

Delårsrapport 2022

1 januari - 30 september

Q3

- Stabil tillväxt i en förändrad omvärld
- Positiv nettouthyrning i varje enskilt kvartal inom båda affärsområdena kontor och industri/logistik
- Platzer och Bockasjö hyr ut ytterligare 13 300 kvm i Sörred Logistikpark
- Frånträde av fastigheter i Gamlestadens Fabriker och i etapp 1 av Södra Änggården
- P-G Persson slutar som vd för Platzer under 2023

- Hyresintäkterna ökade till 921 mkr (897)
- Förvaltningsresultatet ökade till 528 mkr (499)
- Periodens resultat ökade till 3 446 mkr (1 237)
- Fastighetsvärdet uppgick till 27 002 mkr (26 031)
- Resultatet per aktie uppgick till 28,46 kr (10,30)

Nyckeltal	Q3 2022	Q3 2021
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	135,20	105,35
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,2
Belåningsgrad, %	40	49
Direktavkastning, %	3,6	3,9
Överskottsgrad, %	77	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91



Fastigheter
75 st



Fastighetsvärde
27 mdkr



Uthyrningsbar yta
825 tkvm

Stabil tillväxt i en förändrad omvärld



Verksamheten i Platzer fortsätter att utvecklas stabilt med lönsam tillväxt i en omvärld som präglas av stor oro på finansmarknaderna och världens börser med anledning av hög och ökande inflation. Centralbankerna har vidtagit åtgärder i form av minskade stimulanser och höjda styrräntor för att kyla av den konsumtion som eldats på sedan finanskrisen 2008. För fastighetsbranschen har det i sin tur lett till stigande priser på entreprenader och energi, ökade kostnader för och brist på finansiering samt risk för minskad efterfrågan beroende på vilken typ av fastigheter man har i portföljen.

Konsekvenser av förändringar i omvärlden för Platzer

För vår del började det med ökade entreprenadkostnader i projekten under 2021, vilket följdes av stigande priser på energi under våren 2022 samt ökade kostnader för finansiering på hösten 2022. Vi ser fortfarande ingen minskad efterfrågan inom våra fastighetssegment kontor och industri/logistik. Nettouthyrningen var även under tredje kvartalet positiv. Hyresnivåerna är stabila och något ökande.

Vi möter de ökade projektkostnaderna genom att ha bra marginaler från start samt genom att arbeta aktivt med uthyrning och hyresnivåer. Vi har inte behövt stoppa något av våra projekt. Vi arbetar för att reducera effekterna av de ökade energipriserna för våra hyresgäster genom gröna investeringar och åtgärder för att sänka energianvändningen i våra fastigheter.

De ökade finansieringskostnaderna fördröjs genom räntebindning och kapitalbindning. För ett fastighetsbolag som Platzer, med en överskottsgrad på driftsresultatet på 76-79 %, kommer de ökade kostnaderna inte innebära ett

läge för default, även om den andel förvaltningsresultatet utgör av hyresintäkterna kan komma att sjunka från de nivåer om 55-60 % som vi har haft en tid. Det kan i sin tur också komma att påverka det årliga överskottet att investera i projekt samt aktieutdelningen.

Sammantaget är det ett väsentligt tuffare affärsklimat generellt för fastighetsaktörerna jämfört med samma period föregående år, men min övertygelse är att vi som lokal, kommersiell spelare med hög marknadskänedom är relativa vinnare i det marknadsläge vi befinner oss i just nu.

Det allvarliga läget på kapitalmarknaden påverkar alla

För fastighetsbranschen och dess ägare är utbudsbristen av kapitalmarknadsfinansiering den mest allvarliga kortsiktiga konsekvensen av den förändrade situationen i omvärlden vilket har blivit tydligt under 2022. Tillgången till kapital och därmed möjligheten till refinansiering av obligationslån har förändrats snabbt, vilket skapat problem för många fastighetsaktörer. Likviditetsbristen slår momentant när stora obligationslån ska refinansieras och tillgången på pengar är begränsad. För oss med låg andel kapitalmarknadsfinansiering och med ett eget MTN-program där första förfall inte inträffar förrän i november 2024 är situationen långt ifrån akut. Även vi har dock dragit ner på vår kapitalmarknadsfinansiering genom minskning av volymen i våra certifikat. Tillgången till kapital på bankmarknaden är fortsatt god.

Över tid kommer en varaktigt högre styrränta att påverka direktavkastningskraven (yielderna). I vilken takt det sker kan dock ingen säga. Historiskt har yielderna för fastighetstillgångar inom kontor varit väsentligt mer trögrörliga än styrräntan. Som exempel var styrräntan i september 2008 4,75 % för att tio månader senare ligga på 0,25 %, en nedgång med 4,5 %-enheter. Under samma period rörde sig yielderna i princip inte alls. Sedan tog det 12 år (från 2008 till 2020) för kontorsyielderna i centrala Göteborg att gå från 6 % till 4 %, vilket motsvarar en minskning med 17 baspunkter (yieldkompression) per år. Det motsvarar den uppskrivning av yielderna som vi i Platzer har gjort mellan andra och tredje kvartalet i år.

Min poäng är att det finns ganska lite som talar för en snabb yielduppgång och brant fallande fastighetsvärden. Fördelen med denna trögrörighet är dessutom att det går att jobba med åtgärder för att lindra effekten. Därtill innebär varaktigt hög styrränta också förmodligen varaktigt hög inflation och därmed indexjusteringar i hyreskontrakten.

Förbättrade nyckeltal genom frånträden i försäljningar och värdeökningar

Under kvartalet frånträddes första etappen av de byggrätter vi tidigare sålt i Södra Änggården och Gamlestadens

Fabriker till ett underliggande fastighetsvärde om 688 mkr. Även om försäljningarna sedan tidigare är redovisade som realiserade värdeökningar innebär frånträdena ett välkommet tillskott av likvida medel i kassan.

I den interna värderingen av våra tillgångar valde vi under andra kvartalet att inte justera hyrorna för den ökade inflationen och den sannolika indexuppräknningen i hyreskontrakten med start 2023, utan vi behöll samma värden (2 % inflation) som vi haft sedan 2008. Inte heller yielderna justerades jämfört med första kvartalet. Under tredje kvartalet har vi gått igenom samtliga hyreskontrakt och justerat hyresnivåerna med en indexökning med 9 % för 2023 för att därefter återgå till 2 % årligen. Samtidigt har vi justerat värderingsyielderna med i snitt 0,2 %-enheter från 4,4 % till 4,6 %. Värdeökningen uppgick under tredje kvartalet till 253 mkr, varav 35 % kom från nettoeffekten av indexökningar och yieldhöjningar och 65 % från vinstavräkningar i våra projekt. Värdeökningarna innebär också att långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie ökade till 135,20 kr/aktie, en ökning med 28 % jämfört med föregående år.

Fortsatt positiv nettouthyrning både inom kontor och industri/logistik

Vi når positiv nettouthyrning inom segmenten kontor, industri/logistik och projektfastigheter under kvartalet, vilket innebär att 2022 fortsätter att vara det enskilt bästa året utifrån nettouthyrning under min tid som vd i Platzer. I tider av ökad osäkerhet känns det även bra att vi sedan föregående kvartal har ökat den genomsnittliga återstående kontraktslängden till att nu vara den längsta genomsnittliga kontraktslängd vi haft sedan 2013 som börsnoterat bolag. Ökad genomsnittlig kontraktslängd minskar den operationella risken för omedelbara negativa förändringar på intäktssidan på samma sätt som räntebindning fördröjer omedelbara negativa förändringar på kostnadssidan.

Ökat förvaltningsresultat

Under innevarande period ökade driftsöverskottet med 2,0 % eller 14 mkr jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet ökade under samma period med 6 % eller 29 mkr, vilket kan synas ologiskt med tanke på att kostnaderna för finansiering har ökat, att Gårda Vesta var helägd projektfastighet under 2021 och att vi har sålt och frånträtt fastigheter för 2,8 mdkr under året. Bakgrunden är att vi dels arbetat intensivt med uthyrningar och kostnadsbesparingar för att hämta tillbaka driftsöverskott efter försäljningarna av våra helägda fastigheter. Dels bidrar Merkur och Gårda Vesta med ett kassaflöde om 26 mkr innevarande period. Och dessutom har frånträden om 0,7 mdkr varit byggrätter utan kassaflöde.

Minskat klimatavtryck - en naturlig del i vårt dagliga arbete

Fokus på klimatfrågor ökar i samhället i allmänhet och i vår bransch i synnerhet. På Platzer har vi länge jobbat aktivt med att sänka vårt klimatavtryck. Vårt strukturerade arbete med miljöcertifieringar startade år 2009 och idag är 92 % av våra förvaltningsfastigheter certifierade. Det är möjligt att vi aldrig når vår ambition om 100 % miljöcertifierade fastigheter, då vi gärna förvärvar bruna bestånd för att göra dem gröna. Enligt samma synsätt arbetar vi ständigt för att våra fastigheter ska bli mer energieffektiva. Varje kWh-sänkning av energiförbrukning är en vinst för såväl våra hyresgästers ekonomi som för kommande generationer. Energianvändningen i vårt förvaltningsbestånd har sedan bolaget startade 2008 minskat med mer än 50 % till 81 kWh/kvm. Vår ambition är att fortsätta minska energianvändningen och hittills i år har vi sänkt 4 % jämfört med föregående år.

