

- Fokus på kassaflöde och säkrad finansiering ger ett bra utgångsläge
- Starkt finansiellt läge när kostnader för finansiering ökade
- Rekordhög nettouthyrning och ökande intjäningsförmåga
- Platzer åter ensam ägare till profilfastigheten Kineum
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,30 kr per aktie (2,20), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,15 kr/aktie

EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Styrelsen har utsett Johanna Hult Rentsch till ny vd

- Hyresintäkterna ökade till 1 229 mkr (1 201)
- Förvaltningsresultatet ökade till 668 mkr (655)
- Årets resultat ökade till 3 195 mkr (1 709)
- Fastighetsvärdet uppgick till 26 994 mkr (26 031)
- Resultatet per aktie uppgick till 26,67 kr (14,24)

Nyckeltal

	Q4 2022	Q4 2021
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	132,63	109,74
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	4,1
Belåningsgrad, %	44	49
Direktavkastning, %	3,5	3,8
Överskottsgrad, %	76	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91



Fastigheter
72 st



Fastighetsvärde
27 mdkr



Uthyrningsbar yta
845 tkvm

Jacy'z

W KINEUM

Fokus på kassaflöde och säkrad finansiering ger ett bra utgångsläge



Aret innebar många utmanande händelser i omvärlden som skapade osäkerhet för både hushåll och företag i form av krigsoro, högre elpriser och stigande inflation. Detta föranledde i sin tur centralbanker världen över att höja styrräntorna kraftigt. För fastighetsbranschen medförde utvecklingen försämrade likviditet på, i första hand, den globala kapitalmarknaden. De kraftigt höjda räntorna innebar att många fastighetsbolag riskerade att bli nedgraderade i rating.

Även om antalet direkta fastighetsaffärer var få ökade trycket successivt att skriva upp yielderna och därmed påverkas fastighetsvärdena negativt. Detta kom att påverka aktiekurserna för de noterade fastighetsbolagen. För några bolag och deras ägare innebar dessutom sänkta aktiekurser att säkerheter i egna och andra börsnoterade aktier inte längre mötte långivarnas krav.

Kombinationen av dessa faktorer satte en del bolag och dess ägare under stark finansiell press, vilket påverkade hela fastighetssektorn negativt under andra halvåret. Från tolv år med fokus på värdeökningar genom fastighetsaffärer och utvecklingsprojekt fick bolagen inrikta sig på att säkra finansieringen samt att jobba med kassaflödet för att minimera värdeminskningar.

Starkt 2022-resultat i Platzer

Med en låg andel kapitalmarknadsfinansiering, frånträden av bostadbyggrätter i Gamlestadens fabriker och Södra Änggården, investeringsvinster i utvecklingsprojekten samt indexerade hyreskontrakt förskonades vi från den omedelbara risken för likviditetsbrist och stora minskningar i fastighetsvärden. Tvärtom blev 2022 på många sätt ett rekordår med större nettouthyrning, högre värdeökningar, det högsta förvaltningsresultat och den lägsta belåningsgraden än något tidigare år.

Med anledning av det osäkra omvärldsläget fokuserade även vi mer på kassaflöde och att säkra finansiering, vilket innebär att vi var försiktigare med fastighetsförvärv och projektstarter. Vi har genom åren alltid fokuserat på lönsam tillväxt och trots att hyrestillväxten i det helägda beståndet under året uppgick till måttliga 4 % var lönsamheten god. Vårt substansvärde, mätt i EPRA NRV, ökade med 21 %, vilket är högre än vårt årliga snitt på 18 % sedan börsintroduktionen 2013.

Värderingar och kassaflöde i fokus

Förvaltningsresultatet för helåret ökade med 2 % till 668 mkr, vilket innebär att styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,30 kr/aktie. Med tanke på de kraftigt ökade räntenivåerna under andra halvan av året anser jag att det är ett styrkebesked att även 2022, precis som varje år sedan börsnoteringen av Platzer, höja utdelningen. Mot bakgrund av att finansnettot med stor sannolikhet kommer att öka framåt känns det även bra att driftöverskottet i intjäningen kommer att öka med cirka 183 mkr till 1 122 mkr.

Fastighetsvärderingar kom att hamna i fokus under senaste halvåret då yielderna satts under press uppåt. Från allra lägsta värderingsyield i andra kvartalet i vårt helägda bestånd om 4,4 % samt 3,75 % i våra intresseföretag har vi i två omgångar höjt yieldnivån till 4,7 % respektive 4,25 % i vår interna värdering. Både i våra helägda fastigheter och i intresseföretagen redovisar vi dock positiva värdeökningar under året. Den främsta bidragande orsaken är våra helägda utvecklingsprojekt såsom Syrhåla 3:1, Södra Änggården och Kineum samt projektutveckling i intresseföretagen som Sörred Logisitipark.

Den rådande osäkerheten på fastighetsmarknaden med färre transaktioner, innebär att vi valde att externvärdera 2/3 av beståndet. Vi valde även att göra dubbla externa värderingar av enskilda fastigheter samt att stämma av med branschkollegor. Jag upplever de många extra timmarna i dialog med värderare som värdefulla och jag tycker att slutprodukten speglar en samstämmig totalbild av marknadsvärdet.

Säkrad finansiering

Konsekvensen av situationen i omvärlden blev utbudsbrist och kraftigt stigande priser på kapitalmarknadsfinansiering. Likviditetsbristen slog momentant när stora obligationslån skulle omförhandlas och det inte fanns några pengar att tillgå och/eller marginalerna höjdes med 2-3 procentenheter. Bolag med Investment Grade-rating i framför allt BBB-kategorin riskerade att nedgraderas.

För oss med låg andel kapitalmarknadsfinansiering och med ett MTN-program där första förfall inte inträffar förrän hösten 2024 blev situationen långt ifrån allvarlig. Dock blev andelen kapitalmarknadsfinansiering lägre även för oss genom en minskning av volymen i våra certifikat samt omplacering av obligationslån till banklån.

Rekordhög nettouthyrning i samtliga dimensioner

Både för våra helägda fastigheter och intresseföretag nådde vi positiv nettouthyrning i varje kvartal under 2022 inom båda våra affärsområden. Dessutom var nettouthyrningen om 142 mkr den största i Platzer hittills. Prognoser från konjunkturinstitutet om annalkande lågkonjunktur märktes inte i vår nettouthyrning. Uthyrningsvolymen var rekordhög och uppsägningarna var väsentligt mindre än både 2020 och 2021.

Södra Änggården vann laga kraft

Ett av de enskilt roligaste tillfällena under året var när Mark- och miljööverdomstolen den 6 april avtog överklagandena av detaljplanen vi jobbat med sedan 2014 för att omvandla vår del av Högsbo Industriområde till den levande stadsdelen Södra Änggården. Förutom att Göteborg får ett nytt och fint bostadsområde samt en internationell engelsk skola kunde vi också glädja våra aktieägare med runt 7 kr/aktie i ökning av substansvärdet.

Kineum - nytt landmärke i Göteborg

Ett annat stolt ögonblick var när vi och NCC den 1 november invigde Kineum som är Platzers största projekt hittills. Projektet startade 2012 med den befintliga fastigheten som kallades "Canonskrapan" om 16 000 kvm och avslutas under 2022 med nytt namn, nytt utseende och 43 500 kvm. Redan innan färdigställandet var Kineum ett nytt landmärke i Göteborg och från 20 december äger vi 100 % av fastigheten.

Kontinuerliga förbättringar inom hållbarhetsområdet

Den globala uppvärmningen är en utmaning för mänskligheten och ett konkret samhällsproblem. En tydlig förändring under de senaste åren är att hållbarhet alltmer blivit ett strategiskt område för näringslivet i allmänhet och för fastighetsbolagen i synnerhet.

Platzers ambition är att vara ett av de ledande bolagen i branschen vad gäller hållbarhet. Det blir vi genom att

sätta ändamålsenliga hållbarhetsmål och aktivt jobba mot dessa. Exempel på områden där vi gjorde tydliga framsteg under 2022 är energieffektivisering, miljöcertifieringar samt påbörjad systematisk mätning av växthusgasutsläpp enligt scope 3.

Utmaningar i fjärde kvartalet

Den operativa verksamheten i Platzer fortsätter att leverera bra med ett driftsöverskott för fjärde kvartalet om 230 mkr. Dock belastas vårt förvaltningsresultat av ökande finansiella kostnader drivet av högre marknadsräntor och ger oss ett förvaltningsresultat om 139 mkr för kvartalet. Resultatet belastas även av de för kvartalet negativa orealiserade värdeförändringarna som kommer från marknadsvärderingen av våra fastigheter om -230 mkr påverkat av högre yilder samt finansiella instrument och finansieringsavtal om -170 mkr främst drivet av positiv värdeutveckling i Kineum-projektet och belastar värdet på återköpsavtalet negativt. Detta gör att vi för första gången sedan börsnoteringen 2013 visar ett negativt kvartalsresultat. Över hela perioden, kalenderåret 2022, redovisar vi en värdeökning om 2 562 mkr i helägda fastigheter och 415 mkr i intressebolagen drivet av de faktorer vi kan påverka som våra kassaflöden, bra uthyrningar samt projektutveckling. Det är med den bakgrunden och genom fokus på kärnverksamheten och våra kassaflöden jag för egen del sporrar att leverera svarta kvartalssiffror framåt under resterande tid som vd under 2023.

Bra utgångsläge för Platzer 2023

En i princip tolvårig uppgång i fastighetsbranschen bröts 2022 och tog oss tillbaka till förhållanden som liknande 2008/2009. Som avgående och något nostalgisk vd kan jag konstatera att det hänt en del i bolaget och att vi idag levererar ett resultat före skatt om 3 968 mkr, jämfört med 17 mkr 2008. Vi kämpade oss igenom finanskrisen 2008/2009, vilket gjorde oss starkare som bolag, och jag är övertygad om att de lärdomar vi tar med oss från dagens situation kommer att göra framtidens Platzer starkare. Utgångsläget ser bra ut, men självklart finns det utmaningar, så det är bara att kavla upp ärmarna och arbeta vidare.

I dagarna blev det klart att Johanna Hult Rentsch blir ny vd i Platzer. Hon tillträder under sommaren, vilket innebär att jag kommer att vara kvar som vd tills Johanna börjar. Jag är väldigt glad att det blir Johanna som tar över efter mig. En kanonrekrytering för Platzer för att leda arbetet med bolagets fortsatta utveckling mot att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.



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 vår verksamhet och affärsmodell.

Årets energieffektiviseringsmål uppnått

Energiförsörjning och energieffektivitet präglade nyhetsrapporteringen under hela 2022 – inte minst under årets sista månader. Det var också en fråga som var högt prioriterad för många företag och andra verksamheter. För oss som fastighetsägare och förvaltare av fastigheter är energianvändningen alltid i fokus.

