

Ökade hyresintäkter mildrar konsekvensen av högre finansieringskostnader

- Stark nettouthyrning och ett stort antal nya kontrakt
- Hållbar finansieringsmodell och dagliga förbättringar ger stabil grund på osäker marknad
- Minskad energianvändning och steg mot mer återbruk
- Merkurhuset vann Kasper Salin-priset för Sveriges bästa byggnad
- Schenker Logistics var första hyresgäst att flytta in i Sörred Logistikpark

- Hyresintäkterna ökade till 350 mkr (311)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 161 mkr (173)
- Periodens resultat uppgick till 78 mkr (1 382)
- Fastighetsvärdet uppgick till 27 387 mkr (26 994)
- Resultatet per aktie uppgick till 0,65 kr (11,53)

Nyckeltal	Q1 2023	Q1 2022
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	132,25	117,30
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	4,1
Belåningsgrad, %	45	45
Direktavkastning, %	3,9	3,6
Överskottsgrad, %	76	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92

Ökade hyresintäkter mildrar konsekvensen av högre finansieringskostnader

Ett stort antal nya hyreskontrakt gav förbättrad intjäningsförmåga och väger delvis upp de ökade finansieringskostnaderna. Vår hållbara finansieringsmodell och dagliga förbättringar ger stabil grund och skapar möjligheter inför framtiden.

Oron i omvärlden, höga elpriser och inflation fortsatte att dominera marknader världen över även under första kvartalet 2023. Riksbanken höjde i februari styrräntan med ytterligare 0,5 procentenheter till 3,0 % och aviserade att fler höjningar kommer bli nödvändiga om inte inflationstakten viker neråt.

Det finns tecken i både USA och Europa på att inflationen börjar mattas av och att centralbankerna kan överväga om och när de ska sänka styrräntorna igen. Samtidigt innebär höjda räntor och hög inflation en rejäl avkylning av ekonomin. Göteborg med sin låga arbetslöshet, Nordens största hamn och många planerade industriinvesteringar bedöms klara ett sämre konjunkturläge relativt bra. Business Region Göteborgs senaste konjunkturindikator visar dock att näringslivet i Göteborg är inne i en lågkonjunktur.

De allt högre styrräntorna påverkar alla belånade fastighetsbolag genom ökade finansieringskostnader. Framför allt berörs bolag med kort räntebindning, hög belåningsgrad och intäktsflöden utan inflationskydd. Samtidigt är det fortsatt tufft med likviditet på kapitalmarknaden för fastighetsbolag utan A-rating, vilket inneburit att antalet fastighetstransaktioner minskat kraftigt och att investeringar i nya projekt avbrutits eller skjutits på framtiden. En del aktörer har behövt ta in nytt kapital från ägarna, göra strukturaffärer och sälja fastigheter. Flera noterade fastighetsbolag har även valt att slopa eller minska utdelningen till ägarna för att stärka de finansiella nyckeltalen.

Även vi påverkas när marknadens avkastningskrav (yielderna) ökar, fastighetsvärdena sjunker och investeringar i fastigheter blir svårare att finansiera. Vi berörs även när konjunkturen viker och efterfrågan på våra lokaler minskar. Även om vi inte kan göra något åt läget i omvärlden, finns det mycket vi kan göra för att lindra effekterna.

Hållbar finansieringsmodell i Platzer

På Platzer jobbar vi proaktivt med att finansiera verksamheten utifrån vår treåriga affärsplan som uppdateras kontinuerligt. Planens utgångspunkt är lönsam tillväxt utan nyemissioner. Vid ett fåtal tillfällen när behov av kapitaltillskott har uppstått, till exempel vid IPO 2013 och förvärv från Volvo 2016, har vi genomfört nyemissioner. Vi har arbetat på samma sätt sedan bolaget bildades för 15 år sedan, vilket varit ett framgångsrecept för vår successiva tillväxt till ett börsnoterat fastighetsbolag på Large Cap.

Under det senaste året har utvecklingen i omvärlden gjort att framför allt finansieringen av verksamheten blivit mer osäker och svårhanterad. Därför var det en stor fördel att vi gick in i de osäkra tiderna med våra starkaste nyckeltal hittills, att vi hade 75 % banklån samt en tydlig modell för hur vi jobbar med att trygga framtida finansiering. Därtill har vi starka ägare, inget korsäggande, långsiktiga relationer med långivare samt ett fastighetsbestånd med hög kvalitet.