Lämnar över stafettpipen vid årsstämman

I slutet av augusti meddelade jag att jag kommer att lämna uppdraget som vd i samband med årsstämman i mars 2023. Att lämna Platzer efter 15 år känns både helt naturligt och lite märkligt på samma gång. Det har varit en fantastiskt rolig resa där vi har gått från att vara ett mindre onoterat fastighetsbolag till ett av de ledande börsnoterade fastighetsbolagen i Göteborg. Jag är oerhört tacksam för det förtroende jag fått från ägare, styrelse och medarbetare genom åren att tillsammans genomföra den tillväxtstrategi vi har haft i bolaget som har tagit oss dit vi är idag. Jag har inget nytt uppdrag på gång utan kommer köra på som vanligt i Platzer fram till årsstämman 2023 och ser därefter fram emot att lite mer på distans följa Platzers fortsatta tillväxtresa.

Starkaste balansräkningen och ägarstrukturen

Läget på de finansiella marknaderna är osäkert, vilket har resulterat i att det blir allt svårare och dyrare att finansiera via kapitalmarknaden. Samtidigt fungerar banksystemet väl. Genom våra frånträden, värdeökningar och aktivt arbete med skuldportföljen har vi vid utgången av tredje kvartalet bästa möjliga situation att hantera tuffare tider inom finansiering. Med en belåningsgrad på 40 %, större delen av våra lån i banker, inget korsäggande som kan utlösa effekter utom vår kontroll och huvudägare som är stabila och långsiktiga går vi in i nästa kvartal med vår starkaste balansräkning någonsin.



P-G Persson, vd

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. Våra långsiktiga hållbarhetsmål är väl integrerade i både verksamhet och affärsmodell.

Långsiktigt arbete med energieffektiviseringar ger resultat

Energieffektiviseringar är en självklar del av vår verksamhet. Betydelsen av att arbeta med frågan stärks av data som visar att fastighets- och byggsektorn tillsammans står för en tredjedel av Sveriges totala energianvändning och 20 % av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Vi var tidigt ute med att miljöcertifiera våra fastigheter där energifrågan är en viktig bedömningsgrund. Vi har som mål att minska energianvändningen med 2 % årligen, och efter tre kvartal har vi minskat med 4 %. Totalt har vår energiintensitet (kWh/kvm) minskat med 33 % de tio senaste åren. Tittar vi på affärsområdet Kontor enskilt minskade energiintensiteten med 31 % under motsvarande tidsperiod. Däremot i affärsområdet Industri och Logistik har energiintensiteten minskat med hela 56 % sedan vi förvärvade beståndet i slutet av 2016.

Våra medarbetare arbetar dagligen med energioptimeringar. Delar av arbetet görs i samverkan med våra hyresgäster, med de gröna hyresavtalen som grund. Det har bidragit till såväl miljövinster som kostnadsbesparingar, vilket gynnat våra hyresgäster, vår egen verksamhet samt klimatet i stort. Den ekonomiska nyttan blir särskilt stor i tider med kraftigt stigande energipriser. När det gäller fastighetselen köper vi dessutom endast in ursprungsmärkt vindkraft och ökar kontinuerligt andelen egenproducerad energi med fler solcellsanläggningar inom vårt fastighetsbestånd. Fokuset på energifrågan kommer inte att minska i vare sig vår egen verksamhet eller omvärlden.

Vårt arbete med att kartlägga de indirekta utsläppen (scope 3) fortsätter. Under perioden blev en klimatberäkning av ett ombyggnadsprojekt i befintlig byggnad färdig, vilket visade på stor klimatbesparingspotential till exempel genom klimatsmarta materialval.

Den största klimatpåverkan från vår direkta verksamhet (scope 1 och 2) kommer från de utsläpp som genereras av fjärrvärmen. Vi har under de senaste åren valt att köpa fjärrvärme märkt med Bra Miljöval i den mån våra energileverantörer kunnat erbjuda detta. Med början i fjärde kvartalet 2022 kommer vi dock att göra en uppgradering då vår största energileverantör erbjuder möjlighet att köpa en klimatneutral fjärrvärme.

Miljöcertifierade fastigheter och gröna hyresavtal

Andelen miljöcertifierade förvaltningsfastigheter var vid utgången av perioden 92 %. De gröna hyresavtalen uppgick till 64 % och andelen grön finansiering var 73 %.

Platzers gröna aktie och prisade hållbarhetsrapportering från EPRA

I juni 2021 blev Platzer ett av de första bolagen i Sverige att få den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation för vår aktie. Syftet med Nasdaqs gröna märkning är att ge en ökad synlighet mot investerare som letar efter hållbara investeringar. För att kvalificera sig ska över 50 procent av omsättningen samt övervägande del av investeringarna ske i gröna aktiviteter. I juni var det dags



Tillfälliga platser - hur skapar vi attraktiva destinationer i väntan på det som ska bli? Det var temat på vårt seminarium på Frihamnsdagarna. I panelen fr.v. Suad Omar, projektledare för Street Games Göteborg, Johan Olsson, arkitekt och creative director på Olsson Lyckefors Arkitekter, Marie Teike, affärsutvecklare på Platzer och Moa Sundberg, urban designer på Stadsbyggnadsförvaltningen i Helsingborg.



för den årliga förnyelsen av Nasdaqs gröna märkning. Granskningen utförs likt tidigare år enligt metoden CICERO Shades of Green, och visar att 91 % (88 %) av hyresintäkterna, 89 % (88 %) av driftkostnaderna och 97 % (96 %) av investeringarna är gröna.

I september kom resultatet från EPRAs (European Public Real Estate Association) granskning av hur väl medlemsbolagen rapporterar i enlighet med deras hållbarhetsramverk, bestående av 28 nyckeltal som täcker in alla hållbarhetsaspekter. Bolagen med bäst rapportering kategoriseras sedan in i nivåer från brons till guld. I år uppnådde Platzer silvernivån samt fick en utmärkelse för att vi var ett av de bolag som förbättrat sitt resultat mest sedan förra årets granskning.

Platzer som samhällsaktör

Vi är en drivande aktör för att utveckla områden där vi finns, dels genom arbetet med våra egna fastigheter, dels i samverkan med andra aktörer i området. Några exempel från perioden som skett inom ramen för vår områdesutveckling:

- Gamlestadens Fabriker präglas av entreprenörskap och kreativitet samt är hemvist för ett foodtechkluster. Området är en naturlig mötesplats och var en av platserna för årets upplaga av folkfesten Gamlestadsgalej, vilket i år även var en del av Göteborgs Kulturkalas.

- I Arendal har uthyrning av lokal till cykeltillverkaren Ecoride blivit klar. Ecoride blir därmed ett naturligt komplement till områdets mobilitetskluster av företag som arbetar för att forma framtidens hållbara mobilitetslösningar.

- I slutet av augusti anordnades Frihamnsdagarna för andra gången, en demokratisk mötesplats i Göteborg där samhällsfrågor diskuteras med ambitionen att skapa varaktiga förändring och ökad hållbarhet. Detta stämmer väl överens med Platzers vision och vi har funnits med sedan starten. I år arrangerade vi ett seminarium med temat "Tillfälliga platser – hur skapar vi attraktiva destinationer i väntan på det som ska bli?". Ämnet diskuterades tillsammans med en panel, som bland annat poängterade vikten av att bjuda in till dialog tidigt i utvecklingen av områden.

Hållbarhetsnyckeltal som mäts kvartalsvis	Enhet	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Förändring, %
Energianvändning				
Fastighetsel	MWh	22 282	23 145	-4
Fjärrvärme	MWh	27 788	29 333	-6
Fjärrkyla	MWh	3 154	3 068	3
Total energianvändning		53 223	55 547	-4
Koldioxidutsläpp* från energianvändning	ton CO ₂ e	256	319	-24
Koldioxidutsläpp** per uthyrningsbar yta	kg CO ₂ e/kvm	0,5	0,6	-20
Gröna hyresavtal	andel av hyresvärdet, %	64,1	66,3	-3,4
Miljöcertifierade fastigheter	andel av antal förvaltningsfastigheter, %	92	89	3
Grön finansiering	%	73	66	10

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

** Beräknat på koldioxidutsläpp från fjärrvärme samt köldmedialäckage.

Resultat och resultatkommentarer

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år.

Koncernen

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2021/2022 okt-sep
Hysesintäkter	308	307	921	897	1 201	1 225
Fastighetskostnader	-66	-63	-212	-202	-278	-288
Driftsöverskott	242	244	709	695	923	937
Central administration	-9	-11	-39	-40	-58	-57
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-3	26	321	70	103	354
- varav förvaltningsresultat	12	0	26	-1	-1	27
- varav värdeförändringar	1	33	413	89	132	457
- varav skatt	0	-7	-85	-18	-27	-94
- varav övrigt	-16	0	-33	0	-2	-35
Finansnetto ¹⁾	-60	-54	-167	-155	-209	-221
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag	169	204	823	570	759	1 012
- varav förvaltningsresultat ²⁾	184	178	528	499	655	684
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	253	248	2 792	748	1 240	3 284
Värdeförändring finansiella instrument	107	42	695	139	180	736
Värdeförändring finansieringsavtal	-94	52	-74	69	-71	-214
Resultat före skatt	435	546	4 236	1 526	2 108	4 819
Skatt på periodens resultat	-123	-90	-790	-288	-399	-901
Periodens resultat ³⁾	312	456	3 446	1 237	1 709	3 918
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	312	456	3 446	1 234	1 706	3 918
Innehav utan bestämmande inflytande ⁴⁾	-	0	-	3	3	-
Resultat per aktie ⁵⁾	2,60	3,81	28,76	10,3	14,24	32,70

¹⁾ I finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,7 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.