Den här vintern har vårt dagliga energioptimeringsarbete tillsammans med alla de insatser vi gjort historiskt varit viktigare än någonsin. Arbetet för att hitta energieffektiva och klimatsmarta lösningar har bidragit till såväl miljövinster som kostnadsbesparingar, vilket gynnat våra hyresgäster, vår egen verksamhet samt klimatet i stort. De gröna hyresavtalen är en samverkansgrund för hur vi tillsammans med hyresgästen kan arbeta för att minska fastighetens miljöavtryck. Under perioden utgjorde de gröna hyresavtalen 66 % av alla avtal.

I mer än tio års tid har vi haft som mål att minska energianvändningen med 2 % årligen i jämförbart bestånd, vilket bland annat resulterat i att vår energiintensitet (kWh/kvm A-temp) minskat med 31 % de tio senaste åren. Under helåret 2022 minskade vi energianvändningen i jämförbart bestånd med 6,7 %. Vi hade en genomsnittlig energianvändning på 78,5 kWh/kvm i vårt fastighetsbestånd, vilket placerar oss bland de kommersiella fastighetsbolag i branschen som har lägst energianvändning. Vårt ihärdiga fokus på energieffektiviseringar blir tydligt om vi jämför årets användning med den genomsnittliga energianvändningen på 174 kWh/kvm vi hade när bolaget bildades 2008, vilket motsvarar en minskning på 55 % på 14 år.

Vårt fokus på energifrågan kvarstår och 2025 är målet att vår genomsnittliga energianvändning ska vara högst 70 kWh/kvm A-temp. Målsättningen är också att öka andelen egenproducerad energi med fler solcellsanläggningar inom vårt fastighetsbestånd. Under året hade vi ambitionen att installera ytterligare åtta solcellsanläggningar, men på grund av leveranssvårigheter hos tillverkarna stannade antalet på fyra. Resterande anläggningar kommer att vara på plats under 2023 då vi även planerar att installera ytterligare nio anläggningar.

Förutom att ständiga energioptimeringar är en naturlig del av våra medarbetares dagliga arbete gör vi också vad vi kan för att minska effektuttaget, exempelvis genom att förbättra byggnadernas klimatskal och genom olika styr- och reglertekniska åtgärder.

Klimat effektivisering i fokus

Vår största direkta klimatpåverkan (scope 1 och 2) kommer från de utsläpp som genereras av fjärrvärme och de köldmedialäckage som uppstår. För fastighetsdelen köper vi enbart ursprungsmärkt vindkraft och våra servicebilar drivs på biogas. Från och med fjärde kvartalet köper vi en fjärrvärmeprodukt från vår största energileverantör som kommer från helt förnybara källor och där energileverantören dessutom valt att klimatkompensera för de CO₂-utsläpp som ändå uppstår ur ett livscykelperspektiv. Detta skifte tar oss ännu närmare målet att uppnå en klimatneutral förvaltning senast 2030. Vi fortsätter vårt arbete för att mer systematiskt mäta och minska våra indirekta utsläpp (scope 3), bland annat genom att vi börjat beräkna klimatpåverkan av ombyggnadsprojekt med hjälp av



Under hösten monterades Platzers hittills största solcellsanläggning på 500 kW i Arendal.

Foto: Maria Ullert

Platzers hållbarhetsrapportering

I kvartalsrapporterna redovisar vi utfall för några prioriterade hållbarhetsfrågor och hållbarhetsmål, samt informerar om aktuella händelser under kvartalet med koppling till vårt hållbarhetsarbete. En helhetsbild av hållbarhetsarbetet publiceras en gång om året i vår hållbarhetsrapport som upprättas enligt årsredovisningslagen, GRI Standards och EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Hållbarhetsrapporten för 2022 kommer finnas tillgänglig från 24 februari 2023 som en integrerad del i vår årsredovisning för 2022.

förenklade klimatberäkningsverktyg. Under kommande år kommer climateffektivisering av våra projekt få ett stort fokus där ökad andel återbrukat material kommer vara ett givet inslag.

Miljöcertifieringar och grön finansiering

Andelen miljöcertifierade förvaltningsfastigheter vid utgången av perioden var 92 %. Under året har nio tidigare ocertifierade byggnader certifierats med Breeam In-Use, sju stycken till nivån Very Good och två har uppnått nivån Excellent, vilket är en av de högsta nivåerna för miljöcertifieringar som finns. Andelen grön finansiering uppgick till 67 % för perioden. Platzer är sedan 2021, ett av de första bolagen i Sverige, med den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation för vår aktie.

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:

- I Centrum har vi under flera år varit delaktiga i samverkansforumet Purple Flag ihop med andra fastighetsä-

gare, näringsidkare, polisen och kommunen. Samverkan och aktiviteter inom ramen för Purple Flag tillskrivs en stor anledning till att anmälda brott i centrala Göteborg har minskat med 33 % mellan 2018 och 2021 enligt statistik som polisen presenterade i november.

- Fastighetsnätverkargruppen Järn/Lång bestående av fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i området runt Masthugget/Linné som har enats om olika aktiviteter för att förbättra tryggheten i området såsom förbättrad belysning samt gemensamt upphandlad städ- och snöröjning.

- Platzer medverkar i kampanjen #HusförHus tillsammans med över trettio andra aktörer främst fastighetsbolag. Kampanjen inleddes i november och syftar till att sprida kunskap hur vi kan minska energianvändningen och verka för en beteendeförändring både genom att lyfta upp egna exempel och bjuda in andra aktörer såsom hyresgäster och samarbetspartners att delta.



Hållbarhetsnyckeltal som mäts kvartalsvis	Enhet	2022 jan-dec	2021 jan-dec	Förändring, %
Energianvändning i jämförbart bestånd				
Fastighetsel	MWh	28 902	30 966	-6,7
Fjärrvärme	MWh	41 724	45 091	-7,5
Fjärrkyla	MWh	3 535	3 443	2,7
Totalt		74 161	79 500	-6,7
Koldioxidutsläpp* per uthyrningsbar yta	kg CO ₂ e/kvm	0,67	0,77	-13,0
Gröna hyresavtal	%-andel av hyresvärdet	66,2	63,7	3,8
Miljöcertifierade fastigheter	%-andel av förvaltningsfastigheter	91,7	89,1	2,8
Grön finansiering	%	67	66	1,5

Hållbarhetsnyckeltal som mäts på årsbasis		2022	2021
Samverkansprojekt inom våra tio utvalda delområden	antal samverkansprojekt	10 av 10	9 av 10
En av branschens bästa arbetsplatser	förtroendeindex >90 enligt GPTW	79	78
Bidra till kompetensförsörjning i branschen	antal studenter som erbjuds praktikplats, examensarbete eller sommarjobb	17	15
Fördelning av kvinnor och män ska vara inom intervallet 40-60% på samtliga nivåer i organisationen	%-andel kvinnor/män		
Ledningsgrupp		43/57	38/62
Chefer		44/56	40/60
Medarbetare		47/53	46/54

* Beräknat på koldioxidutsläpp från fjärrvärme samt köldmedialäckage

Resultat och resultatkommmentarer

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år.

Koncernen

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	308	304	1 229	1 201
Fastighetskostnader	-78	-76	-290	-278
Driftsöverskott	230	228	939	923
Central administration	-19	-18	-58	-58
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-2	33	319	103
- varav förvaltningsresultat	6	0	32	-1
- varav värdeförändringar	2	44	415	132
- varav skatt	-1	-9	-86	-27
- varav övrigt	-10	-2	-42	-2
Finansnetto ¹⁾	-78	-54	-245	-209
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag	131	189	955	759
- varav förvaltningsresultat ²⁾	139	156	668	655
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-230	492	2 562	1 240
Värdeförändring finansiella instrument	-24	41	671	180
Värdeförändring finansieringsavtal	-146	-140	-220	-71
Resultat före skatt	-268	583	3 968	2 108
Skatt på periodens resultat	17	-111	-773	-399
Periodens resultat ³⁾	-251	472	3 195	1 709
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-251	472	3 195	1 706
Innehav utan bestämmande inflytande ⁴⁾	-	-	-	3
Resultat per aktie ⁵⁾	-2,09	3,94	26,67	14,24

¹⁾ I finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,9 mkr för året (0,9).

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.

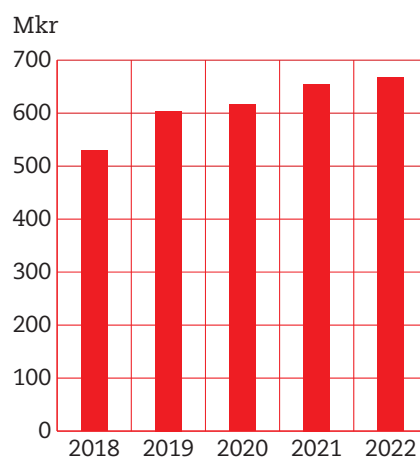
Kommentarer januari–december 2022

Resultat

Årets förvaltningsresultatet ökade med 2 % och uppgick till 668 mkr (655), varav 32 mkr (-1) kommer från joint ventures och intresseföretag. Ökningen beror främst på ökat driftsöverskott i helägda fastigheter likväl i intressebolag.

Årets resultat uppgick till 3 195 mkr (1 709), vilket är en ökning med 87 %. Värdeförändringar i helägda fastigheter påverkade resultatet med 2 562 mkr (1 240) och omvärderingar av finansiella instrument och finansieringsavtal påverkade resultatet med 451 mkr (109). För kvartalet uppgår resultatet till -251 mkr (472) och kommer av omvärderingar av helägda fastigheter, finansiella instrument och finansieringsavtal.

Förvaltningsresultat, jan-dec



Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under året till 1 229 mkr (1 201), en ökning med 2,3 %. Ökningen beror främst på att vi under andra kvartalet 2021 förvärvade Odontologen (Änggården 718:1) samt Biotech Center och Hälsovetarbacken (Änggården 36:2), där den sistnämnda fastigheten tillträdde först i december 2021. Ökningen i jämförbart bestånd beror främst på nyuthyrningar och indexökningar. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 31 december 2022) uppgå till 1 434 mkr (1 310), se intjäningsförmåga sidan 11. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året till 92 % (91).