”Merkur lyckades kamma hem det finaste av alla priser en arkitekt kan vinna — Kasper Salin-priset



Ökat driftsöverskott men försämrat finansnetto

Resultatet av att många av våra projekt, såsom exempelvis Kineum, har avslutats eller är på väg att avslutas kommer att synas i resultaträkningen successivt under året. I kombination med indexökningen för 2023 innebar det att driftsöverskottet ökade med 32 mkr till 266 mkr under första kvartalet jämfört med samma period föregående år. Tyvärr räcker inte ökningen till för att kompensera för det ökade finansnettot som under perioden var -97 mkr, en försämring med 44 mkr jämfört med motsvarande period 2022. Förvaltningsresultatet har därmed minskat till 161 mkr (173), vilket samtidigt visar att vi kan hålla uppe ett starkt kassaflöde trots kraftigt höjda räntor.

Stark nettouthyrning

Förutom projektavsluten och indexökningen bidrog även den starka nettouthyrningen under första kvartalet till att intjäningsförmågans driftsöverskott ökade med 20 mkr till 1 142 mkr. Extra roligt är att uthyrningen i huvudsak skett i våra befintliga kontorsförvaltningsfastigheter, vilket ger ett snabbare tillskott av kassaflöde eftersom inflyttningstiden normalt är kortare än i en projektfastighet. Dessutom visar den starka uthyrningsaktiviteten att lågkonjunkturen ännu inte har fått effekt på potentiella hyresgästers behov av lokaler i våra kontorsfastigheter.

Oförändrade yielder och fastighetsvärden i kvartalet

Mot bakgrund av det arbete som under föregående kvartal gjordes för att försöka bedöma fastighetsvärdena i beståndet har inledningen av 2023 varit betydligt lugnare. Det har i princip inte varit någon aktivitet alls på transaktionsmarknaden i Göteborg. De stickprov vi gjort med externa värderare visar också att det inte har hänt så mycket med yielderna. Denna bedömning stärks av de diskussioner vi fört i samband med refinansieringar av banklån och obligationslån. Jämfört med första kvartalet 2022 innebär det att vi har höjt yielderna i värderingarna med i snitt 0,25 procentenheter i helägda fastigheter och med 0,4 procentenheter i intressebolagen.

Inflyttning i Sörred Logistikpark och pris till Merkur

Många av våra pågående logistikprojekt börjar närma sig inflyttning. Under andra kvartalet är projekten Sörred 7:21, Sörred 8:12 byggnad V1

och Sörred 8:12 byggnad V2 samt Arendals Kulle klara för inflyttning. Redan på första kvartalet sista dag kunde vi dessutom lämna över lokalen i Sörred 8:12 V1 till Schenker Logistics.

Förutom att vara lönsamma investeringar bidrar våra kontorsprojekt till stadsmiljön. Gårda Vesta, Merkur och Kineum har alla varit med och tävlat om fina utmärkelser. För Gårda Vesta och Kineum blev det inte vinst, men Merkur lyckades kamma hem det finaste av alla priser en arkitekt kan vinna – Kasper Salin-priset. Grattis till Olsson Lyckefors och naturligtvis till oss och Bygg-Göta. Priset visar att vi gör skäl för vår vision ”Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i”.

Alla hållbarhetsparametrar visar grönt

Grönt ljus för grönt arbete sammanfattar Platzers första kvartal 2023 där i princip alla parametrar vi mäter förbättras. Under årets första kvartal har det varit fortsatt fokus på energianvändningen. Vår totala energianvändning minskade med drygt 5 % jämfört med samma period föregående år. Vi har också intensifierat våra insatser för att öka andelen återbruk i våra projekt.

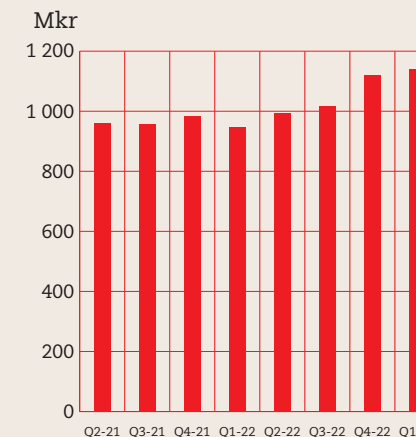
Osäker omvärld till inflationen vänder

Den 15:e varje månad letar fastighetsbranschen, investerare och Riksbanken efter tecken i inflationssiffrorna som tyder på att inflationen är på väg att vända neråt, så att Riksbanken kan sluta höja styrräntan. Min förhoppning är att jag som vd i Platzer ska få njuta av det ögonblicket innan jag lämnar över till vår tillträdande vd, Johanna Hult Rentsch, den 14 augusti.