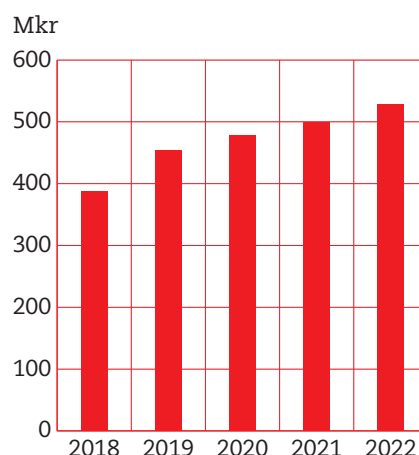
Kommentarer januari–september 2022

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 6 % och uppgick till 528 mkr (499), varav 26 mkr (-1) kommer från joint ventures och intresseföretag. Ökningen beror främst på ökat driftsöverskott i helägda fastigheter likväl i intressebolag.

Periodens resultat uppgick till 3 446 mkr (1 237), vilket är en ökning med 179 %. Värdeförändringar i helägda fastigheter påverkade resultatet med 2 792 mkr (748) och omvärderingar av finansiella instrument och finansieringsavtal påverkade resultatet med 621 mkr (208).

Förvaltningsresultat, jan-sep



Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 921 mkr (897), en ökning med 2,7 %. 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 september 2022) uppgå till 1 322 mkr (1 254), se intjäningsförmåga sid 11. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 92 % (91).

	Q3 2022 mkr	Q3 2021 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	819	793	3,3
Fastighetsutveckling	16	18	
Projektfastigheter	6	50	
Fastighetstransaktioner	80	36	
Hyresintäkter	921	897	2,7

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -212 mkr (-202). Ökningen beror främst på vårt fastighetsförvärv av Medicinareberget (Änggården 718:1 och 36:2). Mediakostnaderna har nettoökats som en följd av ökade priser, samtidigt som det milda första halvåret och energioptimeringsåtgärder har lett till att begränsa mediaförbrukningen. Första och fjärde kvartalen har normalt högre kostnader än de andra två kvartalen, främst beroende på högre kostnader för media samt snö- och halkbekämpning.

	Q3 2022 mkr	Q3 2021 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	185	177	4,5
Fastighetsutveckling	6	7	
Projektfastigheter	4	11	
Fastighetstransaktioner	17	7	
Fastighetskostnader	212	202	5,0

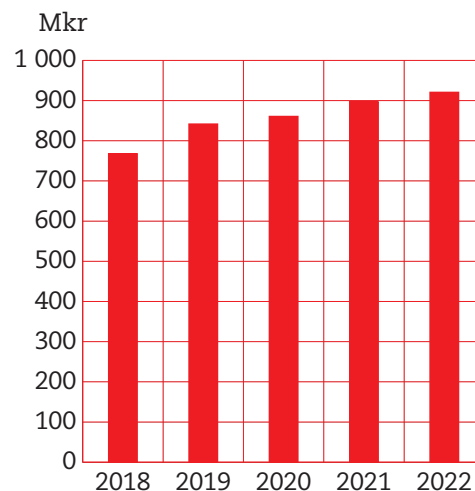
Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden med 2,0 % (4,5) till 709 mkr (695). 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 tillträdde först i december 2021. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 3,1 %, vilket främst förklaras av nyuthyrningar och indexökning. Överskottsgraden uppgick till 77 % (77). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 3,6 % (3,9).

Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -39 (-40). Antalet medarbetare var vid periodens utgång 86 (87).

Hyresintäkter, jan-sep



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, Fabege, Platzer och Wihlborgs.

Andel resultat i joint ventures och intresseföretag uppgick för perioden till 321 mkr (70) och avser framförallt värdeförändring i fastighet.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -167 mkr (-155). Finansnettot har främst påverkats negativt av högre räntenivåer, men även av en något högre lånevolym.

Lånevolymen har i genomsnitt varit knappt 200 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 2,2 % (2,0).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under perioden till 2 792 mkr (748). Under första kvartalet sänkte vi direktavkastningskravet på ett flertal av våra fastigheter utifrån då bedömda marknadsförutsättningar, medan vi under andra kvartalet bedömde direktavkastningskraven som oförändrade. Under tredje kvartalet har vi bedömt att direktavkastningskraven höjts och vi har justerat våra värderingar med kommande KPI-indexökning. Årets ackumulerade värdeförändring är hänförlig till nyuthyrning och ökade hyresnivåer och projektvinster. Se vidare sidan 12. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 695 mkr (139) samt -74 mkr (69) för orealiserade värdeförändringar för finansieringsavtal. Finansieringsavtalet avser ett återköpsavtal för fastig-

heten Gårda 16:17 (Kineum). En negativ värdeförändring för perioden innebär en ökning av skuld förenad med fastighetens återköp.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -790 mkr (-288) för perioden, varav -27 mkr (-41) avser aktuell skatt och -763 mkr (-247) 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 segmentsredovisningen. 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-Q3	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	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	453	383	54	56	194	198	206	211	14	50	921	897	80	4
Fastighetskostnader	-104	-85	-12	-12	-47	-49	-44	-45	-5	-10	-212	-202	-18	-1
Driftsöverskott	349	298	42	44	147	149	162	166	9	40	709	695	63	3
Verkligt värde fastigheter	15 668	13 123	1 087	1 058	4 387	4 126	4 504	4 069	1 356	2 198	27 002	24 574	3 910	791
Varav investeringar/förvärv/ avyttring/värdeförändring under året	1 177	1 844	34	33	183	-117	438	363	-861	301	971	2 424	2 689	99



Elcykelföretaget Ecoride har flyttat sitt lager och produktion av elcyklar till en logistikbyggnad om 7 900 kvm i vårt utvecklingsområde i Arendal. I bild fr. v. Henrik Rosenlund, vice vd på Ecoride, Linn Aronsson, kommersiell förvaltare på Platzer, Joakim Lindberg, områdeschef på Platzer, Martin Walleräng, grundare och vd på Ecoride och Monica Söderbäck, projektuthyrare på Platzer.

Positiv nettouthyrning i varje kvartal

Vårt fastighetsbestånd bestod den 30 september 2022 av 75 fastigheter. I fastighetsbeståndet ingår 25 projektfastigheter, varav två är delägda. I det totala beståndet tillkommer ytterligare tre fastigheter som är delägda, totalt fem delägda fastigheter redovisas som intresseföretag. Antalet fastigheter har minskat under tredje kvartalet som en följd av att tidigare sålda fastigheter frånträtts. Se vidare sidan 16. Den totala uthyrningsbara ytan inklusive intresseföretag är 825 000 kvm. Fastigheternas verkliga värde var 27 002 mkr exklusive intresseföretag.

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

Vi redovisar vårt fastighetsbestånd i tre geografiska kontorssegment samt industri/logistik och projektfastigheter:

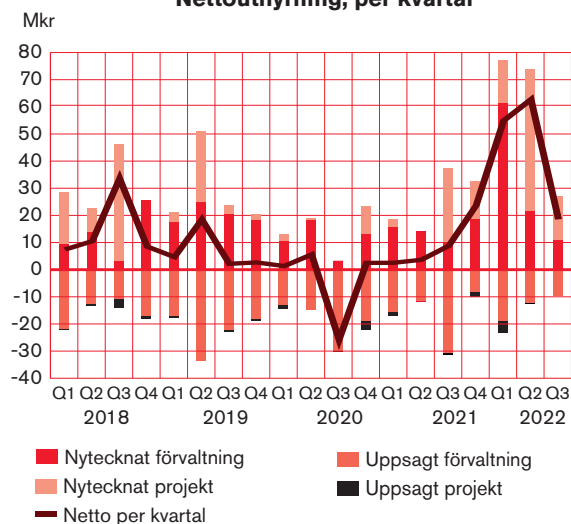
- **Kontor centrala Göteborg** (Almedal, Centrum, Gårda, Lilla Bommen, Masthugget och Medicinareberget)
- **Kontor norra/östra Göteborg** (Backaplan, Gamlestaden, Lindholmen och Mölnlycke)
- **Kontor södra/västra Göteborg** (Högsbo och Mölndal)
- **Industri/logistik** (Arendal och Torslanda)
- **Projektfastigheter**

Nettouthyrning och omförhandlingar

Uthyrningsverksamheten har fortsatt att utvecklas positivt under perioden både på kontors- och logistikmarknaden. Vår nettouthyrning är positiv i varje enskilt kvartal i år både inom kontor och logistik. Bland de största uthyrningarna kan nämnas Ecoride i Arendal.

Vårt förvärv av fastigheterna på Medicinareberget, kommande inflyttningar i Kineum och genomförda omförhandlingar har lett till att den genomsnittliga återstående kontraktstiden ökat jämfört med tredje kvartalet förra året och uppgår nu till 48 månader (41). Antalet lokalhyreskontrakt uppgår till 697 (709) med totala hyresintäkter på 1 270 mkr (1 210) på årsbasis. De 20 största hyreskontraktens andel av hyresvärdet uppgår till 38 % (32).