	Q1-Q4 2022	Q1-Q4 2021	Förändring, %
	mkr	mkr	
Jämförbart bestånd	1 105	1 054	4,8
Fastighetsutveckling	20	25	
Projektfastigheter	9	71	
Fastighetstransaktioner	95	51	
Hyresintäkter	1 229	1 201	2,3

Fastighetskostnader

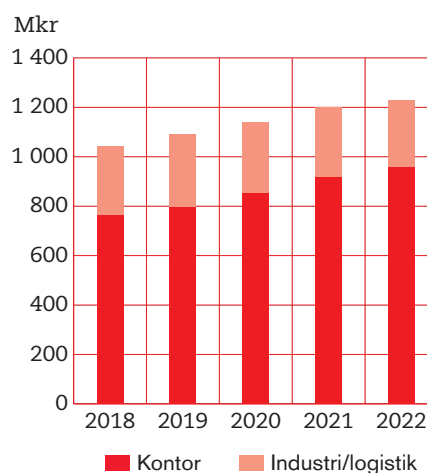
Fastighetskostnaderna uppgick under året till -290 mkr (-278). Ökningen beror främst på vårt fastighetsförvärv av Medicinareberget (Änggården 718:1 och 36:2). Mediekostnaderna har nettoökat som en följd av ökade priser, samtidigt som det milda första halvåret och energioptimeringsåtgärder bidrog till 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.

	Q1-Q4 2022	Q1-Q4 2021	Förändring, %
	mkr	mkr	
Jämförbart bestånd	253	243	4,1
Fastighetsutveckling	8	9	
Projektfastigheter	6	14	
Fastighetstransaktioner	23	12	
Fastighetskostnader	290	278	4,3

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under året med 1,7 % (6,3) till 939 mkr (923). Ökningen beror främst på att vi under andra kvartalet 2021 förvärvade Odontologen (Änggården 718:1) samt Biotech Center och Hälsovetarbacken (Änggården 36:2), där den sistnämnda fastigheten tillträdde först i december 2021. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5,1 %, vilket främst förklaras av nyuthyrningar och indexökning. Överskottsgraden uppgick till 76 % (77). Direktavkastningen för samtliga helägda fastigheter uppgick till 3,5 % (3,8).

Hyresintäkter per affärsområde, jan-dec



Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration uppgick under året till -58 (-58). Antalet medarbetare var vid årets utgång 86 (87).

Andel i resultat från joint venture och intresseföretag

Utöver fastighetsägande joint ventures och intresseföretag, presenterade på sidan 18, äger Platzer även 20 % i SFF Holding AB som emitterar obligationer och ägs till lika delar av Catena, Diös, Fabège, Platzer och Wihlborgs.

Årets andel av resultat i joint ventures och intresseföretag uppgick till 319 mkr (103) och avser framförallt projektutveckling i fastigheter.

Finansnetto Årets finansnetto uppgick till -245 mkr (-209). Finansnettot har främst påverkats negativt av högre räntenivåer.

Lånevolymen var i genomsnitt drygt 100 mkr lägre än föregående år. Minskningen är, utöver löpande kassaflöden, en nettoeffekt av genomförda försäljningar och finansiering av förvärv och projektinvesteringar.

Årets genomsnittliga ränta, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument uppgick till 2,4 % (2,0).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under året till 2 562 mkr (1 240). 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 bedömde vi att direktavkastningskraven höjts och vi justerade våra värderingar med kommande KPI-indexökning. Även i fjärde kvartalet är bedömningen att direktavkastningskraven höjts och vi har justerat vårt inflationsantagande för kommande år. Se vidare sidan 12. Värdeförändringar på

finansiella instrument uppgick till 671 mkr (180) samt -220 mkr (-71) för orealiserade värdeförändringar för finansieringsavtal. Finansieringsavtalet avser återköpsavtal för fastigheten Gårda 16:17 (Kineum). Återköpet genomfördes 20 december och effekten i Q4 avser en ökning av skulden för återköp fram till transaktionens genomförande.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -773 mkr (-399) för året, varav -59 mkr (-41) avser aktuell skatt och -714 mkr (-358) 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:

•**Kontor centrala Göteborg** (Almedal, Centrum, Gårda, Lilla Bommen, Masthugget och Medicinareberget).

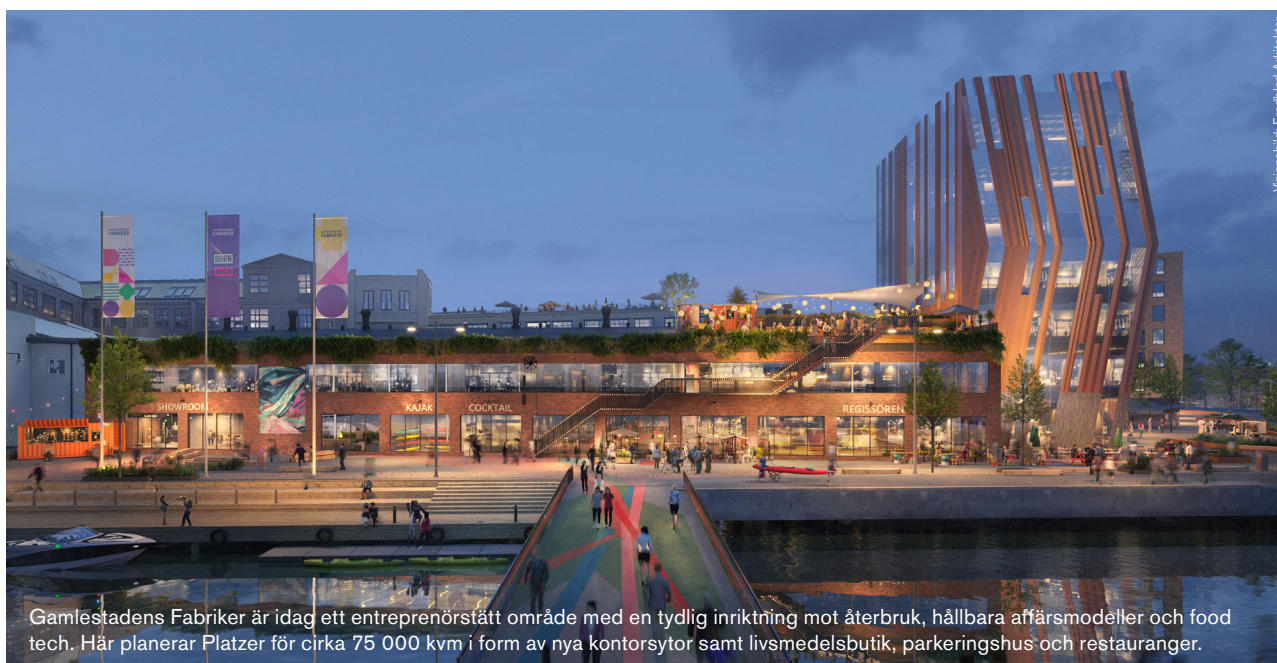
•**Kontor norra/östra Göteborg** (Backaplan, Gamlestaden, Lindholmen och Mölnlycke).

•**Kontor södra/västra Göteborg** (Högsbo och Mölndal)

•**Industri/logistik** (Arendal och Torslanda)

Projektfastigheter är inkluderade i det segment de tillhör. 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-Q4	Kontor						Industri/ Logistik		Totalt		Intresse- företag	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg		2022	2021	2022	2021	2022	2021
Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021						
Hysesintäkter	616	575	80	84	263	261	270	281	1 229	1 201	110	10
Fastighetskostnader	-146	-126	-21	-24	-62	-65	-61	-63	-290	-278	-24	-4
Driftsöverskott	470	450	59	60	201	195	209	218	939	923	85	6
Verkligt värde fastigheter	15 841	16 205	2 169	1 464	4 480	4 204	4 504	4 158	26 994	26 031	3 917	1 221
Varav investeringar/förvärv/ avyttring/värdeförändring under året	-364	3 222	705	34	276	-145	346	345	963	3 456	2 696	529



Gamlestadens Fabriker är idag ett entreprenörstätt område med en tydlig inriktning mot återbruk, hållbara affärsmodeller och food tech. Här planerar Platzer för cirka 75 000 kvm i form av nya kontorsytor samt livsmedelsbutik, parkeringshus och restauranger.

Positiv nettouthyrning i varje kvartal

Vårt totala fastighetsbestånd bestod den 31 december 2022 av 72 fastigheter. I fastighetsbeståndet ingår 22 projektfastigheter, varav två är delägda. I det totala beståndet tillkommer ytterligare tre fastigheter som är delägda, vilket innebär totalt fem delägda fastigheter redovisas som intresseföretag. Antalet fastigheter har minskat under fjärde kvartalet som en följd av att tidigare sålda fastigheter frånträtts. Se vidare sidan 16. Den totala uthyrningsbara ytan, inklusive intresseföretag, är 845 000 kvm. Fastigheternas verkliga värde var 26 994 mkr exklusive intresseföretag.

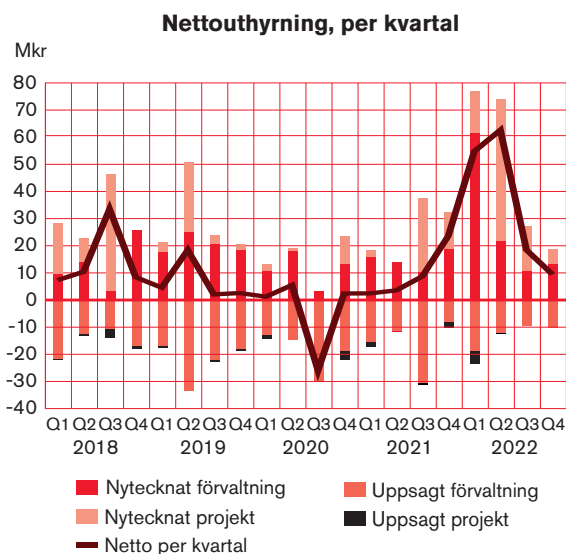
Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året till 92 % (91).

Nettouthyrning och omförhandlingar

Uthyrningsverksamheten har fortsatt att utvecklas positivt under året både på kontors- och logistikmarknaden. Vår nettouthyrning är positiv i varje enskilt kvartal både inom kontor och logistik. Summan av årets totala uppsägningar är den lägsta sedan 2017.

Vårt förvärv av fastigheterna på Medicinareberget, inflyttningar i Kineum och genomförda omförhandlingar har lett till att den genomsnittliga återstående kontraktstiden

ökat jämfört med fjärde kvartalet förra året och uppgår nu till 51 månader (45). Antalet lokalhyreskontrakt uppgår till 675 (706) med totala hyresintäkter på 1 379 mkr (1 269) på årsbasis. De 20 största hyreskontraktens andel av hyresvärdet uppgår till 37 % (36).