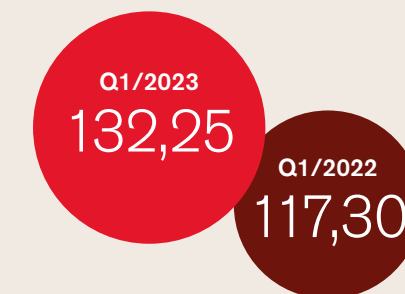
Läget nu liknar finanskrisen 2008/2009, då jag också var vd. Efter de tuffa åren kom vi ut starkare och kunde utnyttja läget till att växa verksamheten till det bolag Platzer är idag. Under den tid jag har kvar i bolaget vill jag bidra med att vägleda Platzer i en miljö med högre inflation genom att ta vara på och utnyttja de möjligheter vi kan skapa.

P-G Persson, vd

Intjäningsförmåga driftsöverskott, kvartalsvis



Långsiktigt substansvärde per aktie, kr



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.

Energieffektivisering är en del av vårt dagliga arbete. Vårt långsiktiga fokus på energifrågan har resulterat i energieffektiva och klimatsmarta lösningar som gett såväl miljövinster som kostnadsbesparingar. Vid utgången av 2022 var vår genomsnittliga energianvändning 78,5 kWh/kvm A-temp. Det långsiktiga målet är att energiprestandan i våra förvaltningsfastigheter ska vara lägre än 70 kWh/kvm A-temp senast 2025. Vi ska också öka andelen egenproducerad energi genom fler solcellsanläggningar. Målsättningen för året är att installera sexton nya solcellsanläggningar med en effekt på drygt 2 500 kW. En av anläggningarna har driftsatts under första kvartalet.

Klimateffektivisering fortsatt i fokus

Vår ambition är att vår förvaltning ska vara klimatneutral (scope 1 och scope 2) till 2025. Vi arbetar aktivt med de utsläpp vi själva har rådighet över och i dialog med till exempel energibolagen för att minska utsläppen. Kartläggningen av våra indirekta utsläpp i scope 3 visar att en väsentlig del härrör från våra byggprojekt. Därför ska samtliga projekt bland annat innehålla ett betydande inslag återbruk. Vi accelererar nu detta arbete genom att systematisera uppföljningen och räkna på de klimatbesparingar som återbruket medför. En viktig insikt är att det

kräver insatser från många medarbetargrupper. Det är också avgörande att frågan identifieras och beaktas i tidigt skede.

Ett exempel som förenar energieffektivisering med återbruk är ett belysningsprojekt där all befintlig belysning i allmänna utrymmen byts ut mot nya LED-ljuskällor. Det beräknas ge en årlig energibesparing på cirka 80 MWh. Då befintliga armaturer behålls uppnås även en klimatbesparing.

Platzer som samhällsaktör

Att säkra kompetensförsörjningen inom vår bransch är en viktig del av vårt sociala hållbarhetsarbete. Vi deltar i fastighetsbranschens kompetensråd, är delägare i yrkeshögskolan Fastighetsakademien samt huvudsponsor åt programmet affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers. Vi tar årligen emot ett stort antal praktikanter, sommarjobbare och studenter som skriver examensarbeten. För 2022 uppgick antalet till 17, vilket motsvarar cirka 20 % av det totala antalet medarbetare. Under vårterminen 2023 har vi två studenter som skriver sitt exjobb hos oss.

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 finns tillgänglig på vår hemsida integrerad i vår årsredovisning för 2022.

” Vi driver på utvecklingen i de områden där vi finns

Hållbarhetsnyckeltal som mäts kvartalsvis	Enhet	2023 jan-mars	2022 jan-mars	Förändring, %	2022 jan-dec
Energianvändning i jämförbart bestånd	kWh/kvm A-temp	29,2	31,2	-6,6	78,5
Total energi (fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla)	MWh	27 881	29 483	-5,4	74 161
Koldioxidutsläpp (scope 1* och scope 2**)	ton CO ₂ e	120	222	-45,9	570
Koldioxidutsläpp (scope 1* och scope 2**) per uthyrningsbar yta	kg CO ₂ e/kvm	0,14	0,25	-44,1	0,67
Gröna hyresavtal	%-andel av uthyrningsbar yta	53,7	52,0	3,3	53,5
Miljöcertifierade fastigheter	%-andel av förvaltningsfastigheter	91,7	91,3	0,4	91,7
Grön finansiering	%	67	68	-1,5	67

*Koldioxidutsläpp i scope 1 från servicebilar och köldmedialäckage.