Nettouthyrning, per kvartal



Nettouthyrning	Kontor		Industri/Logistik		Intresseföretag		Totalt	
	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2021
Förvaltningsfastigheter - uthyrningar	38	27	10	12	10	1	58	40
Förvaltningsfastigheter - uppsägningar	-26	-48	-13	-9	-2	0	-41	-57
Projektfastigheter - uthyrningar	36	18	18	13	66	0	120	31
Projektfastigheter - uppsägningar	-4	-2	0	0	0	0	-4	-2
Summa nettouthyrning	44	-5	15	16	74	1	133	12

Omförhandlingar	Kontor		Industri/Logistik		Intresseföretag		Totalt	
	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2021
Hyresvärde efter omförhandling, mkr	24	94	38	40	1	0	63	134
Hyresförändring, %	12	6	3	1	3	0	6	5

Segment kontor

Inom kontor är vi ledande aktör i Lilla Bommen, Gårda och Gamlestaden. Bland de största kunderna kan nämnas Försäkringskassan, Göteborgs Stad, Mölnlycke Health Care, Migrationsverket, Nordea, NCC, Västra Götalandsregionen och Folk tandvården. Totalt har vi 637 (635) lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 1 009 mkr (938) 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 60 (74) lokalhyreskontrakt inom industri/logistik med totala hyresintäkter på 260 mkr (272) 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 2022.

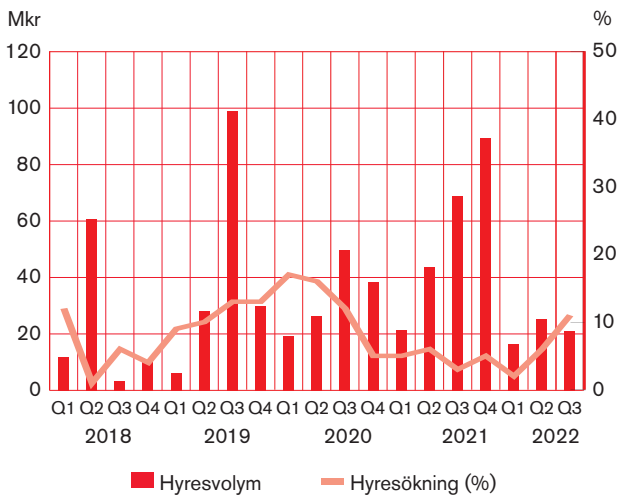
Största kunderna

	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
Västra Götalandsregionen	2 %	2030
Mölnlycke Health Care AB	2 %	2025
Nordea Bank Abp, filial i Sverige	2 %	2026
Zenseact AB	2 %	2028
Summa	35 %	

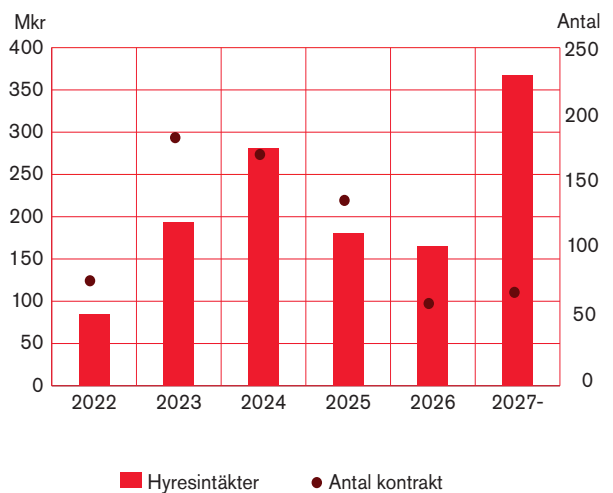
¹⁾ Andel av kontrakterad hyresintäkt

²⁾ Det av respektive hyresgästs avtal som löper längst anges

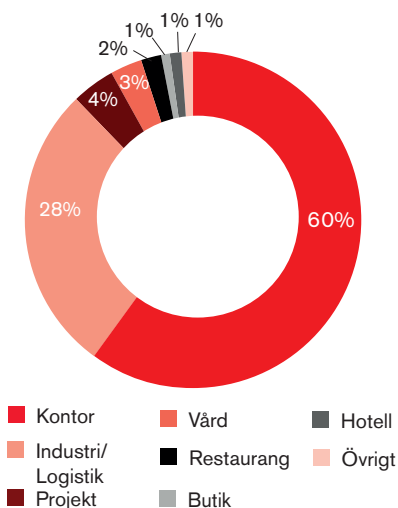
Hyresvolym och hyresökning omförhandlingar, per kvartal



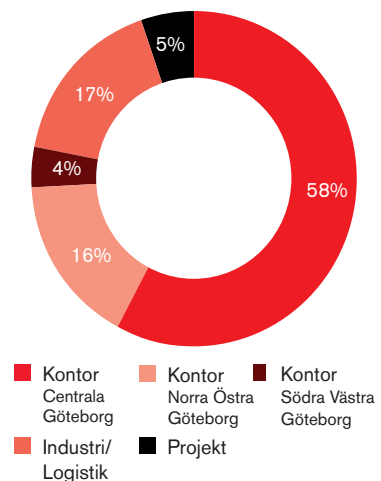
Förfallostruktur hyreskontrakt



Fördelning ytor



Fastighetsvärde per segment



Intjäningsförmåga 2022-09-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Förvaltningsfastigheter								
Central Business District (CBD)	8	74 938	4 783	220	80	177	133	75
Övriga innerstaden	18	197 181	10 885	549	96	529	415	79
Centrala Göteborg	26	272 119	15 668	769	92	706	549	78
Östra Göteborg								
Östra Göteborg	7	119 590	2 969	200	95	190	144	76
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 605	1 418	88	91	81	59	73
Norra/östra Göteborg	11	158 195	4 387	288	94	271	203	75
Västra Göteborg								
Västra Göteborg	4	21 946	233	24	72	17	9	53
Mölnadal	4	28 794	854	56	100	56	46	81
Södra/västra Göteborg	8	50 740	1 087	80	92	73	55	75
Industri/logistik								
Industri/logistik	2	269 417	4 504	270	98	264	206	78
Summa förvaltningsfastigheter	47	750 471	25 646	1 407	93	1 314	1 011	77
Projektfastigheter								
Projektfastigheter	23	26 299	1 356	14	62	8	4	-
Summa Platzer exkl intresseföretag	70	776 770	27 002	1 420	93	1 322	1 016	77
Intresseföretag (100 %)	5	47 632	3 910	129	96	125	104	-
Utöver ovanstående finns tecknade hyresavtal med inflyttning från den 1 april 2023 och framåt:						Hyresintäkter, mkr	varav intresseföretag	
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt						123	67	
Förvaltningsfastigheter						32	14	
Utöver ovanstående finns uppsagda hyresavtal med avflyttning från och med den 30 september 2022:						Hyresintäkter, mkr	varav intresseföretag	
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt						6		
Förvaltningsfastigheter						52	4	

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 30 september 2022 och ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga i 2022 års nivå 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 %.

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 34 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 oktober 2022. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår.

Finansiell ställning

Jämförelsevärden för balansposter avser 2021-12-31.

Koncernen Balansräkning i sammandrag

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	27 002	24 574	26 031
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	20	19	20
Finansiella anläggningstillgångar	1 790	416	506
Omsättningstillgångar	253	169	199
Likvida medel	144	485	171
Summa tillgångar	29 239	25 693	26 957
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14 250	10 673	11 068
Uppskjuten skatteskuld	2 583	1 940	2 020
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	7 853	9 633	10 553
Leasingskuld	30	30	30
Övriga långfristiga skulder	247	375	532
Kortfristiga räntebärande skulder	3 050	2 512	2 186
Övriga kortfristiga skulder	1 226	530	568
Summa eget kapital och skulder	29 239	25 693	26 957

¹⁾ Varav 164 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 2022-09-30 till 11 133 mkr (11 852). Eventualförpliktelser uppgick per 2022-09-30 till 1 318 mkr (524).

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

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 27 002 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 2 792 mkr (748). Av periodens totala värdeförändring beror 50 % på ökade marknadshyror, 70 % på stads-,

projekt- och fastighetsutveckling samt -20 % på justering av avkastningskrav i portföljen. Varje fastighet värderas enskilt och därför har hänsyn ej tagits till eventuella portföljpremier. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 4,6 % och är 0,2 %-enheter högre än 30 juni 2022. Som en följd av det förändrade marknadsläget bedöms direktavkastningskraven för kontor respektive industri/logistik i vårt bestånd ha ökat under tredje kvartalet.

Den 6 april vann detaljplanen som möjliggör vår utveckling av Södra Änggården laga kraft. Sedan tidigare har vi tecknat avtal om att sälja tio framtida fastigheter i Södra Änggården som totalt berör 19 projektfastigheter i området Högsbo. Överlåtelseplanerna planeras ske i tre etapper och de första frånträdena har skett under tredje kvartalet i år. 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 perioden med 1 056 mkr. Se sid 16.

Transaktioner under tredje kvartalet

Under tredje kvartalet har fem nybildade fastigheter frånträtts inom Södra Änggården. Den 4 juli frånträd- des fastigheten Olskroken 18:8 i området Gamlestadens Fabriker.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under pe- rioden till 1 026 mkr (655), där de största investeringarna är ny- och ombyggnadsprojekten Gårda Vesta (Gårda 2:12) och Kineum (Gårda 16:17). Stora investeringar har även skett i våra fastigheter i Arendal och i fastigheten Aria (Gullbergsvass 1:1).

Finansiella anläggningstillgångar

I finansiella anläggningstillgångar ingår vid periodens slut marknadsvärde av derivat som föregående år ingick i övriga långfristiga skulder. I samband med värdeök- ningar 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 september 2022 uppgick koncernens egna kapital till 14 250 mkr (11 068). Eget kapital påverkas av beslutad och utbetalad utdelning om 264 mkr. Soliditeten uppgick samma dag till 49 % (41), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 30 september till 118,94 kr (92,37) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 135,20 kr (109,74) per aktie.