Nettouthyrning	Kontor		Industri/Logistik		Totalt	
Mkr	Q1-Q4 2022	Q1-Q4 2021	Q1-Q4 2022	Q1-Q4 2021	Q1-Q4 2022	Q1-Q4 2021
Förvaltningsfastigheter - uthyrningar	48	39	13	19	61	58
Förvaltningsfastigheter - uppsägningar	-31	-56	-16	-9	-47	-65
Projektfastigheter - uthyrningar	37	28	22	12	59	40
Projektfastigheter - uppsägningar	-4	-4	0	0	-4	-4
Intresseföretag - uthyrningar	10	6	66	0	76	6
Intresseföretag - uppsägningar	-4	0	0	0	-4	0
Summa nettouthyrning	56	13	86	22	142	35

Omförhandlingar	Kontor		Industri/Logistik		Totalt	
	Q1-Q4 2022	Q1-Q4 2021	Q1-Q4 2022	Q1-Q4 2021	Q1-Q4 2022	Q1-Q4 2021
Förv.fast - Hyresvärde efter omförhandling, mkr	62	170	38	54	100	224
Förv.fast - Hyresförändring, %	13	5	3	4	9	5
Intr.företag - Hyresvärde efter omförhandling, mkr	1	0	0	0	1	-
Intr.företag - Hyresförändring, %	3	-	0	-	3	-

Kontor

Inom kontor är vi ledande aktör i Lilla Bommen, Gårda och Gamlestad. Bland de största kunderna kan nämnas Försäkringskassan, Göteborgs Stad, ESS Group, Migrationsverket, Nordea, NCC, Västra Götalandsregionen och Folketandvården. Totalt har vi 617 (635) lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 1 099 mkr (989) på årsbasis.

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 58 (71) lokalhyreskontrakt inom industri/logistik med totala hyresintäkter på 280 mkr (280) på årsbasis. Antalet kontrakt har minskat som en följd av att en del av fastigheten Arendal 764:720 har frånträtts under andra kvartalet 2022.

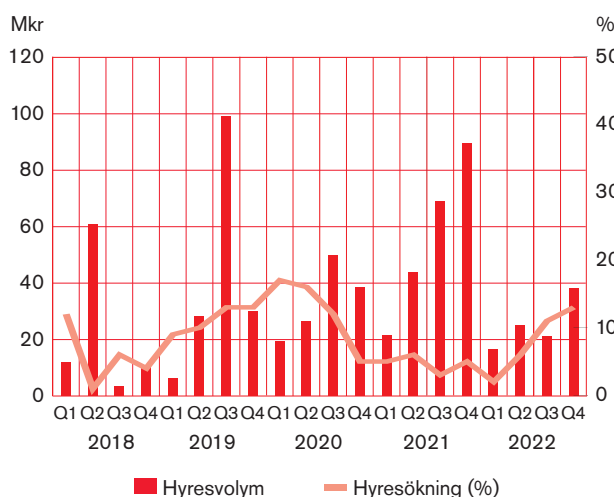
Största kunderna

	Andel ¹⁾	Löper till år ²⁾
Sveafjord (AB Volvo)	7 %	2028
Migrationsverket	5 %	2024
Hotellet i Höghuset AB (ESS Group)	4 %	2042
DFDS Logistics Contracts AB	3 %	2024
Göteborgs Universitet	3 %	2036
Folketandvården Västra Götaland	3 %	2027
Västra Götalandsregionen	2 %	2030
Mölnlycke Health Care AB	2 %	2026
Nordea Bank Abp, filial i Sverige	2 %	2026
Göteborgs Stad	2 %	2028
Summa	33 %	

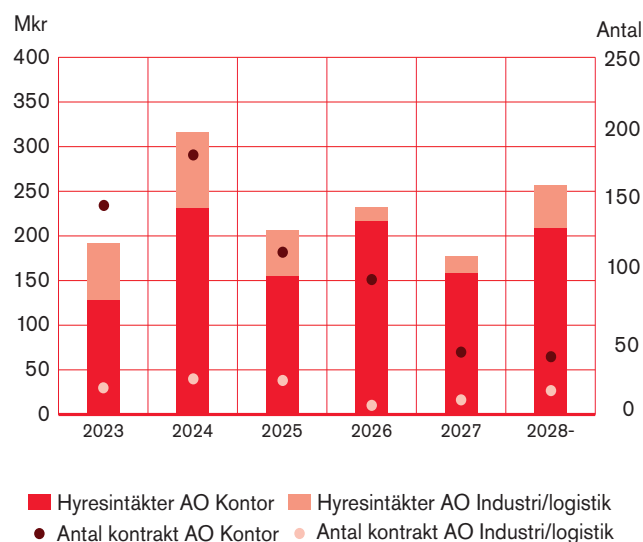
¹⁾ Andel av kontrakterad hyresintäkt

²⁾ Det av respektive hyresgästs avtal som löper längst anges

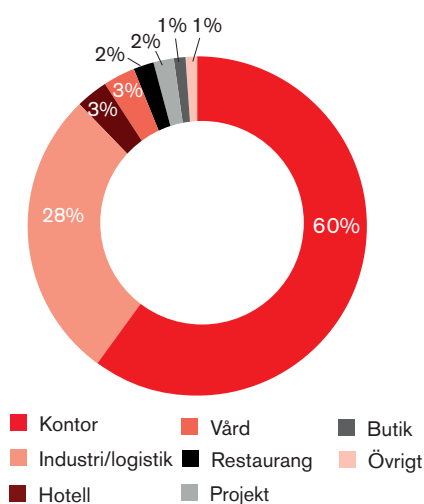
Hyresvolym och hyresökning
omförhandlingar, per kvartal



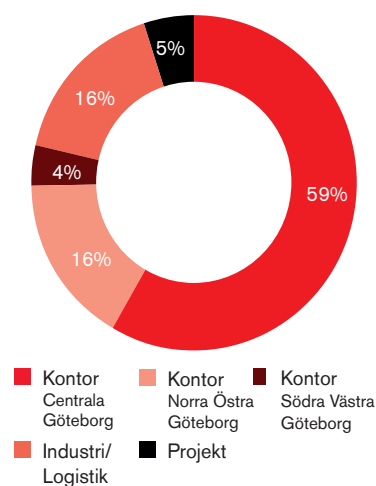
Förfallostruktur hyreskontrakt per affärsområde



Fördelning ytor



Fastighetsvärde per segment



Intjäningsförmåga 2022-12-31

	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	4 790	238	81	194	157	81
Övriga innerstaden	18	224 887	10 966	598	95	569	449	79
Centrala Göteborg	26	299 825	15 756	836	91	763	606	79
Östra Göteborg	7	119 492	2 982	223	95	212	162	76
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 605	1 456	96	93	89	68	76
Norra/östra Göteborg	11	158 097	4 438	319	94	301	230	76
Västra Göteborg	4	21 946	243	25	76	19	11	57
Mölnadal	4	28 794	850	62	100	62	50	81
Södra/västra Göteborg	8	50 740	1 093	87	93	81	61	76
Industri/logistik	2	269 035	4 411	294	96	283	223	79
Summa förvaltningsfastigheter	47	777 697	25 698	1 536	93	1 428	1 119	78
Projektfastigheter	20	19 597	1 296	12	48	6	2	-
Summa Platzer exkl intresseföretag	67	797 294	26 994	1 548	93	1 434	1 122	78
Intresseföretag kontor 100 %	3	47 318	2 731	139	95	133	108	-
Intresseföretag ind/log 100 %	2	0	1 186	67	100	67	66	-

Utöver ovanstående finns tecknade hyresavtal med inflyttning från och med den 1 juli 2023:

	Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/logistik	Platzer totalt
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	32	27	59
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	17	0	17

Utöver ovanstående finns uppsagda hyresavtal med avflyttning från och med den 31 december 2022:

	Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/logistik	Platzer totalt
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	3	0	3
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	22	1	23

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 31 december 2022 och ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga i 2023 års nivå. Det 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. Nedanför raden Summa Platzer exkl 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 hyres-

avtal 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 37 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 januari 2023. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår.

Finansiell ställning

Jämförelsevärden för balansposter avser 2021-12-31.

Koncernen

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	26 994	26 031
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30
Övriga anläggningstillgångar	19	20
Finansiella anläggningstillgångar	1 790	506
Omsättningstillgångar	415	199
Likvida medel	217	171
Summa tillgångar	29 465	26 957
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	13 999	11 068
Uppskjuten skatteskuld	2 503	2 020
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	7 466	10 553
Leasingskuld	30	30
Övriga långfristiga skulder	240	532
Kortfristiga räntebärande skulder	4 357	2 186
Övriga kortfristiga skulder	870	568
Summa eget kapital och skulder	29 465	26 957

¹⁾ Varav 0 mkr (792) avser tillgångar som innehas för försäljning.

²⁾ Varav 0 mkr (313) avser skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

Ställda säkerheter uppgick per 2022-12-31 till 11 275 mkr (11 852). Eventualförpliktelser uppgick per 2022-12-31 till 1 572 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 26 994 mkr (26 031), vilket baseras 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 per årsskifte och görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Under året externvärderades motsvarande 2/3 av fastighetsbeståndets värde. Historiskt sett har skillnaden mellan vår interna värdering och den externa värderingen varit marginell, vilket den även var per 2022-12-31. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har under året inneburit en värdeförändring på helägda förvaltningsfastigheter om 2 562 mkr (1 240). Värdeförändringen består till

60 % av ökade marknadshyror, 90 % på stads-, projekt- och fastighetsutveckling samt -50 % 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 4,7 % och är 0,1 % procentenheter högre än 30 september 2022. Som en följd av det förändrade marknadsläget bedöms direktavkastningskraven för kontor respektive industri/logistik i vårt bestånd ha ökat under fjärde kvartalet. Se även sidan 7.

Den 6 april vann detaljplanen, som möjliggör vår utveckling av Södra Änggården, laga kraft. Resultateffekten av uppfyllt villkor om detaljplanen redovisas som värdeförändring under året med 1,1 mdkr.

Sedan tidigare har vi tecknat avtal om att sälja tio framtida fastigheter i Södra Änggården som totalt berör 19 projektfastigheter i området Högsbo. Överlåtelseplaneras ske i tre etapper och de första frånträdena har skett under tredje och fjärde kvartalet i år, se sidan 16. Fastigheterna är sålda som färdiga för byggnation, vilket innebär att Platzer bär kostnader för rivning, sanering samt exploateringskostnader för vägar och parker.

Transaktioner under fjärde kvartalet

Under fjärde kvartalet frånträdde en nybildad fastighet inom Södra Änggården. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 1 412 mkr (1 003), där de största investeringarna är nybyggnadsprojektet Kineum (Gårda 16:17). Stora investeringar har även skett i våra fastigheter i Arendal, Torslanda och i fastigheten Aria (Gullbergsvass 1:1).

Finansiella anläggningstillgångar

I finansiella anläggningstillgångar ingår vid årets slut marknadsvärde av derivat som föregående år ingick i övriga långfristiga skulder. I samband med värdeökningar i våra delägda fastigheter ökade även posten avseende

andelar i intresseföretag och joint ventures. Ökning av innehavet påverkades under året också av försäljning av 50 % av fastigheten Gårda Vesta som därmed omklassificerades till andelar i intresseföretag.