**Koldioxidutsläpp i scope 2 från fjärrvärme, from 2023 räknas enbart utsläpp från förbränningen i scope 2. Utsläpp från fjärrvärmens relaterat till produktion och transport ingår i scope 3 som redovisas på årsbasis.

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
	antal studenter som erbjuds praktikplats, examensarbete eller sommarjobb		
Bidra till kompetensförsörjning i branschen		17	15
Fördelning av kvinnor och män ska vara inom intervallet 40-60 % på samtliga nivåer i organisationen			
Ledningsgrupp	%-andel kvinnor/män	43/57	38/62
Chefer	%-andel kvinnor/män	44/56	40/60
Medarbetare	%-andel kvinnor/män	47/53	46/54



Uthyrning och förvaltning

Uthyrningsverksamheten har fortsatt utvecklats positivt under första kvartalet både på kontors- och logistikmarknaden. Med endast en större uppsägning har vi en positiv nettouthyrning på 21 mkr för perioden.

Vårt totala fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2023 av 73 fastigheter. I fastighetsbeståndet ingår 23 projektfastigheter, varav två är delägda. I det totala beståndet tillkommer ytterligare tre fastigheter som är delägda, vilket innebär att totalt fem delägda fastigheter redovisas som intresseföretag. Under kvartalet har del av fastigheten Högsbo 757:50 förvärvats. Se vidare sidan 8. Den totala uthyrningsbara ytan, inklusive intresseföretag, är 845 000 kvm. Fastigheternas verkliga värde var 27 387 mkr exklusive intresseföretag.

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

Nettouthyrning och omförhandlingar

Uthyrningsverksamheten har fortsatt att utvecklas positivt under första kvartalet både på kontors- och logistikmarknaden. Vi har under kvartalet tecknat flera större hyresavtal inom vårt förvaltningsbestånd framför allt inom affärsområde kontor, medan vi endast har en större uppsägning och den är inom affärsområde industri/logistik.

Vårt förvärv av fastigheterna på Medicinareberget under 2021, inflyttningar i Kineum och genomförda omförhandlingar har lett till att den genomsnittliga återstående kontraktstiden ökat jämfört med första kvartalet förra året och uppgår nu till 51 månader (42). Antalet lokalhyreskontrakt uppgår till 692 (699)

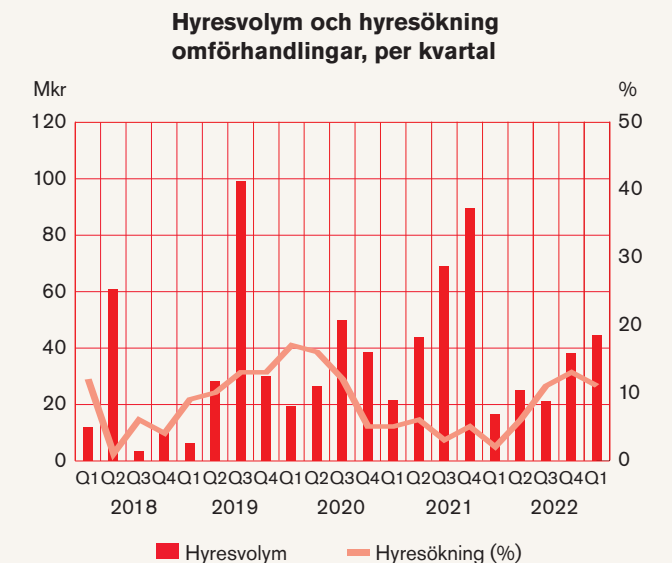
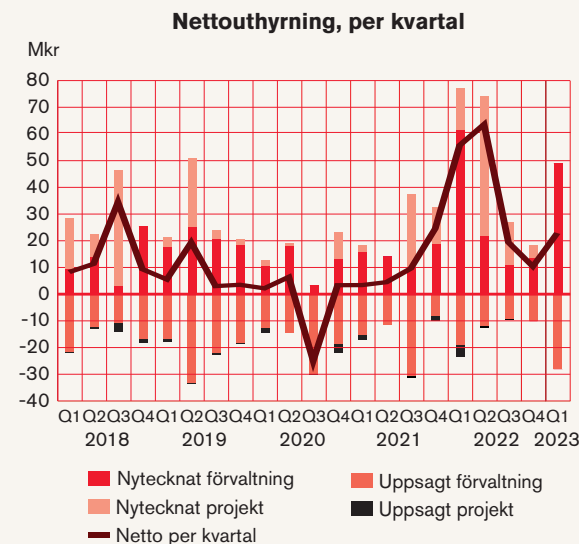
med totala hyresintäkter på 1 397 mkr (1 217) på årsbasis, exklusive garage- och parkeringsavtal. De 20 största hyreskontraktens andel av hyresvärdet uppgår till 37 % (35).