Mkr	2022	2021	2021
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	26 031	22 575	22 575
Investeringar i befintliga fastigheter	1 026	655	1 003
Fastighetsförvärv	-	900	1 795
Fastighetsförsäljningar och omklassificeringar	-2 847	-304	-582
Värdeförändringar	2 792	748	1 240
Fastigheternas värde utgående balans	27 002	24 574	26 031

Koncernen**Förändringar i eget kapital i sammandrag**

Mkr	2022	2021	2021
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	11 068	9 612	9 612
Periodens totalresultat	3 446	1 234	1 706
Utdelning	-264	-251	-251
Vid periodens slut	14 250	10 595	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	14 250	10 673	11 068

Finanspolicy

	Mål/mandat	Utfall 2022-09-30
Soliditet	>30 %	49 %
Lånevolym hos en bank	<35 %	29 %
Andel låneförfall inom ett år *	35 %	28 %
Genomsnittlig kapitalbindningstid	>2 år	2,2 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2-5 år	3,1 år
Andel räntebindning som förfaller inom ett år	20-60 %	47 %

* exkl företagscertifikat

Finansiering, MTN-program och rating

De räntebärande skulderna uppgick den 30 september 2022 till 10 903 mkr (12 739). Det motsvarar en belåningsgrad om 40 % (49). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (2,3). Kortfristig del av räntebärande skulder i balansräkningen avser lån som ska omförhandlas under de kommande tolv månaderna samt planerliga 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 eget MTN-program med tillhörande grönt ramverk för finansiering genom ej säkerställda gröna obligationer med ett rambelopp om 5 mdkr. Vi publicerade samma år även vårt investment grade kreditbetyg, BBB- med stabila utsikter, från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating. Ratingen bekräftades i juni 2022 och MTN-programmet uppdaterades juli 2022. Under året har inga nya emissioner genomförts. Vi har 1,3 mdkr gröna obligationer utestående inom programmet och den första obligationen som ska refinansieras förfaller i november 2024.

Vi har också ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Utestående certifikat den 30 september var 270 mkr (1 359). Totalt utgör ej säkerställd finansiering därmed 14 % (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 73 % (66) av våra utestående skulder i form av gröna obligationer och gröna lån.

Derivat och värdeförändringar

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 30 september till 3,1 år (3,0). Per den 30 september var den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument 2,72 % (1,69) exklusive outnyttjade kreditlöften och 2,93 % (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 september 2022 till 634 mkr (-61), vilket för året innebar en positiv värdeförändring om 695 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar påverkar kassaflödet. Under derivatens återstående löptid kommer övervärdet att

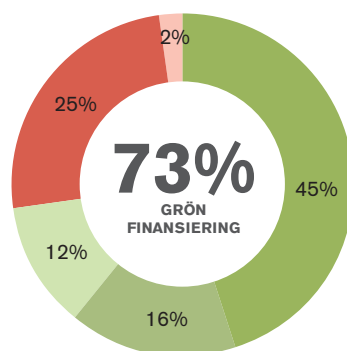
lösas upp genom värdeförändringar i resultaträkningen med motsvarande belopp.

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	Ut-nyttjat, mkr	varav bank, mkr	varav MTN/Cert, mkr
0-1 År	5 433	4,49 ¹⁾	4 020	3 320	2 416	904
1-2 År	250	0,08	3 405	2 995	2 995	-
2-3 År	470	0,99	4 211	2 311	811	1 500
3-4 År	250	0,82	1 157	1 157	261	896
4-5 År	400	0,94	-	-	-	-
5-6 År	730	1,14	630	630	630	-
6-7 År	1 500	0,94	-	-	-	-
7-8 År	700	0,87	490	490	490	-
8-9 År	770	1,12	-	-	-	-
9-10 År	400	1,11	-	-	-	-
Totalt	10 903	2,72	13 913	10 903	7 603	3 300

¹⁾ Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta exklusive derivat 2,98 %.

Räntebärande skulder



- Gröna banklån, 4 909 mkr
- Gröna obligationer SFF, 1 730 mkr
- Gröna MTN, 1 300 mkr
- Banklån, 2 694 mkr
- Företagscertifikat, 270 mkr

Kassaflödesanalys

Koncernen

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2021/2022 okt-sep
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	709	695	923	937
Central administration	-38	-39	-57	-56
Finansnetto	-171	-157	-209	-223
Betald skatt	-56	-82	-107	-81
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	444	417	550	577
Förändring av kortfristiga fordringar	-222	33	-24	-279
Förändring av kortfristiga skulder	179	22	160	318
Kassaflöde från den löpande verksamheten	401	472	686	616
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-1 026	-655	-1 003	-1 374
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-900	-1 795	-895
Försäljning och omklassificering av förvaltningsfastigheter	2 847	304	505	3 048
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	-241	-48	-28	-221
Investering i övrigt	-2	-9	-11	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 578	-1 308	-2 332	554
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	0	3	-27	-30
Förändring av räntebärande skulder	-1 836	1 295	1 889	-1 242
Förändring av långfristiga skulder	94	1	58	151
Utdelning	-264	-126	-251	-389
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 006	1 173	1 669	-1 510
Periodens kassaflöde	-27	337	23	-341
Likvida medel vid periodens början	171	148	148	485
Likvida medel vid periodens slut	144	485	171	144

Outnyttjade checkkrediter uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 3 010 mkr (3 070), varav 0 mkr (310) är byggnadskreditiv. Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2021-12-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 401 mkr (472). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -43 mkr (55). I förändringen av kortfristiga fordringar ingår reversfordringar från försäljningar som förfaller inom 12 månader efter frånträde. Se sidan 7 för ytterligare kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 1 026 mkr (655). Under perioden har 50 % av andelarna i ett fastighetsägande bolag sålts varför fastigheten redovisas som såld och omklassificerad. Frånträden har även

skett av ytterligare sju fastigheter. Se sidan 16 för mer information. Periodens försäljningar uppgår till 2 847 mkr. Investeringar i sålda fastigheter har skett före frånträde. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 1 578 mkr (-1 308). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -2 006 mkr (1 173). De likvida medlen har förändrats med -27 mkr (337) under perioden och uppgick på bokslutsdagen till 144 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 färjerederiet Stena Line från centrala Göteborg till Arendal. Totalt omfattar affären 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 andra kvartalet blev samtliga villkor gällande frånträde av bostadsbyggrätten i Södra Änggården upp-

fyllda och under tredje kvartalet frånträddes nedanstående fastigheter i etapp 1:

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

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

Efter periodens utgång

Under fjärde kvartalet frånträds Högsbo 55:6 till Bonava.

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	Kungfisken 7 (MIMO)	Möndal	Kontor	Förvaltningsfastighet	32 000	2024/Q4	(prel) 1 500
2017/Q2	Gårda 16:17 (Kineum)	Gårda	Kontor/Hotell	Förvaltningsfastighet	43 500	2022/Q4	fastställs 2022/Q4
Förvärv totalt					75 500		
Försäljningar							
						Frånträde	
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
2018/Q1	Högsbo 55:1	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	6 650*	2022/Q3	71
2017/Q3	Högsbo 55:4	Södra Änggården	Bostäder/Service	Projektfastighet	13 400*	2022/Q3	55
2017/Q3	Högsbo 55:5	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	8 600*	2022/Q3	91
2020/Q2	Högsbo 55:7	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	7 200*	2022/Q3	61
2017/Q3	Högsbo 55:8	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	17 850*	2022/Q3	246
2015/Q4	Olskroken 18:8 (Gamlestadens Fabriker)	Gamlestaden	Bostäder	Projektfastighet	26 300*	2022/Q3	163
2017/Q3	Högsbo 55:6	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	14 300*	2022/Q4	196
Totalt					170 200	3 223	

* Ytan anges i BTA



I Södra Änggården frånträddes fem av fastigheterna under tredje kvartalet i etapp 1.



I Gamlestadens Fabriker tillträdde JM den förvärvade bostadsbyggrätten Olskroken 18:8 under tredje kvartalet där byggnation av 330 bostäder har påbörjats.

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 på 26 mkr (-1) för perioden. I Platzers resultat inklusive JV:n för perioden avser 823 mkr (570) 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 1 076 mkr (422).

Joint Venture

Merkur

Vi äger 50 % i kommanditbolaget Biet tillsammans med ByggGöta, 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 där 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 lokaler (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 pandemin och det pågående kriget i Ukraina. Hittills bedömer vi påverkan i våra pågående projekt som begränsad. Vi följer löpande utvecklingen på byggmarknaden, för att kunna planera på bästa möjliga sätt.

Fastighetsutveckling

Centrum

I Lilla Bommen ligger kontorsfastigheten Aria (Gullbergsvass 1:1) som utvecklas till ett modernt kontorshus med bland annat restaurang och andra publika verksamheter i bottenplan. Arbetet inleddes under första kvartalet i år och beräknas vara färdigt under 2023. Hittills är 49 % av ytorna uthyrda och avtal har tecknats med bland annat Mindpark som kommer att erbjuda coworking, möteslokaler, café samt reception.

Arbetet med den äldre delen av Merkur (Inom Vallgraven 49:1), som vi samäger med ByggGöta, fortsätter. Fasad, fönster och tak förstärks. Dessutom byts tekniska system såsom el, ventilation, värme och vatten/avlopp. Samtidigt knyts den äldre byggnaden tätare samman med den nya. Uthyrningsgraden för den aktuella ytan om 4 850 kvm är 85 %.