Eget kapital

Den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 13 999 mkr (11 068). Eget kapital påverkas av beslutad och utbetalad utdelning om 264 mkr. Soliditeten uppgick samma dag till 48 % (41), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 31 december till 116,84 kr (92,37) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 132,63 kr (109,74) per aktie.

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	26 031	22 575
Investeringar i befintliga fastigheter	1 412	1 003
Fastighetsförvärv	-	1 795
Fastighetsförsäljningar och omklassificeringar	-3 011	-582
Värdeförändringar	2 562	1 240
Fastigheternas värde utgående balans	26 994	26 031

Koncernen**Förändringar i eget kapital i sammandrag**

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Vid periodens början	11 068	9 612
Årets totalresultat	3 195	1 706
Utdelning	-264	-251
Vid årets slut	13 999	11 068
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Vid periodens början	-	74
Uttag	-	-77
Årets totalresultat	-	3
Vid årets slut	-	-
Summa eget kapital	13 999	11 068

Finanspolicy	Mål/mandat	Utfall 2022-12-31
Soliditet	>30 %	48 %
Lånevolym hos en bank	<35 %	29 %
Andel låneförfall inom ett år *	35 %	34 %
Genomsnittlig kapitalbindningstid	>2 år	2,1 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2-5 år	2,8 år
Andel räntebindning som förfaller inom ett år	20-60 %	54 %

* exkl företagscertifikat

Finansiering, MTN-program och rating

De räntebärande skulderna uppgick den 31 december 2022 till 11 823 mkr (12 739). Det motsvarar en belåningsgrad om 44 % (49). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 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 1 456 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 genomfördes inga nya emissioner. 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 31 december var 275 mkr (1 359). Totalt utgör ej säkerställd finansiering därmed 13 % (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 67 % (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 31 december till 2,8 år (3,0). Per den 31 december var den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument 3,15 % (1,69) exklusive outnyttjade kreditlöften och 3,30 % (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 31 december 2022 till 611 mkr (-61), vilket för året innebar en positiv värdeförändring om 671 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar påverkar kassaflödet. Under derivatens återstående löptid kommer övervärdet att

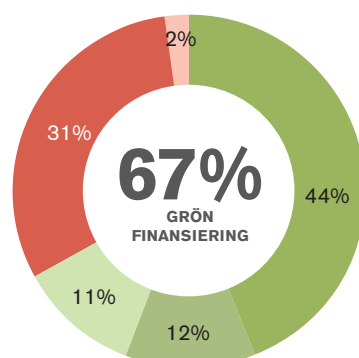
lösas upp genom värdeförändringar i resultaträkningen med motsvarande belopp.

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, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	varav bank, mkr	varav MTN/Cert, mkr
0-1 År	6 353	5,04 ¹⁾	4 982	4 632	3 997	635
1-2 År	250	0,08	2 570	2 170	1 770	400
2-3 År	720	0,93	3 808	2 468	1 368	1 100
3-4 År	-	-	1 434	1 434	538	896
4-5 År	750	1,06	-	-	-	-
5-6 År	1 380	1,13	629	629	629	-
6-7 År	800	0,68	-	-	-	-
7-8 År	850	0,95	490	490	490	-
8-9 År	720	1,15	-	-	-	-
9-10 År	-	-	-	-	-	-
Totalt	11 823	3,15	13 913	11 823	8 792	3 031

¹⁾ Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta exklusive derivat 3,80 %.

Räntebärande skulder



- Gröna banklån, 5 185 mkr
- Gröna obligationer SFF, 1 456 mkr
- Gröna MTN, 1 300 mkr
- Banklån, 3 607 mkr
- Företagscertifikat, 275 mkr

Kassaflödesanalys

Koncernen

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	230	228	939	923
Central administration	-18	-18	-56	-57
Finansnetto	-74	-52	-245	-209
Betald skatt	-16	-25	-72	-107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	122	133	566	550
Förändring av kortfristiga fordringar	6	-57	-216	-24
Förändring av kortfristiga skulder	87	139	266	160
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215	215	616	686
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-386	-348	-1 412	-1 003
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-895	-	-1 795
Försäljning och omklassificering av förvaltningsfastigheter	164	201	3 011	505
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	-116	20	-357	-28
Investering i övrigt	0	-2	-2	-11
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-338	-1 024	1 240	-2 332
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	-217	-30	-217	-27
Förändring av räntebärande skulder	920	594	-916	1 889
Förändring av långfristiga skulder	-507	57	-413	58
Utdelning	-	-125	-264	-251
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	196	496	-1 810	1 669
Periodens kassaflöde	73	-314	46	23
Likvida medel vid periodens början	144	485	171	148
Likvida medel vid periodens slut	217	171	217	171

Outnyttjade checkkrediter uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 2 090 mkr (3 070), varav 0 mkr (310) är byggnadskreditiv. Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2022-12-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för året till 616 mkr (686). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 50 mkr (136). 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 1 412 mkr (1 003). Under året såldes 50 % av andelarna i ett fastighetsägande bolag varför fastigheten redovisas som såld och omklassificerad. Frånträden har även skett av yt-

terligare åtta fastigheter. Se sidan 16 för mer information. Årets försäljningar uppgår till 3 011 mkr. Investeringar i sålda fastigheter har skett före frånträde. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 1 240 mkr (-2 332). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -1 810 mkr (1 669). De likvida medlen förändrades med 46 mkr (23) under året och uppgick på bokslutsdagen till 217 mkr (171).

Fastighetstransaktioner

Förvärv

Den 20 december genomfördes återköp av 50 % av fastigheten Kineum (Gårda 16:17) enligt återköpsavtal. Kineum är ett nytt slags kontorshus med ett integrerat destinationshotell som omfattar en ny byggnad om 28 000 kvadratmeter fördelat på 27 våningar, vilken byggts samman med befintlig byggnad om 16 000 kvadratmeter.

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 bostadsbyggrätter i Södra Änggården uppfyllda och under tredje och fjärde kvartalet frånträdde nedanstående fastigheter i etapp 1 och 2:

- Högsbo 55:1 (Skanska Bostad), etapp 1
- Högsbo 55:4 (Månsson Fastigheter), etapp 1
- Högsbo 55:5 (Peab Bostad), etapp 1
- Högsbo 55:7 (Hökerum Bygg), etapp 1
- Högsbo 55:8 (Bonava), etapp 1
- Högsbo 55:6 (Bonava), etapp 2

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

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar

Avtals- tecknande År/kvartal	Fastighetsbeteckning	Område	Segment	Förv/Projekt- fastighet	Uthyrbar yta, kvm	Överenskommet fastighetsvärde,	
						Tillträde	mkr
Förvärv							
2021/Q3	Kungsfisken 7 (MIMO)	Mölndal	Kontor	Förvaltningsfastighet	32 000	2024/Q4	(prel) 1 500
2017/Q2	Gårda 16:17 (Kineum)	Gårda	Kontor/Hotell	Förvaltningsfastighet	43 500	2022/Q4	2 985
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)	Gamlestad	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 november invigdes Kineum som är Platzers största projekt hittills. Projektet startade 2012 om 16 000 kvm och avslutas under 2022 med nytt namn, nytt utseende och 43 500 kvm.

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 32 mkr (-1) för perioden. I Platzer's resultat inklusive JV:n för perioden avser 319 mkr (103) 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 1 099 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.

Under 2022 delägt konsoliderat bolag

Kineum

Tillsammans med NCC har vi under utvecklingsfasen ägt Kineum (Gårda 16:17), vilket delvis är en befintlig förvaltningsfastighet där 50 % av det fastighetsägande bolaget såldes till NCC 2018. 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 93 % vid utgången av året och projektet färdigställdes under fjärde kvartalet 2022. Platzer är den part med bestämmande inflytande och har därmed konsoliderat bolaget, vilket innebär att balans- och resultaträkning innehåller 100 % av bolagets värden. Vi har i december månad återköpt NCCs andel enligt villkoren i återköpsavtalet och fastighetsägande bolag är därmed återigen helägt av oss som långsiktig ägare.

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

Vi driver idag större projekt omfattande 230 000 kvm lokalarea (LOA), inklusive joint ventures och intresseföretag. Utöver dessa har vi möjliga utvecklingsprojekt på 375 000 kvm bruttoarea (BTA), varav cirka 80 000 kvm bostadsbyggrätter i Södra Änggården är sålda. I portföljen finns projekt i alla skeden, från detaljplaner till inflyttningsklara hus.

Byggpriser och tillgång till material påverkas av situationen i omvärlden såsom kriget i Ukraina. Hittills bedömer vi påverkan i våra pågående projekt som begränsad. Vi följer löpande utvecklingen på byggmarknaden och planerar därefter.

Fastighetsutveckling

Centrum

I Lilla Bommen ligger kontorsfastigheten Aria (Gullbergsvass 1:1) som byggs om till ett modernt kontorshus med bland annat restaurang och andra publika verksamheter i bottenplan. Arbetet inleddes under första kvartalet 2022 och beräknas vara färdigt enligt plan under 2023, trots vissa leveransförseningar av material. Hittills är 47 % av ytorna uthyrda. Bland annat kommer Mindpark 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 exempelvis el, ventilation, värme och vatten/avlopp ut. Samtidigt knyts den äldre byggnaden tätare samman med den nya. Arbetet följer tidplan och beräknas vara klart i december 2023. Uthyrningsgraden för den aktuella ytan om 4 850 kvm är 65 %.

Projektutveckling

Gårda

Kineum stod färdigt under 2022 och innehåller hotell, kontor samt andra verksamheter. I november slog ESS Groups destinationshotell Jacyz upp portarna. Uthyrningsgraden är 93 % i hela fastigheten som omfattar 43 500 kvm. I det nyutvecklade höghuset på 28 000 kvm är uthyrningsgraden 100 %.

Projektet färdigställdes i december 2022 då vi även återköpte de 50 % som ägts av NCC under byggtiden.

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. Arbetet befinner sig ännu i projekteringsfas och byggstart kan ske under 2023.

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. Projektet har nu nått stadiet tätt hus och gjutning av betongplattan påbörjas i januari 2023.

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 uthyrt. 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 tredje kvartalet 2023. I första etappen av Sörred 8:12 kommer Schenker och AB Volvo 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. Båda fastigheterna är fullt uthyrda.

I Syrhåla 3:1 har vi hyrt ut i etapp 1 samtliga 21 000 kvm till NTEX med inflyttning i tredje kvartalet 2023. Bygget har idag nått stadiet tätt hus. I etapp 2 har vi träffat avtal om sammanlagt 13 000 kvm till Volvo Cars, vilket innebär att denna etapp är uthyrd till 59 %.

I vårt utvecklingsprojekt Syrhåla 2:3 pågår terrasseringsarbeten samtidigt med uthyrning. Möjlig inflyttning är satt till första kvartalet 2024.

Södra Änggården

I Södra Änggården pågår gjutning av bottenplatta och källare till en ny skola om 9 000 kvm för Internationella Engelska Skolan (IES) med inflyttning hösten 2024.