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 59 (74) lokalhyreskontrakt inom industri/logistik med totala hyresintäkter på 283 mkr (285) på årsbasis. Antalet kontrakt har minskat som en följd av att en del av fastigheten Arendal 764:720 har frånträtt under andra kvartalet 2022.

Omförhandlingar	Kontor		Industri/Logistik		Totalt	
	Q1 2023	Q1 2022	Q1 2023	Q1 2022	Q1 2023	Q1 2022
Förvaltningsfastighet Hyresvärde efter omförhandling, mkr	12	0	32	16	44	16
Förvaltningsfastighet Hyresförändring, %	9	0	12	2	11	2
Intresseföretag Hyresvärde efter omförhandling, mkr	-	-	-	-	-	-
Intresseföretag Hyresförändring, %	-	-	-	-	-	-

Nettouthyrning	Kontor		Industri/Logistik		Totalt	
	Q1 2023	Q1 2022	Q1 2023	Q1 2022	Q1 2023	Q1 2022
Förvaltningsfastigheter - uthyrningar	44	19	3	6	47	25
Förvaltningsfastigheter - uppsägningar	-21	-9	-6	-10	-27	-19
Projektfastigheter - uthyrningar	-	4	-	12	-	16
Projektfastigheter - uppsägningar	-	-4	-	-	-	-4
Intresseföretag - uthyrningar	2	-	-	36	2	36
Intresseföretag - uppsägningar	-1	-	-	-	-1	-
Summa nettouthyrning	24	10	-3	44	21	54



Kontor

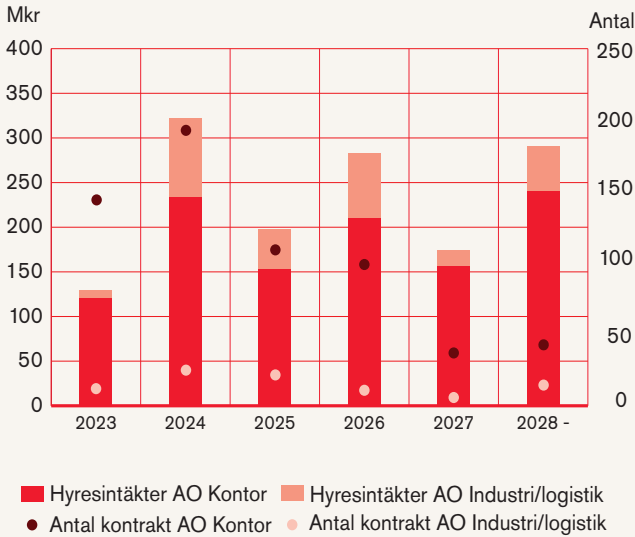
Inom kontor är vi ledande aktör i Lilla Bommen, Gårda och Gamlestaden. Bland de största kunderna kan nämnas Försäkringskassan, Göteborgs Stad, ESS Group, Migrationsverket, Nordea, NCC, Västra Götalandsregionen och Folktandvården. Totalt har vi 633 (625) lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 1 114 mkr (932) på årsbasis.

Största kunderna

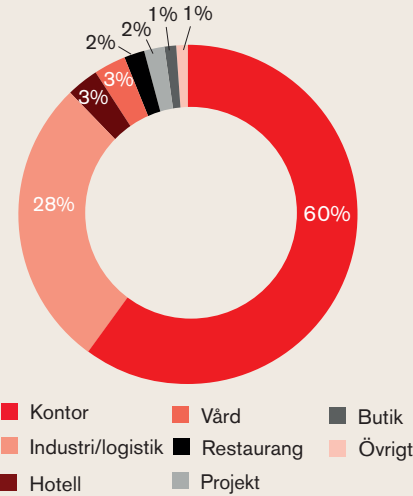
	Andel ¹⁾
Sveafjord (AB Volvo)	7 %
Migrationsverket	5 %
Hotellet i Höghuset AB (ESS Group)	5 %
DFDS Logistics Contracts AB	3 %
Göteborgs Universitet	3 %
Folktandvården Västra Götaland	3 %
Västra Götalandsregionen	2 %
Göteborgs Stad	3 %
Mölnlycke Health Care AB	2 %
Nordea Bank Abp, filial i Sverige	2 %
Summa	33 %