Projektutveckling

Gårda

Kineum står färdigt under 2022 och innehåller hotell, kontor samt andra verksamheter, varav flera redan har flyttat in. I november slår ESS Groups destinationshotell Jacy'z upp portarna. Under byggtiden delar vi och NCC ägandeskap med 50 % vardera. Uthyrningsgraden är 90 % i hela fastigheten som omfattar 43 000 kvm. 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.

Arendal

Arendal är en central del i ambitionen att stärka Göteborg som ett hållbart nordiskt godsnav.

På Arendals kulle (del av Arendal 764:720) bygger vi en terminalbyggnad om 7 000 kvm LOA till NTEX. Hyresavtalet är på 10 år med planerat tillträde i april 2023. För närvarande pågår resning av stommar.

Torslanda

Tillsammans med Bockasjö utvecklar vi Sörred Logistikpark (Sörred 7:21 och Sörred 8:12) om totalt 135 000 kvm varav 90 000 kvm är uthyr. Just nu sker resning av stommar.

I Sörred 7:21 har vi tecknat ett avtal om 22 700 kvm med Volvo Cars med inflyttning under andra kvartalet 2023. I första etappen av Sörred 8:12 kommer Schenker och en fordonstillverkare under andra kvartalet 2023 flytta in i lokaler om 30 000 respektive 13 300 kvm. Ungefär samtidigt flyttar Swedemount/Sportshopen in i sina 24 300 kvm i etapp 2.

I Syrhåla 3:1 har vi hyrt ut 21 000 kvm till NTEX i etapp 1 med inflyttning i tredje kvartalet 2023. I etapp 2 har vi träffat avtal om 8 500 kvm till Volvo Cars, vilket innebär att denna etapp är uthyr till 34 % medan etapp 1 är fullt uthyrd.

Vi har även ett möjligt utvecklingsprojekt på fastigheten Syrhåla 2:3, där uthyrningsarbete pågår.

Södra Änggården

I Södra Änggården är arbetet nu igång med att bygga en ny skola om 9 000 kvm för Internationella Engelska Skolan (IES) med inflyttning hösten 2024.

Stadsutveckling

Gamlestaden

I Gamlestad ens Fabriker (Olskroken 18:7 med flera) pågår utveckling av våra byggrätter samt uthyrningsarbete. Tillsammans med befintliga fastigheter omfattas 100 000 kvm, varav 60 000 kvm avser nyproduktion. Byggstart bedöms ske i början av 2023. Just nu pågår byggnation av infrastruktur. I början av juli tillträdde en bostadbyggrätt av JM, som har börjat bygga 330 bostäder i området.

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 2 000 bostäder samt skolor och parker påbörjas. Bostadsutvecklarna tillträder sina byggrätter successivt fram till 2026. Läs mer på 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 25 000 kvm kontor.

Pågående större projekt

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Total			Varav kvar att inves- tera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyres- värde, mkr ²⁾	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Färdig- ställt
			Ny yta investering LOA, inkl. mark, mkr ¹⁾							
Gårda 16:17, Kineum	Kontor/ Övriga innerstaden	15 500	28 000	2 196	85	3 020	150	90 ³⁾	Q4 2022	
Arendal 764:720, Arendals Kulle	Industri / Logistik	-	7 000	143	55	109	8	100	Q2 2023	
Gullbergsvass 1:1, Aria	Kontor/CBD	15 923	-	1 173	229	971	59	49	Q3 2023	
Syrhåla 3:1, etapp 1	Industri / Logistik	-	21 500	279	166	183	16	100	Q3 2023	
Syrhåla 3:1, etapp 2	Industri / Logistik	-	22 000	297	197	104	18	34	Q4 2023	
Högsbo 39:1, Södra Änggårdsskolan	Kontor/Södra -västra Göteborg	-	8 964	428	373	96	24	100	Q3 2024	
Totalt		31 423	87 464	4 517	1 105	4 483	275			

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Total			Varav kvar att inves- tera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyres- värde, mkr ²⁾	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Färdig- ställt
			Ny yta LOA, kvm	investering inkl. mark, mkr ¹⁾						
Sörred 7:21, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	-	22 800	299	185	198	17	100	Q2 2023	
Sörred 8:12, Byggnad V1, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	-	43 300	440	153	511	30	100	Q2 2023	
Sörred 8:12, Byggnad V2, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	-	24 300	324	215	213	19	100	Q2 2023	
Inom Vallgraven 49:1 ⁴⁾ , Merkur	Kontor/CBD	4 850	-	342	113	231	16	85	Q3 2023	
Totalt		4 850	90 400	1 405	667	1 153	82			

Möjliga utvecklingsprojekt

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

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.

⁸⁾ Fastigheten är såld och frånträds under fjärde kvartalet.

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärvs-avtalade fastigheter.

Nyckeltal och kvartalsöversikt

Nyckeltal koncernen	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2021/2022 okt-sep
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	1,1	1,2	0,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,2	4,1	4,0
Belåningsgrad, %	40	49	49	40
Soliditet, %	49	42	41	49
Avkastning på eget kapital, %	25,8	13,3	16,5	31,4
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	3,6	3,9	3,8	3,6
Överskottsgrad, %	77	77	77	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	91	92
Hysesvärde, kr/kvm	1 757	1 640	1 578	1 755
Uthyrningsbar yta, tkvm *)	777	815	853	777

Avseende definitioner nyckeltal se årsredovisningen sid 145. För beräkningar se sid 29.

*) Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 824 tkvm.

Kvartalsöversikt

Mkr	2022				2021				2020
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	
Hysesintäkter	308	302	311	304	307	296	293	281	
Fastighetskostnader	-66	-69	-77	-76	-63	-68	-71	-78	
Driftsöverskott	242	233	234	228	244	229	222	203	
Central administration	-9	-15	-15	-18	-11	-14	-15	-14	
Andel i resultat från intresseföretag	-3	137	187	33	26	35	9	-5	
Finansnetto	-60	-54	-53	-54	-54	-52	-49	-51	
Resultat inklusive andel av resultat i joint venture och intresseföretag	169	302	352	189	204	198	167	133	
- varav förvaltningsresultat	184	174	173	159	177	163	158	133	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	253	1 602	937	492	248	317	183	253	
Värdeförändring finansiella instrument	107	248	340	41	42	7	90	34	
Värdeförändring finansieringsavtal	-94	17	3	-140	52	1	16	74	
Resultat före skatt	435	2 169	1 632	582	546	523	456	494	
Skatt på periodens resultat	-123	-417	-250	-111	-90	-107	-91	-83	
Periodens resultat	312	1 752	1 382	472	456	416	365	411	
Förvaltningsfastigheter	27 002	26 955	25 529	26 031	24 574	24 386	22 969	22 575	
Direktavkastning, %	3,6	3,5	3,6	3,6	4,0	3,9	3,9	3,6	
Överskottsgrad, %	79	77	75	75	79	77	76	72	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	92	91	91	91	91	92	
Avkastning på eget kapital, %	6,0	20,3	18,3	8,6	8,9	8,8	7,7	7,4	
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr (EPRA NRV)	135,20	133,12	117,30	109,74	105,35	101,38	99,39	96,35	
Aktuellt substansvärde per aktie, kr (EPRA NTA)	130,23	127,85	113,08	105,63	101,50	97,63	95,76	92,85	
Avyttringsvärde per aktie, kr (EPRA NDV)	118,94	116,33	101,71	92,37	88,44	84,62	83,26	80,23	
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr (EPRA EPS)	1,32	2,06	2,37	1,38	1,41	1,40	1,17	0,92	
Börskurs, kr	67,00	66,20	116,40	135,60	132,00	129,80	103,80	107,40	
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,60	14,62	11,53	3,94	3,81	3,47	3,03	3,40	
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,95	0,43	1,04	1,79	1,17	1,90	0,86	0,34	

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-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Nettoomsättning	12	12	16
Rörelsens kostnader	-11	-12	-15
Finansnetto	575	31	425
Värdeförändring finansiella instrument	695	139	180
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	1 271	170	606
Bokslutsdispositioner	-	-	168
Skatt	-143	-43	-63
Periodens resultat ¹⁾	1 128	127	711

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 886	1 886	1 886
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	4 428	3 260	3 812
Fordringar hos koncernföretag	6 044	5 309	5 843
Övriga omsättningstillgångar	25	8	24
Likvida medel	1	67	9
Summa tillgångar	12 384	10 530	11 574
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 428	2 984	3 568
Obeskattade reserver	-	20	-
Långfristiga skulder	3 757	3 854	5 035
Skulder till koncernföretag	4 175	3 535	2 922
Kortfristiga skulder	24	137	49
Summa eget kapital och skulder	12 384	10 530	11 574



I september ägde det årliga Gamlestadsgalej rum, vilket i år var en del av Göteborgs Kulturkalas.

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 30 september var antalet medarbetare 86 (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 kriget i Ukraina

Fastighetsverksamhet påverkas generellt av det fortsatta kriget i Ukraina. Vi genomför kontinuerligt analys- och riskbedömning av vår och våra hyresgästers verksamheter med anledning av påverkan från kriget i Ukraina. Vi genomför anpassningar för att hantera såväl stigande priser som eventuellt försenade leveranser av material till våra projekt. Åtgärder vidtas för att motverka effekten av energiprishöjningar för driften av våra fastigheter.