Stadsutveckling

Gamlestaden

I Gamlestadens 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 under 2023. Just nu pågår infrastrukturarbeten. I början av juli tillträdde JM en bostadbyggrätt i området där man bygger 330 bostäder.

Södra Änggården

Detaljplanen för Södra Änggården vann laga kraft den 6 april, vilket innebär att byggnationen av 2000 bostäder samt skolor och parker nu påbörjas. Bostadsutvecklare tillträder sina byggrätter fortlöpande fram till 2024.

Almedals Fabriker

Almedals Fabriker (Skår 57:14) är ett före detta industriområde längs Mölndalsån, strax söder om Liseberg. Idag rymmer området ett stort antal mindre verksamheter. Platzer äger fastigheten och arbetar tillsammans med Göteborg Stad för en ny detaljplan som möjliggör byggrätter om cirka 25 000 kvm kontor.

Pågående större projekt

Fastighet	Segment	Total							Färdigställt
		Ombyggt yta LOA, kvm	Ny yta investering LOA, kvm	inkl. mark, mkr ¹⁾	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ²⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
Gårda 16:17, Kineum	Kontor/Övriga innerstaden	15 500	28 000	2 380	116	3 175	150	93 ³⁾	Q4 2022
Arendal 764:720, Arendals Kulle	Industri / Logistik	-	7 000	143	12	138	8	100	Q2 2023
Gullbergsvass 1:1, Aria	Kontor/CBD	15 923	-	1 203	226	969	61	47	Q3 2023
Syrhåla 3:1, etapp 1	Industri / Logistik	-	21 500	281	73	178	16	100	Q3 2023
Syrhåla 3:1, etapp 2	Industri / Logistik	-	22 000	292	187	341	18	59	Q4 2023
Högsbo 55:13, skola Södra Änggården	Kontor/Södra-västra Göteborg-	-	8 964	428	321	209	27	100	Q3 2024
Totalt		31 423	87 464	4 727	936	5 010	280		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Segment	Total							Färdigställt
		Ombyggt yta LOA, kvm	Ny yta investering LOA, kvm	inkl. mark, mkr ¹⁾	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ²⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
Sörred 7:21, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	-	22 680	299	114	243	17	100	Q2 2023
Sörred 8:12, Byggnad V1, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	-	43 300	475	73	535	30	100	Q2 2023
Sörred 8:12, Byggnad V2, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	-	24 300	337	107	284	19	100	Q2 2023
Inom Vallgraven 49:1 ⁴⁾ , Merkur	Kontor/CBD	4 850	-	342	99	234	16	65	Q3 2023
Sörred 8:12, Byggnad V4, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	-	14 900	195	144	51	13	0	Q1 2024
Totalt		4 850	105 180	1 649	537	1 347	96		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁵⁾
Syrhåla 2:3	Industri / Logistik	industri/logistik	14 600	detaljplan finns	2023
Sörred 8:12, Byggnad V3, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	industri/logistik	45 000	detaljplan finns	2023
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	2 300	detaljplan finns	2023
Olskroken 18:10, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	29 000	detaljplan finns	2023
Olskroken 18:11, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	9 000	detaljplan finns	2023
Olskroken 18:12, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	6 000	detaljplan finns	2023
Olskroken 18:13, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor/handel	19 900	detaljplan finns	2023
Olskroken 18:14, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	10 200	detaljplan finns	2023
Högsbo 55:11, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	p-hus	17 000	detaljplan finns	2023
Högsbo 55:10, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	förskola	1 800	detaljplan finns	2023
Krokslätt 34:13	Kontor/Övriga innerstaden	kontor	10 000	planbesked finns	2023
Gullbergsvass ⁶⁾	Kontor/CBD	kontor	43 000	detaljplan finns	2023
Bagaregården 17:26	Kontor/Östra Göteborg	blandstad	60 000	detaljplan pågår	2023/2024
Högsbo 3:6 ⁷⁾ , Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	bostäder	21 050	detaljplan finns	2024
Högsbo 55:9 ⁷⁾ , Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	bostäder	17 600	detaljplan finns	2024
Skår 57:14, Almedals Fabriker	Kontor/Övriga innerstaden	kontor	25 000	detaljplan pågår	2024
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 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
Totalt			374 750		

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.

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

Nyckeltal och kvartalsöversikt

Nyckeltal koncernen	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Finansiella		
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	4,1
Belåningsgrad, %	44	49
Soliditet, %	48	41
Avkastning på eget kapital, %	25,5	16,5
Fastighetsrelaterade		
Direktavkastning, %	3,5	3,8
Överskottsgrad, %	76	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91
Hyresvärde, kr/kvm	1 715	1 578
Uthyrningsbar yta, tkvm *)	797	853

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

*) Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 845 tkvm.

Kvartalsöversikt

Mkr	2022				2021			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Hyresintäkter	308	308	302	311	304	307	296	293
Fastighetskostnader	-78	-66	-69	-77	-76	-63	-68	-71
Driftsöverskott	230	242	233	234	228	244	229	222
Central administration	-19	-9	-15	-15	-18	-11	-14	-15
Andel i resultat från intresseföretag	-2	-3	137	187	33	26	35	9
Finansnetto	-78	-60	-54	-53	-54	-54	-52	-49
Resultat inklusive andel av resultat i joint venture och intresseföretag	131	169	302	352	189	204	198	167
- varav förvaltningsresultat	139	184	174	173	159	177	163	158
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-230	253	1 602	937	492	248	317	183
Värdeförändring finansiella instrument	-24	107	248	340	41	42	7	90
Värdeförändring finansieringsavtal	-146	-94	17	3	-140	52	1	16
Resultat före skatt	-268	435	2 169	1 632	582	546	523	456
Skatt på periodens resultat	17	-123	-417	-250	-111	-90	-107	-91
Periodens resultat	-251	312	1 752	1 382	472	456	416	365
Förvaltningsfastigheter	26 994	27 002	26 955	25 529	26 031	24 574	24 386	22 969
Direktavkastning, %	3,4	3,6	3,5	3,6	3,6	4,0	3,9	3,9
Överskottsgrad, %	75	79	77	75	75	79	77	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	92	92	91	91	91	91
Avkastning på eget kapital, %	0,8	6,0	20,3	18,3	8,6	8,9	8,8	7,7
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	43	41	40	46	50	49	50	49
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr (EPRA NRV)	132,63	135,20	133,12	117,30	109,74	105,35	101,38	99,39
Aktuellt substansvärde per aktie, kr (EPRA NTA)	127,75	130,23	127,85	113,08	105,63	101,50	97,63	95,76
Avyttringsvärde per aktie, kr (EPRA NDV)	116,84	118,94	116,33	101,71	92,37	88,44	84,62	83,26
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr (EPRA EPS)	1,01	1,32	1,22	1,18	1,18	1,23	1,17	1,11
Börskurs, kr	82,30	67,00	66,20	116,40	135,60	132,00	129,80	103,80
Resultat efter skatt per aktie, kr	-2,09	2,60	14,62	11,53	3,94	3,81	3,47	3,03
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,79	0,95	0,43	1,04	1,79	1,17	1,90	0,86

Moderbolaget

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

Moderbolaget, Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning	15	16
Rörelsens kostnader	-15	-15
Finansnetto	990	425
Värdeförändring finansiella instrument	671	180
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	1 661	606
Bokslutsdispositioner	-22	168
Skatt	-134	-63
Årets resultat ¹⁾	1 505	711

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 962	1 886
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	4 684	3 812
Fordringar hos koncernföretag	6 368	5 843
Övriga omsättningstillgångar	29	24
Likvida medel	3	9
Summa tillgångar	13 046	11 574
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4 809	3 568
Långfristiga skulder	3 978	5 035
Skulder till koncernföretag	3 257	2 922
Kortfristiga skulder	1 002	49
Summa eget kapital och skulder	13 046	11 574



Detaljplanen för Södra Änggården vann laga kraft den 6 april, vilket innebär att byggnationen av 2 000 bostäder samt skolor och parker nu påbörjas. Bostadsutvecklare tillträder sina byggrätter fortlöpande fram till 2024.

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 31 december 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 yttrar 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. Platzers finanspolicy anger hur dessa risker ska bemötas. Underliggande starka nyckeltal tillsammans med god finansiell ställning och 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 räkenskapsårets utgång

Johanna Hult Rentsch har, av Platzers styrelse, utsetts till ny vd. Hon kommer närmast från rollen som avdelningschef för region Väst på NCC Property Development. Johanna tillträder rollen som vd under sommaren, dock senast den 14 augusti 2023. Nuvarande vd P-G Persson kvarstår som vd för Platzer fram till dess att Johanna tillträder sin tjänst.

Göteborg 2023-01-27

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson
Vd

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

Räntepolitiken sätter spår i marknaden

Efter en tids återhämtning gick världsekonomin under 2022 in i en period av ökad osäkerhet, främst orsakad av Rysslands invasion av Ukraina. Inför 2023 spår de flesta bedömare att vi går in i en lågkonjunktur när effekterna av stigande inflation och höjda räntor slår mot konsumtion och sysselsättning. Samtidigt håller några av de problem i form av exempelvis komponentbrist som orsakades av pandemin nu på att lösa sig.

Internationella valutafonden (IMF) har under det senaste året skrivit ner sina ekonomiska prognoser flera gånger och världsekonomin spåddes i oktober växa med 3,2 % under 2022, jämfört med 6,0 % under 2021. Den globala inflationen bedömdes i samma rapport uppgå till 8,8 % för helåret 2022, vilket kan jämföras med 1,5-3,0 % som gällt de senaste 20 åren.

Som en följd av inflationen har de amerikanska och europeiska centralbankerna höjt styrräntorna i omgångar. Samtidigt spår de flesta bedömare att inflationen kommer att mattas av under 2023 och ränteuppgången därmed brytas. Ett skäl till detta är att efterfrågan på många varor förväntas minska. Det gäller exempelvis halvledare som varit en bristvara i flera år, men där det nu i stället råder överskott.

Svenska Konjunkturinstitutet (KI) skriver i sin decemberprognos att hög inflation och stigande räntor bidrar till att svensk ekonomi under 2023 går in i en lågkonjunktur som bedöms vara till 2025. Enligt rapporten hamnar tillväxten på 2,8 % 2022 och -0,9 % 2023, jämfört med 4,9 % 2021. KI konstaterar att svenska hushåll är högre belånade och därmed mer räntekänsliga än hushåll i andra länder samt att de disponibla inkomsterna spås minska under både 2022 och 2023.

Inköpschefsindex för industrin uppgick i december till 45,9 (49,2 i september), vilket är femte månaden i rad som indexet befinner sig utanför tillväxtzonen. Nedgången har

dock bromsat in och delindex för produktion, sysselsättning och orderingång steg något jämfört med november. Dessutom fortsätter pristrycket för rå- och insatsvaror att sjunka efter den tidigare toppen.