¹⁾ Andel av kontrakterad hyresintäkt

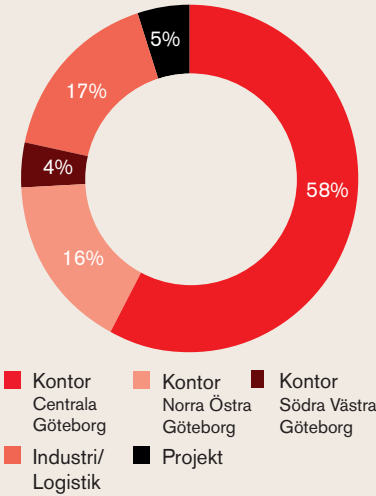
Förfallostruktur hyreskontrakt per affärsområde



Fördelning ytor



Fastighetsvärde per segment





Intjäningsförmåga per 2023-03-31

	Antal fastig- heter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöver- skott, mkr	Överskotts- grad, %
Förvaltningsfastigheter								
Central Business District (CBD)	8	74 938	4 831	238	81	194	157	81
Övriga innerstaden	18	224 887	11 026	608	95	577	456	79
Centrala Göteborg	26	299 825	15 857	846	91	770	613	80
Östra Göteborg	7	119 478	3 002	219	95	209	159	76
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 684	1 510	97	98	95	73	77
Norra/östra Göteborg	11	158 162	4 512	316	96	304	232	77
Västra Göteborg	4	21 946	279	29	88	25	17	68
Möndal	4	28 794	845	62	100	62	50	81
Södra/västra Göteborg	8	50 740	1 124	91	96	87	67	77
Industri/logistik	2	268 979	4 553	300	96	287	226	79
Summa förvaltningsfastigheter	47	777 706	26 046	1 552	93	1 448	1 139	79
Projektfastigheter	21	19 597	1 341	12	53	7	3	-
Summa Platzer exkl intresse- företag	68	797 303	27 387	1 564	93	1 455	1 142	79
Intresseföretag kontor 100 %	3	47 318	2 734	153	96	147	121	-
Intresseföretag industri/logistik 100 %	2	0	1 230	67	100	67	66	-

Tecknade hyresavtal med inflyttning från och med den 1 oktober 2023:	Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/ logistik	Platzer totalt
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	24	27	51
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	29	0	29

Uppsagda hyresavtal med avflyttning från och med den 1 april 2023:	Hyresintäkter,mkr		
	Kontor	Industri/ logistik	Platzer totalt
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	3	0	3
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	21	8	29

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 31 mars 2023 och baseras på tecknade avtal. Den ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga på 2023 års nivå, men 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 hyresavtal i befintliga fastigheter, inklusive inflyttning under kommande halvår. Hyresavtal med senare inflyttning eller i fastigheter som är under byggnation inkluderas däremot inte.

Med hyresintäkter avses ovan kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg såsom ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 38 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 april 2023. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår.

Fastighetstransaktioner

Förvärv

Under perioden har förvärv skett av en del av fastigheten Högsbo 757:50, som en del av fortsatt utveckling av Södra Änggården.

Försäljning

Under perioden genomfördes eller avtalades inte om några försäljningar.

Tabellen visar genomförda fastighetstransaktioner under perioden samt kommande avtalade ännu ej genomförda transaktioner.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar

Avtalstecknande År/kvartal	Fastighetsbeteckning	Område	Segment	Förv/Projektfastighet	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
Förvärv							
2021/Q3	Kungsfisken 7 (MIMO)	Mölndal	Kontor	Förvaltningsfastighet	32 000	2024/Q4	(prel) 1 500
2022/Q3	del av Högsbo 757:50	Södra Änggården	Skola	Projektfastighet	-	2023/Q1	17
Förvärv totalt					32 000		1 517
Avtalstecknande År/kvartal	Fastighetsbeteckning	Område	Segment	Förv/Projektfastighet	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
Försäljningar							
2017/Q3	Kvarstående etapp 2	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	21 050	2023/Q3	(prel) 211
2017/Q3-Q4	Ettapp 3	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	46 900	prel 2024-2025	(prel) 537
Försäljningar totalt					67 950		748

* Ytan anges i BTA



OMRÅDE: SÖDRA ÄNGGÅRDEN

Fastighets-, projekt- och stadsutveckling

Vi driver idag större projekt omfattande 185 000 kvm lokalarea (LOA), inklusive joint ventures och intresseföretag. Utöver dessa har vi möjliga utvecklingsprojekt på 365 000 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.