Finansiella risker

Effekten vid risk och osäkerhet på finansmarknaden ytrar sig i minskad tillgång på kapital och ökade kreditkostnader som en åtgärd för att minska inflationen. Vi följer detta noga för att motverka 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 nyckeltal tillsammans med värdebeständiga fastigheter begränsar risken.

Generella risker

De generella risker och osäkerhetsfaktorer som vi i första hand påverkas av får starka konsekvenser genom ökad osäkerhet i framtida inflation och ökade kostnader generellt samt en risk för en försämrad hyresmarknad. Vi motverkar effekten genom fördjupade kontinuerliga analyser och motåtgärder. 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 fastigheten Högsbo 55:6 i Södra Änggården.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten 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 2022-10-18

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

Begränsad aktivitet i tider av osäkerhet

Världsekonomin är inne i en period av ökad osäkerhet, stigande inflation och höjda räntor. Orsaken till osäkerheten beror främst på Rysslands invasion av Ukraina och dess påverkan på den globala energiförsörjningen, men även pandemin fortsätter att störa utvecklingen i framför allt Kina.

Internationella valutafonden (IMF) har därför skrivit ner sin prognos och världsekonomin spås växa med måttliga 3,1 % under 2022, vilket är 0,4 % lägre än i aprilprognosen. I rapporten som kom i juli varnar dock IMF för att tillväxten i ett sämre scenario kan bli ännu lägre under både 2022 och 2023.

Konjunkturinstitutet (KI) upprepar i sin septemberprognos att stigande inflation och höjda räntor bidrar till att svensk ekonomi går in i en lågkonjunktur nästa år och att tillväxten hamnar på 2,7 % 2022 och 0,1 % 2023, jämfört med 5,1 % 2021. Det innebär en fortsatt nedjustering av tidigare prognoser. KI konstaterar att framför allt hushållens förväntningar är på rekordlåga nivåer.

Inköpschefsindex för industrin uppgick i september till 49,2 (53,2 i juni), vilket är första gången sedan 2020 som industrin befinner sig under 50, det vill säga utanför tillväxtzonen. Framför allt sjunker orderingsgången kraftigt medan sysselsättningen fortsätter att öka. För tjänstesektorn föll index till 55,1 (62,0 i juni). Det visar att tillväxten i tjänstesektorn bromsar in nu när industrikonjunkturen försvagas och hushållens köpkraft urholkas. För både industri och tjänstesektor gäller fortsatt högt pristryck från leverantörer och effekter av en försvagad krona.

KI spår att den svenska arbetslösheten blir 7,4 % i år och 7,7 % under 2023. Det är en nedjustering med 0,2 %-enheter för 2022 jämfört med tidigare prognoser och en liten höjning för 2023. Gemensamt för alla prognoser är att effekten på sysselsättningen förväntas bli begränsad.

Riksbanken höjde den 20 september styrräntan med 1,0

%-enheter till 1,75 %. Riksbanken motiverar beslutet med att kraftiga internationella kostnadsökningar, effekter av höga energipriser på andra priser samt en förhållandevis stark svensk konjunktur gjort att inflationen ökat mer än förväntat. Riksbanken bedömer att räntan kommer att höjas ytterligare under det kommande halvåret.

Göteborgskonjunkturen

Göteborgskonjunkturen saktade in något under andra kvartalet, men är fortfarande stark med hög aktivitet i hamnen, en stark industrikonjunktur och låg arbetslöshet. De främsta utmaningarna finns inom byggindustri och handel samt kompetens- och komponentbrist inom industrin.

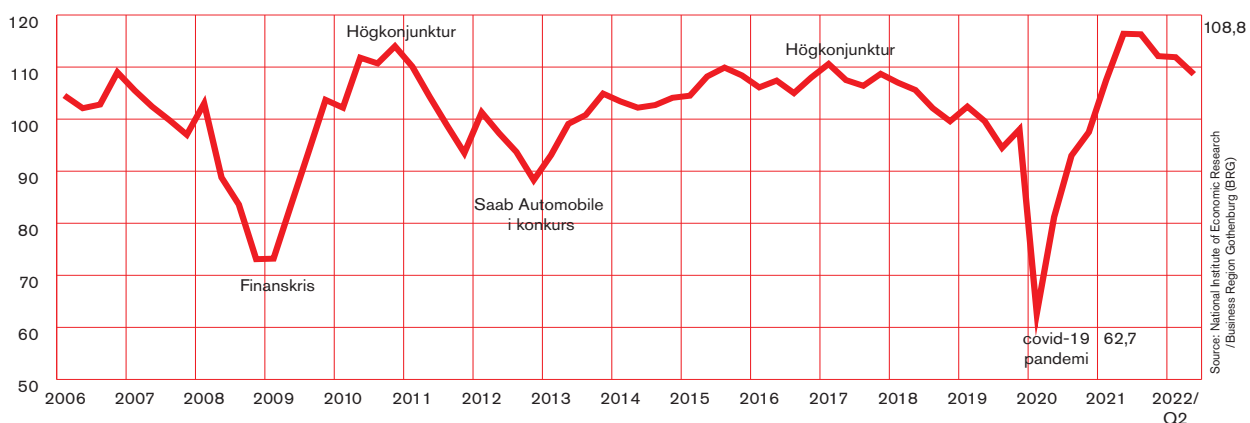
Under 2022 bedöms tillväxten på Göteborgs tio största exportmarknader, enligt Business Region Göteborg, uppgå till 2,6 % för att under 2023 landa på 1,5 %, vilket i båda fallen är lägre än i den senaste prognosen.

Trots problemen i de globala distributionskedjorna var godsvolymerna i Göteborgs Hamn stora under andra kvartalet avseende framför allt container- och passagerartrafik. Däremot påverkades biltransporterna under andra kvartalet fortsatt av minskade produktionsvolymerna på grund av komponentbrist.

Även om konjunkturen vänt ner noterade Business Region Göteborgs konjunkturindikator för sjätte kvartalet i rad en nivå (108,8) som motsvarar högkonjunktur. Arbetslösheten i Göteborgsregionen var 5,8 % i augusti, vilket är fortsatt lägst av de tre storstadsregionerna och klart under 6,7 % i landet som helhet. Sysselsättningen har under senaste året vuxit kraftigt inom hotell och restaurang samt information och kommunikation. Samtidigt är varseltalen låga och antalet nya arbetstillfällen många.

Enligt SCB:s och Tillväxtverkets gästnattsstatistik ökade även antalet gästnätter i Västra Götaland med 16 % i juli

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen



Source: National Institute of Economic Research /Business Region, Gothenburg (BRG)

jämfört med samma månad föregående år. I förhållande till samma månad 2019, innan pandemin, noterades en ökning med 1 %. Framför allt hotellen hade en bra sommar med bland annat fler stora konserter än någonsin, vilket innebar att man låg nästan 10 % över 2019 års siffror.

Göteborgs kontorshyresmarknad

De flesta arbetsgivare har nu kommit fram till hur de ser på hemarbete och kontorets roll. Trots tidigare farhågor om kontorets framtid noteras en fortsatt stark efterfrågan på ändamålsenliga kontorslokaler i attraktiva lägen.

Kontorshyrorna i Göteborg har också ökat jämfört med 2021 – i nybyggda eller nyrenoverade fastigheter i bra lägen. Därtill bidrar inflationsindexeringen av de allra flesta hyresavtalen till en generell press uppåt på hyresnivåerna.

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

Det stora tillflödet av nyproducerade kontorsbyggnader i Göteborg kulminerar under 2022 då cirka 170 000 kvm når marknaden, jämfört med normalt 30 000-40 000 kvm per år. Redan under 2023 kommer dock nivåerna att åter närma sig de normala.

Hittills har marknaden absorberat det stora tillskottet bra med en total nyuthyrning på cirka 60 000 kvm under årets första halvår, 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. Bland annat anger JLL en uthyrningsgrad på 83 % för de nybyggnadsprojekt som är under produktion i Göteborg.

JLL bedömer att uthyrningsmarknaden bromsats upp beroende på ökande osäkerhet i ekonomi och omvärld. Under tredje kvartalet genomförde NCC en större uthyrning i Habitat på Masthuggskajen till MAQS Advokatbyrå.

Tidigare i år tecknade Jensen Education avtal om cirka 7 000 kvm i Botaniska trädgården för en skola och Alektum Group förlängde sitt hyresavtal om 5 500 kvm med

Hufvudstaden i Nordstan. NCC genomförde ett par större uthyrningar i Brick Studios och Våghuset på Masthuggskajen. I februari tecknade Vasakronan två nya avtal i Nordstan, varav den största med IT-bolaget Iver Sverige. Bland övriga stora uthyrningar märks Convendums 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 i tydligt stigande hyresnivåer på över 800 kr/kvm i de bästa lägena i Göteborgsområdet.

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 intilliggande Borås.

Den tidigare kraftiga ökningen av e-handeln under pandemin har nu bytts i minskningar under två på varandra följande kvartal. Vi noterar också att några e-handelsbolag börjar få problem. Trots detta har den svenska e-handeln fördubblats på bara några år, vilket 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.