För tjänstesektorn föll index till 53,0 (55,1 i september), vilket är andra månaden i rad som indexet backar. Även om noteringen fortfarande indikerar tillväxt tyder tillbakagången på att industrikonjunkturen nu även påverkar den privata tjänstesektorn.

KI spår att den svenska arbetslösheten blev 7,4 % 2022 och att den kommer att öka till 8,1 % under 2023. Det är en liten uppjustering för 2023 sedan senaste prognosen. Gemensamt för alla prognoser är att effekten på sysselsättningen kommer att märkas under våren 2023 men att den fortfarande förväntas bli begränsad. Samtidigt ökade både antalet konkurser och varsel mot slutet av 2022, vilket kan komma att påverka sysselsättningen.

I december höjde Riksbanken styrräntan med 0,75 %-enheter till 2,50 %. Riksbanken motiverade beslutet med att inflationen fortsatt var alltför hög och att räntan sannolikt kommer att behöva höjas ytterligare i början av 2023 för att då vara strax under 3,00 procent.

Göteborgskonjunkturen

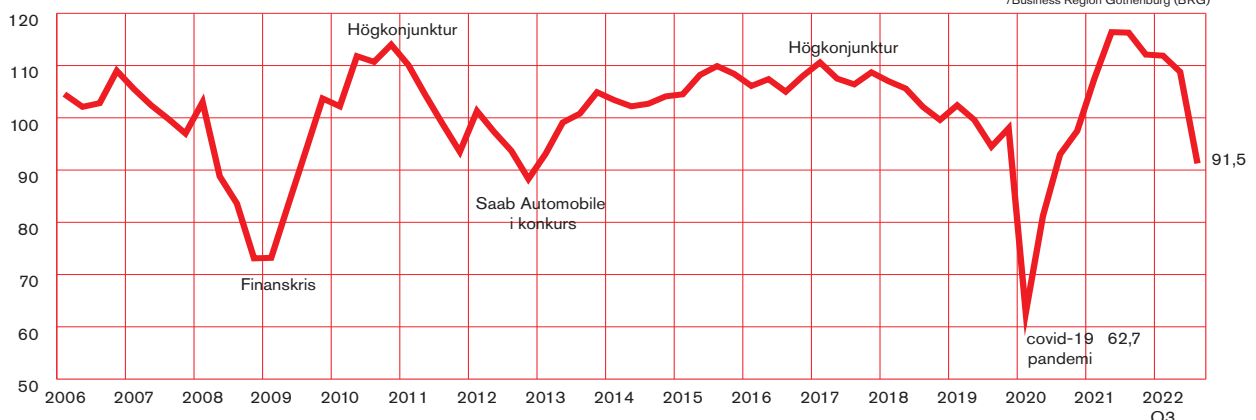
Göteborgskonjunkturen vände under tredje kvartalet ner och index landade på 91,5, vilket Business Region Göteborg kallar en "normalsvag konjunktur". Nedgången gäller framför allt framtidsutsikterna samt är tydligast inom byggsektorn och handeln.

Under 2022 bedömdes tillväxten på Göteborgs tio största exportmarknader, enligt Business Region Göteborg, uppgå till 2,5 % (2021: 5,1 %) för att under 2023 landa på 1,1 %, vilket är något lägre än i den senaste prognosen.

Fortfarande går framför allt industrin bra, vilket bland annat återspeglar sig i att godsvolymer i Göteborgs

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen

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



Hamn fortsatte att öka under tredje kvartalet. Hamnen tar marknadsandelar inom framför allt containertrafik, men även kryssningstrafiken ökar kraftigt.

I oktober var arbetslösheten i Göteborgsregionen 5,6 %, vilket är fortsatt klart under 6,6 % i landet som helhet samt även lägre än Stockholmsregionens 6,4 %. Sysselsättningen har under det senaste året vuxit kraftigt inom hotell och restaurang samt information och kommunikation. Under de senaste månaderna har också ett stort antal företag meddelat att de avser att anställa fler människor i regionen. Exempel på detta är Svenska Mässan, elcykeltillverkaren Ecoride, elflygplansutvecklaren Heart Aerospace samt matleverantören Kavall. Dessutom pågår ett antal större utvecklingsprojekt i regionen, varav det största är Northvolts och Volvo Cars satsning på en batterifabrik och ett FoU-center på Hisingen som i sig förväntas innebära fler än 3 000 arbetstillfällen.

Enligt SCB:s och Tillväxtverkets gästnattsstatistik ökade antalet gästnätter i Västra Götaland med 6 % i oktober jämfört med samma månad föregående år. I förhållande till oktober 2019, innan pandemin, noterades en ökning med 2 %. Framför allt hotellen har återhämtat sig starkt och ligger nu klart över de nivåer som gällde innan pandemin. Under våren 2023 etableras den första direktflyglinjen till New York på nästan 40 år. Ett generellt ökat antal direktflyg från Landvetter och en svag krona bedöms vara gynnsamt för besöksnäringen.

Göteborgs kontorshyresmarknad

Jämfört med 2021 har hyresnivåerna ökat på samtliga delmarknader. De största ökningarna noteras i Övriga innerstaden där en stor andel nyproduktion kommit ut på marknaden.

Osäkerhet avseende konjunkturen och det stora antalet färdigställda projekt under 2022 bedöms dock bidra till en avmattning av hyresutvecklingen och marknaden kan beskrivas som avvaktande. Efterfrågan på moderna, miljöcertifierade lokaler i bra lägen är dock fortsatt hög. Därtill bidrar inflationsindexeringen av de allra flesta hyresavtalen till en ökning av hyresnivåerna.

Samtidigt tycks den tidigare uppgången i vakansnivåer brutits eller i alla fall mattats av under de senaste måna-

derna. Analytikerbolagen gör dock olika bedömningar av exakt hur hög vakansgraden är. Enligt Newsec var vakansgraden i november 7,0 % och enligt JLL var den i december 10,8 %. Skillnaderna beror på olika mätmetoder.

I och med årsskiftet 2022/2023 har Göteborg passerat kulmen för tillflödet av nyproducerade kontorsbyggnader. Under 2022 nådde cirka 170 000 kvm marknaden, jämfört med normalt 30 000-40 000 kvm per år. Enligt JLL kommer dock nivåerna att falla tillbaka till strax under 10 000 kvm under 2023 för att 2024 åter öka till cirka 60 000 kvm.

Hittills har marknaden absorberat det stora tillskottet bra med en total nyuthyrning på cirka 130 000 kvm under året. De flesta större kontorsfastigheterna har hög uthyrningsgrad innan de är färdiga och bidrar snarare till höjda marknadshyror än tvärtom.

Tidigare i år genomförde NCC en större uthyrning i Habitat på Masthugskajen till MAQS Advokatbyrå, Jensen Education tecknade 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 Masthugskajen. Bland övriga stora uthyrningar märks Geelys uthyrning på 17 000 kvm till Sinix Group på Uni3-campusen på Lindholmen, 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 bedöms vara fortsatt stark med god efterfrågan i attraktiva lägen. Detta återspeglar sig i stigande hyresnivåer på över 900 kr/kvm för nyproduktion i de bästa lägena i Göteborgsområdet.

Den tidigare kraftiga ökningen av e-handeln under pandemin har nu bytts i minskningar under tre 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. Därtill drivs marknaden i Göteborgsområdet av tillverkningsindustrins behov.

I Göteborgsområdet finns de främsta logistiklägena på Hisingen i anslutning till Volvobolagens fabriker, hamnen

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q4 2022	Q4 2021
CBD	4 200	4 000
Övriga Innerstaden	3 400	3 300
Norra Älvstranden	2 800	2 700
Mölndal	2 500	2 400
Västra Göteborg	1 300	1 200
Östra Göteborg	2 500	2 500

Hyresmarknad logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q4 2022	Q4 2021
Stockholm A-läge	1 000	900
Göteborg A-läge	900	700
Malmö A-läge	775	650

Källa: Newsec

och det gamla flygplatsområdet i Säve. 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.

Göteborgs fastighetsmarknad kontor

Efter en stark inledning präglades 2022 av vikande aktivitet på den svenska transaktionsmarknaden för kontor. Orsaken är främst ökande osäkerhet och stigande räntor samt stora glapp i prisbild mellan köpare och säljare. Under slutet av året märktes dock åter en ökning av antalet transaktioner.

I Göteborgsområdet är antalet större affärer fortsatt begränsat och dess andel av den nationella transaktionsmarknaden är alltså liten. En förklaring till Göteborgsregionens andel är att antalet transaktioner utanför storstadsregionerna ökat på senare år.

Det låga antalet transaktioner försvårar bedömningen av marknadsläget. De affärer som gjorts tyder på en viss ökning av direktavkastningskraven och de flesta bedömare börjar ta höjd för framtida ökning.

Under 2022 projektstartades Habitat 7 vid Järntorget, vilket byggs av NCC. Dessutom inledde Hufvudstaden arbetet i kvarteret Johanna i centrum.

I början av oktober förvärvade Niam den kombinerade kontors- och logistikfastigheten Kruthuset 17 om 68 000 kvm för 1 800 mkr. I november förvärvade Aspelin Ramm resterande 50 % i SKF:s tidigare huvudkontor samt en intilliggande fastighet i Gamlestaden av SBB. De båda fastigheterna omfattar totalt 18 900 kvm. Innan årsskiftet förvärvade Platzer resterande 50 % i Kineum som ägts av NCC under byggtiden.

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q4 2022	Q4 2021
CBD	4,15	3,50
Övriga Innerstaden	4,75	3,90
Norra Älvstranden	5,25	4,25
Mölndal	5,85	5,75
Västra Göteborg	6,50	6,50
Östra Göteborg	5,60	5,00

Källa: JLL

Göteborgs fastighetsmarknad industri/logistik

Efter många år med sjunkande direktavkastningskrav på logistikfastigheter kan nu en ökning noteras. Marknaden måste dock fortfarande betecknas som stark.

Newsec uppskattar att den totala svenska transaktionsvolymen inom industri/ logistik uppgick till närmare 40 mdkr under årets elva första månader, vilket är mindre än motsvarande period föregående år, men klart över tidigare års nivåer. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har minskat successivt under året i takt med att osäkerheten om marknaden ökat. Detta förstärker tendenser på en marknad som redan tidigare led brist på attraktiva objekt.

I december förvärvade Catena en fastighet i Arendal med en uthyrbningsbar yta om 17 300 kvm från ICA Fastigheter. Tidigare i år förvärvade Revelop en blandfastighet på drygt 14 000 kvm i Torslanda samt sex fastigheter i Göteborg och Helsingborg på sammanlagt 10 000 kvm. I juli förvärvade Areim ett fastighetsbestånd i Göteborg och Stockholm om totalt 16 400 kvm från Stenhus Fastigheter. I våras 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.