Utveckling under kvartalet

Fastighetsutveckling

Centrum

Projekten Aria på Lilla Bommen och Merkur på Skeppsbron fortsätter enligt plan och beräknas vara färdiga i tredje kvartalet 2023. Under kvartalet har vi tecknat avtal med Capio, som blir ny hyresgäst i Aria, vilket innebär 65 % ekonomisk uthyrningsgrad. Motsvarande siffra för Merkur är 71 %.

Projektutveckling

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. Projekteringsarbetet fortsätter och byggstart kan ske under 2023.

Arendal

Projektet Arendals kulle (del av Arendal 764:720) befinner sig i sitt slutskede och är fullt uthyrt. Inflyttning sker i april i år.

Torslanda

Vårt och Bockasjös JV, Sörred Logistikpark (Sörred 7:21 och Sörred 8:12), utvecklas vidare. Schenker Logistics har nu flyttat in i 30 000 kvm av den totalt 43 000 kvm stora logistikbyggnaden.

I Syrhåla 3:1 är etapp 1 fullt uthyrt med planerad inflyttning under tredje kvartalet, medan etapp 2 ligger något senare och beräknas stå klart under fjärde kvartalet. Här är uthyrningsgraden 59 %.

Södra Änggården

I Södra Änggården fortsätter arbetet med Internationella Engelska Skolans (IES) nya lokaler med inflyttning hösten 2024. Vi har även inlett projektering av ett parkeringshus i området.

Stadsutveckling

Gamlestaden

I Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7 med flera) pågår utveckling av våra byggrätter och uthyrning samtidigt med infrastrukturarbeten.

Södra Änggården

Samtidigt som skolan byggs i Södra Änggården tillträder också bostadsutvecklare fortlöpande sina byggrätter. Det sista tillträdet sker 2026.

Almedal

Arbetet med att ta fram en ny detaljplan för Almedals Fabriker (Skår 57:14) fortlöper.



P-G Persson, vd på Platzer, Håkan Nydén, CEO Schenker Logistics AB & Head of Contract Logistics Cluster Nordics och Adam Ekdahl, affärsutvecklare på Bockasjö, inviger Sörred Logistikpark.



OMRÅDE: TORSLANDA
FASTIGHET: SÖRRED LOGISTIKPARK





Pågående större projekt

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ¹⁾	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ²⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Arendal 764:720, Arendals Kulle	Industri / Logistik	-	7 000	143	4	161	8	100	Q2 2023
Syrhåla 3:1, etapp 1	Industri / Logistik	-	21 500	279	64	227	16	100	Q3 2023
Syrhåla 3:1, etapp 2	Industri / Logistik	-	22 000	292	187	121	18	59	Q4 2023
Gullbergsvass 1:1, Aria	Kontor/CBD	15 761	-	1 234	240	984	61	65	Q3 2023
Högsbo 55:13, Skola Södra Änggården	Kontor/Södra-västra Göteborg	-	8 964	441	218	267	27	100	Q3 2024
Totalt		15 761	59 464	2 389	713	1 789	131		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ¹⁾	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ²⁾	Ekonomisk uthyningsgrad, %	Färdigställt
Sörred 7:21, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	-	22 680	299	61	304	19	100	Q2 2023
Sörred 8:12, Byggnad V1, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	-	43 300	475	65	518	30	100	Q2 2023
Sörred 8:12, Byggnad V2, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	-	24 300	337	84	284	19	100	Q2 2023
Inom Vallgraven 49:1 ⁴⁾ , Merkur	Kontor/CBD	4 850	-	347	65	222	16	71	Q3 2023
Sörred 8:12, Byggnad V4, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	-	14 900	218	165	53	15	0	Q2 2024
Totalt		4 850	105 180	1 676	440	1 409	99		

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 och V4, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	industri/logistik	45 000	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
Gullbergsvass ⁶⁾	Kontor/CBD	kontor	43 000	detaljplan finns	2023
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	2 300	detaljplan finns	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
Olskroken 18:10, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	29 000	detaljplan finns	2025
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
Bagaregården 17:26	Kontor/Östra Göteborg	blandstad	60 000	detaljplan pågår	2025
Olskroken 18:11, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	9 000	detaljplan finns	2026
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
Olskroken 18:12, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	6 000	detaljplan finns	2027
Totalt			364 750		

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.