Tidigare i år har Platzer och Bockasjö tecknat avtal med bland andra Schenker (30 000 kvm), Volvo Cars (22 900 kvm) och Sportshopen (24 300 kvm) i Sörred Logistikpark. Lindex meddelade i våras att man samlokaliserar sina lager i en nybyggd lokal om 40 000 kvm i Alingsås och Castellum offentliggjorde i juni en avsiktsförklaring avseende en uthyrning om 25 000 kvm i Halvorsäng. Catena tecknade avtal om 8 700 kvm till MM Sports samt med Menigo om 42 250 kvm i Landvetter.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q3 2022	Q3 2021
CBD	4 150	3 700
Övriga Innerstaden	3 400	2 800
Norra Älvstranden	2 800	2 600
Mölndal	2 500	2 000
Västra Göteborg	1 300	1 300
Östra Göteborg	2 500	2 500

Hyresmarknad logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q3 2022	Q3 2021
Stockholm A-läge	925	900
Göteborg A-läge	825	700
Malmö A-läge	675	650

Källa: Newsec/Cushman&Wakefield

Göteborgs fastighetsmarknad kontor

De tre första kvartalen präglades av först stor och därefter vikande aktivitet på den svenska transaktionsmarknaden för kontor i takt med att räntan började stiga.

I Göteborgsområdet är antalet större affärer fortsatt begränsat och dess andel av den nationella transaktionsmarknaden är runt rekordlåga 3 %. En förklaring till Göteborgsregionens minskade andel är att antalet transaktioner utanför storstadsregionerna ökat på senare år. De affärer som gjorts tyder dock på stabilt låga direktavkastningskrav. Samtidigt börjar vissa analysföretag ta höjd för stigande direktavkastningskrav i sina prognoser.

På projektsidan hade Hufvudstaden första spadtag för utvecklingen av kvarteret Johanna i centrala staden. Genom projektet kommer kvarteret att tillföras 16 000 nya kvadratmeter varav det mesta är kontor.

I början av oktober förvärvade Niam den kombinerade kontors- och logistikfastigheten Kruthuset 17 om 68 000 kvm.

Göteborgs fastighetsmarknad industri/logistik

Logistikmarknaden är fortfarande het med stabilt låga direktavkastningskrav, även om analytiker och bedömare börjar ta höjd för en viss ökning. Newsec uppskattar att den totala svenska transaktionsvolymen inom industri/logistik uppgick till mer än 30 mdkr fram till och med den 1 september, vilket är mindre än motsvarande period föregående år, men klart över tidigare års nivåer.

Revelop förvärvade i september en blandfastighet på drygt 14 000 kvm i Torslanda. Sent i juni förvärvade samma bolag sex fastigheter i Göteborg och Helsingborg på

sammanlagt 10 000 kvm. I början av juli förvärvade Areim ett fastighetsbestånd i Göteborg och Stockholm om totalt 16 400 kvm från Stenhus Fastigheter.

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. Tidigare i år 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.

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 prime-lägen i Storbritannien, Frankrike och Tyskland. En fortsatt stigande efterfrågan och ett begränsat utbud gör att vi inte ser några kraftiga ökningskrav framför oss.

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q3 2022	Q3 2021
CBD	3,80	4,00
Övriga Innerstaden	4,10	4,25
Norra Älvstranden	4,60	4,25
Mölndal	5,30	5,75
Västra Göteborg	6,40	6,50
Östra Göteborg	5,10	5,00

Källa: JLL, april 2022

Fastighetsmarknad industri/logistik

Prime Yield (%)	Q3 2022	Q3 2021
Stockholm A-läge	3,60	3,75
Göteborg A-läge	3,80	3,75
Malmö A-läge	4,10	4,25

Källa: Newsec/Cushman&Wakefield

Aktien och ägare

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm sedan november 2013 och aktien handlas på Large Cap. Bolagets börskurs uppgick den 30 september 2022 till 67,00 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 8 028 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under årets första nio månader omsattes totalt 18,9 miljoner aktier (15,2) till ett sammanlagt värde om 1 783 mkr (1 878). Den genomsnittliga omsättningen var 100 100 aktier per dag (80 200).

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.

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.

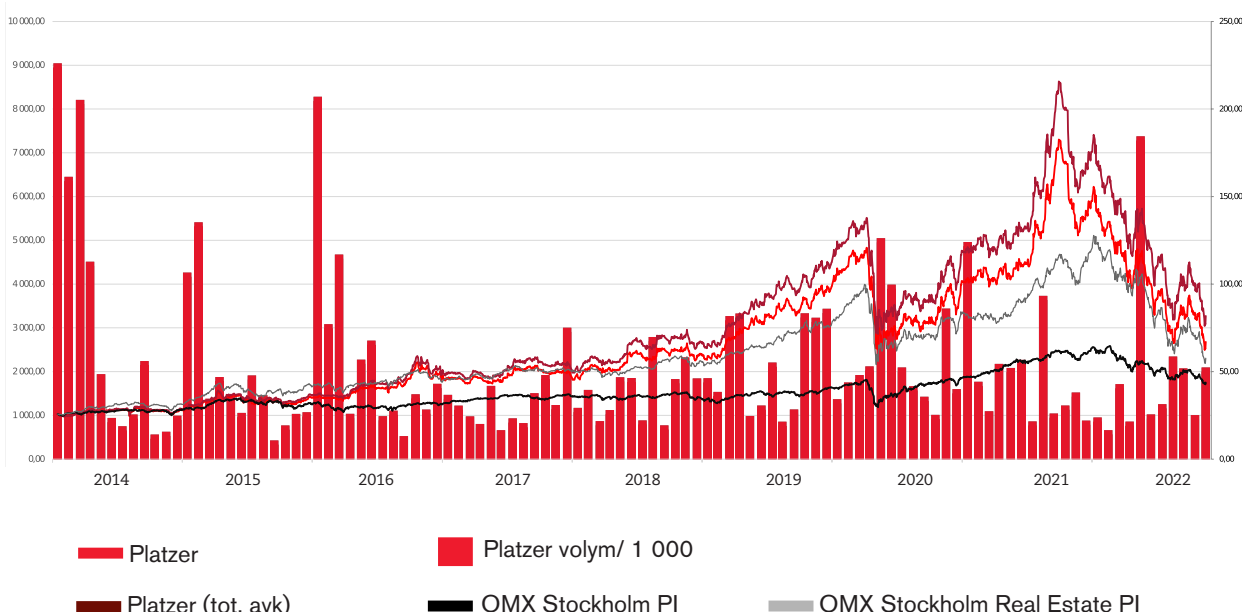
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 30 september till 5 954 (5 751). Det utländska ägandet uppgick till 13,6 % 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 förvärvat 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.

Aktiekursdiagram



Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per den 30 september 2022

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Neudi & Co (fd Ernström)	11 000 000	6 500 000	17 500 000	38,9	14,6
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		18 032 709	18 032 709	6,0	15,1
Fjärde AP-fonden		11 195 274	11 195 274	3,7	9,3
Handelsbanken fonder		6 693 783	6 693 783	2,2	5,6
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		6 658 735	6 658 735	2,2	5,6
SEB Investment Management		4 909 930	4 909 930	1,6	4,1
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
State Street Bank and Trust Co		3 577 627	3 577 627	1,2	3,0
Övriga ägare		24 374 131	24 374 131	8,1	20,3
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-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2021/2022 okt-sep
Börskurs vid periodens slut	67,00	132,00	135,60	67,00
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	135,20	105,35	109,74	135,20
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	130,23	101,49	105,63	130,23
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	118,94	88,43	92,37	118,94
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS)	3,70	3,99	5,34	4,87
Resultat efter skatt ¹⁾	28,76	10,30	14,24	32,70
Justerat förvaltningsresultat före skatt ²⁾	4,14	3,20	5,39	5,45
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3,35	3,94	5,73	5,14
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.

Revisorernas granskningsrapport

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 18 oktober 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Beräkning av nyckeltal

	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2021/2022 okt-sep
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	709	695	923	937
Central administration	-39	-40	-58	-57
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	670	655	865	880
Räntekostnader	-167	-155	-209	-221
	4,0	4,2	4,1	4,0
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			1 706	3 918
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	704	874		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 792	748		
Värdeförändring finansiella instrument	621	208		
Summa efter skatt	3 269	1 345	1 706	3 918
Genomsnittligt eget kapital	12 659	10 104	10 340	12 462
	25,8	13,5	16,5	31,4
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	14 250	10 595	11 068	14 250
Återläggning av uppskjuten skatt	2 583	1 950	2 020	2 583
Återläggning av räntederivat	-634	101	61	-634
Summa	16 199	12 622	13 149	16 199
Antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
	135,20	105,35	109,74	135,20
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	945	927	923	937
Fastigheternas genomsnittliga värde	26 517	23 575	24 303	25 788
	3,6	3,9	3,8	3,6
EPRA NTA - Aktuellt substansvärde per aktie, kr				
EPRA NRV	16 199	12 621	13 149	16 199
Beräknad uppskjuten skatt	-596	-461	-492	-596
Summa	15 603	12 160	12 656	15 603
Antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
	130,23	101,49	105,63	130,23
EPRA NDV - Avyttringsvärde per aktie, kr				
Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Eget kapital	14 250	10 595	11 068	14 250
Summa	14 250	10 595	11 068	14 250
Antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
	118,94	88,43	92,37	118,94
EPRA EPS - Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr				
Förvaltningsresultat	528	499	655	684
Skattemässiga justeringar	-117	-121	-197	-193
Skattepliktigt resultat	411	378	458	491
Aktuell skatt	-85	-78	-94	-101
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	444	421	561	583
Genomsnittligt antal aktier	119 816	119 816	119 816	119 816
	3,70	3,52	4,67	4,87

Kalendarium

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

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 platzer. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer. Vi äger och utvecklar 75 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 platzer där människan är i centrum, hållbar utveckling uppnås och Europas bästa arbetsplatzer 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