Det råder fortsatt högt tryck vad gäller nyproduktion. Utöver de projekt som Platzer är inblandade i bygger Catena etapp 2 vid Landvetter flygplats. Lite längre bort längs riksväg 40 bygger Logistic Contractor en anläggning i Viared utanför Borås. I Arendal bygger NCC & Barings en logistikbyggnad om 34 000 kvm. I slutet av mars annonserade Balder och Next Step Group att man avser att etablera en ny logistikhubb i Härryda. 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.

Direktavkastningskraven för logistikfastigheter har sjunkit under flera år, men i takt med stigande räntor har det skett ett trendbrott och en ökning på cirka 1,0 procentenheter till omkring 4,5 % i de mest attraktiva lägena i Göteborgsområdet.

Fastighetsmarknad industri/logistik

Prime Yield (%)	Q4 2022	Q4 2021
Stockholm A-läge	4,25	3,50
Göteborg A-läge	4,50	3,50
Malmö A-läge	5,10	3,80

Källa: Newsec

Aktien och ägare

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm sedan november 2013 och aktien handlas på Large Cap. Bolagets börskurs uppgick den 31 december 2022 till 82,30 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 9 861 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under året omsattes totalt 28,5 miljoner aktier (17,4) till ett sammanlagt värde om 2 515 mkr (2 185). Den genomsnittliga omsättningen var 112 500 aktier per dag (69 000).

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.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 2,30 kr per aktie (2,20), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,15 kr/aktie, med avstämningsdagar den 27 mars och den 25 september.

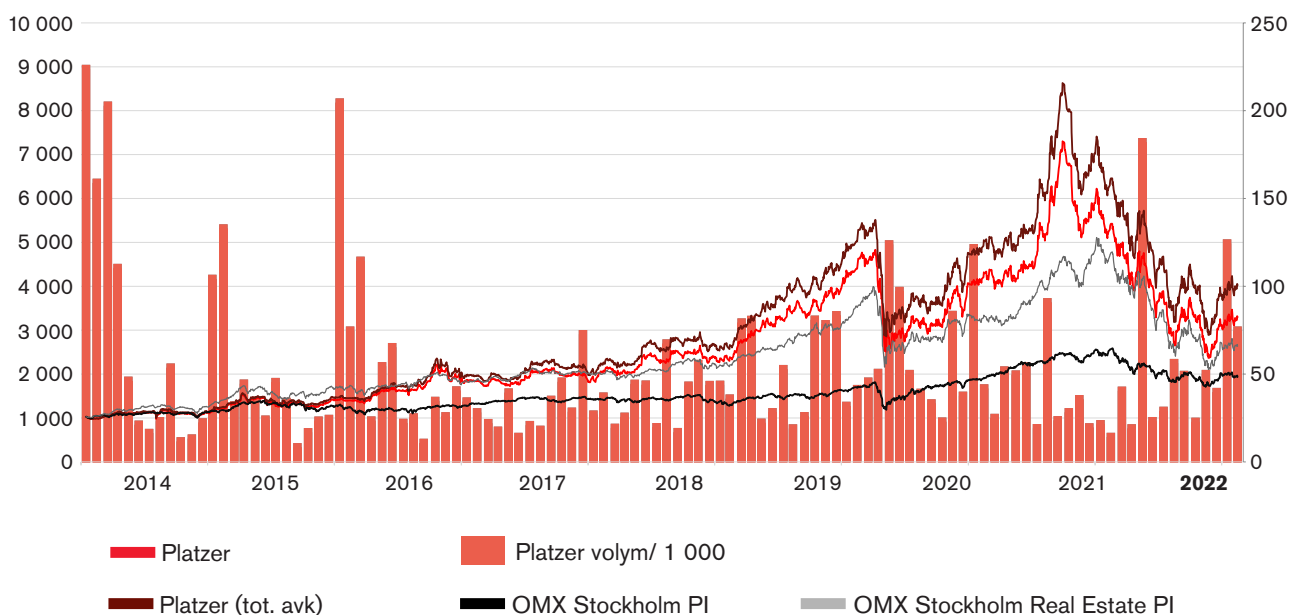
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 december till 6 126 (5 652). Det utländska ägandet uppgick till 14,1 % av aktiekapitalet. I Platzers bolagsordning finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken inte tidigare äger A-aktier, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller motsvarande inom respektive nuvarande ägargrupp. Om ägarna av A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Information till aktieägarna

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

Aktiekursdiagram



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

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Neudi & C:o (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		18 028 449	18 028 449	6,0	15,0
Fjärde AP-fonden		9 752 606	9 752 606	3,3	8,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		7 844 595	7 844 595	2,6	6,5
Handelsbanken fonder		6 095 029	6 095 029	2,0	5,1
SEB Investment Management		4 263 708	4 263 708	1,4	3,6
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
State Street Bank and Trust Co		3 858 186	3 858 186	1,3	3,2
Övriga ägare		25 599 616	25 599 616	8,5	21,4
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-dec	2021 jan-dec
Börskurs vid periodens slut	82,30	135,60
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	132,63	109,74
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	127,75	105,63
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	116,84	92,37
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS)	4,74	5,34
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	43	50
Resultat efter skatt ¹⁾	26,67	14,24
Justerat förvaltningsresultat efter skatt ²⁾	4,35	4,20
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5,14	5,73
Utdelning	2,30	2,20
Antal aktier per bokslutsdag, tusental	119 816	119 816
Genomsnittliga antal aktier, tusental	119 816	119 816

Avseende definitioner av nyckeltal se hemsidan och beräkningar av nyckeltal se sid 29.

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

Avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.

²⁾ Beräknat i enlighet med utdelningspolicyn, se beskrivning sid 27.

Beräkning av nyckeltal

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Räntetäckningsgrad, ggr		
Driftsöverskott	939	923
Central administration	-58	-58
Ränteintäkter	11	0
Summa	892	865
Räntekostnader	-256	-209
	3,5	4,1
Avkastning på eget kapital, %		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Resultat efter skatt	3 195	1 706
Summa efter skatt	3 195	1 706
Genomsnittligt eget kapital	12 533	10 340
	25,5	16,5
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Eget kapital	13 999	11 068
Återläggning av uppskjuten skatt	2 503	2 020
Återläggning av räntederivat	-611	61
Summa	15 891	13 149
Antal aktier, tusental	119 816	119 816
	132,63	109,74
Direktavkastning, %		
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	939	923
Fastigheternas genomsnittliga värde	26 513	24 303
	3,5	3,8
EPRA NTA - Aktuellt substansvärde per aktie, kr		
EPRA NRV	15 891	13 149
Beräknad uppskjuten skatt	-584	-492
Summa	15 307	12 656
Antal aktier, tusental	119 816	119 816
	127,75	105,63
EPRA NDV - Avyttringsvärde per aktie, kr		
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Eget kapital	13 999	11 068
Summa	13 999	11 068
Antal aktier, tusental	119 816	119 816
	116,84	92,37
EPRA EPS - Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr		
Förvaltningsresultat	668	655
Skattemässiga justeringar	-181	-197
Skattepliktigt resultat	487	458
Nominell skatt	-100	-94
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	568	561
Genomsnittligt antal aktier	119 816	119 816
	4,74	4,67
EPRA LTV- Belåningsgrad fastigheter, %		
Nettoskuld	12 420	13 408
Förvaltningsfastigheter	28 953	26 642
	42	50

UTDRAG UR PRESSMEDDELANDE

Styrelsen för Platzer Fastigheter Holding AB har utsett Johanna Hult Rentsch till ny vd

Johanna Hult Rentsch har utsetts till ny vd för Platzer. Hon kommer närmast från rollen som avdelningschef för region Väst på NCC Property Development. Johanna tillträder rollen som vd under sommaren, dock senast den 14 augusti 2023. Nuvarande vd P-G Persson kvarstår som vd för Platzer fram till dess att Johanna tillträder sin tjänst.

Johanna Hult Rentsch är utbildad ingenjör och ekonom. Johanna har lång erfarenhet av ledarroller och affärsutveckling inom fastighetsbranschen, med inriktning på projektutveckling. Hon har verkat såväl internationellt som nationellt och nu senast lokalt i Göteborg. Johanna Hult Rentsch kommer närmast från rollen som avdelningschef för region Väst på NCC Property Development där hon sedan 2014 ansvarat för utveckling av projekt-fastigheter inom segmenten kontor, handel, logistik, hotell, hyresbostäder och samhällsfastigheter. Tidigare har Johanna bland annat arbetat med fastighetsutveckling i Syd-öst Europa för Inter Ikea Centre Group och även drivit egen verksamhet inom projektutveckling. Johanna är även styrelseledamot i Västsvenska Handelskammaren och har ett stort intresse för och fokus på utvecklingen av Göteborg.

Johanna Hult Rentsch tillträder som vd under sommaren, dock senast den 14 augusti 2023. I syfte att säkerställa en ordnad övergång har styrelsen och P-G Persson kommit överens om att P-G kommer att kvarstå som vd för Platzer fram till dess att Johanna Hult Rentsch tillträder sin tjänst.

- Jag är mycket glad att kunna presentera Johanna Hult Rentsch som ny vd för Platzer. Med Johanna får Platzer en vd med ett genuint engagemang för hållbarhetsdimensionerna i fastighetsbranschen. Det har hon tydligt visat genom ett stort antal framgångsrika fastighetsprojekt som går helt i linje med bolagets vision att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Styrelsen har i Johanna mött en inspirerande ledare, som med sin affärsmässighet samt kunskap om och tro på Göteborg är redo att ta Platzers erbjudande och organisation in i nästa utvecklingsfas av tillväxten, säger Platzers styrelseordförande Charlotte Hybinette.

- Platzer är för mig ett mycket attraktivt och spännande fastighetsbolag med en tydlig vilja att bidra till Göteborgs utveckling. Platzers medarbetare är duktiga på det de gör och har förädlat och tillfört många fina platser i Göteborg de senaste åren. Jag är hedrad och glad över att få förtroendet att leda Platzer till nästa steg, säger Johanna Hult Rentsch.



Charlotte Hybinette



Johanna Hult Rentsch

Göteborgs bästa Platzer

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter. Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platser. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer. Vi äger och utvecklar 72 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 845 tkvm till ett värde om 27 mdkr.

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Strategier

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

Värdeskapande

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



Medarbetare



Kapital



Uthyrning
och förvaltning



Fastighets,
projekt- och
stadsutveckling



Fastighets-
transaktioner



Hållbart
värde

Kalendarium

2023

Årsstämma	23 mars kl 15:00
Delårsrapport januari–mars	19 april kl 8:00
Delårsrapport januari–juni	5 juli kl 8:00
Delårsrapport januari–september	17 oktober 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



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