KONCERNEN

Resultat och resultatkommentarer

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2022/2023 apr-mar
Hyresintäkter	350	311	1 229	1 268
Fastighetskostnader	-84	-77	-290	-297
Driftsöverskott	266	234	939	971
Central administration	-15	-15	-58	-58
Resultat från joint ventures och intresseföretag	15	187	319	147
– varav förvaltningsresultat	7	7	32	35
– varav värdeförändringar	24	237	415	202
– varav skatt	-5	-49	-86	-42
– varav övrigt	-11	-9	-42	-47
Finansnetto ¹⁾	-97	-53	-245	-289
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag	169	352	955	771
– varav förvaltningsresultat²⁾	161	173	668	659
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0	937	2 562	1 625
Värdeförändring finansiella instrument	-87	340	671	244
Värdeförändring finansieringsavtal	-	3	-220	-223
Resultat före skatt	82	1 632	3 968	2 418
Skatt på periodens resultat	-4	-250	-773	-527
Periodens resultat³⁾	78	1 382	3 195	1 891
Totalresultat för perioden				
Moderföretagets aktieägare	78	1 382	3 195	1 891
Resultat per aktie ⁴⁾	0,65	11,53	26,67	15,79

1) I finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,2 mkr för året (0,2).
2) Avser förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar, skatt och övrigt i joint ventures och intresseföretag.
3) I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.
4) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 161 mkr (173), varav 7 mkr (7) kommer från joint ventures och intresseföretag. Minskningen beror på att ökade media- och räntekostnader överstiger ökade hyresintäkter.
Periodens resultat uppgick till 78 mkr (1 382). Värdeförändringar i helägda fastigheter påverkade resultatet med 0 mkr (937) och omvärderingar av finansiella instrument och finansieringsavtal påverkade resultatet med -87 mkr (343).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 350 mkr (311), en ökning med 12,5 %. Ökningen beror främst på att vår nybyggda fastighet Kineum (Gårda 16:17) är inflyttad och på indexökningar. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 31 mars 2023) uppgå till 1 455 mkr (1 265), se intjäningsförmåga sidan 7. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året till 92 % (92).

	Q1 2023 mkr	Q1 2022 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	344	272	26,5
Fastighetsutveckling	5	6	
Projektfastigheter	1	10	
Fastighetstransaktioner	-	23	
Hyresintäkter	350	311	12,5

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -84 mkr (-77). Ökningen på 7 mkr (6) beror främst på ökade elkostnader som en följd av ökat elpris. Det milda första kvartalet 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 2023 mkr	Q1 2022 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	80	67	19
Fastighetsutveckling	2	2	
Projektfastigheter	2	3	
Fastighetstransaktioner	-	5	
Fastighetskostnader	84	77	9,1

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden med 13,7 % (5,4) till 266 mkr (234). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 28,8 % (1,0), vilket främst förklaras av att Kineum är inflyttad och indexökning. Överskottsgraden uppgick till 76 % (75). Direktavkastningen för samtliga helägda fastigheter uppgick till 3,9 % (3,6).



KONCERNEN

Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -15 (-15). Antalet medarbetare var vid periodens utgång 86 (91).

Andel i resultat från joint venture och intresseföretag

Periodens andel av resultat i joint ventures och intresseföretag uppgick till 15 mkr (187) och avser framförallt projektutveckling i fastigheter.

På sidan 81 i årsredovisningen för 2022 finns beskrivning av andelar i intresseföretag och joint ventures.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -97 mkr (-53). Finansnettot har främst påverkats negativt av högre räntenivåer.

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

Periodens genomsnittliga ränta, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument uppgick till 3,4 % (1,9).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under perioden till 0 mkr (937). Under andra halvåret 2022 bedömde vi att direktavkastningskraven höjdes, vi justerade våra värderingar med kommande KPI-indexökning och vi justerade vårt inflationsanta-gande för kommande år. Under första kvartalet 2023 har vi bedömt direktavkastningskraven som oför-ändrade jämfört med årsskiftet. Se vidare sidan 13.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -87 mkr (340).

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -4 mkr (-250) för perio-den, varav -11 mkr (-16) avser aktuell skatt och 7 mkr (-233) uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt påverkades framförallt av värdeförändringarna på derivat.

Segmentsredovisning

Vi redovisar vår verksamhet i tre geografiska kon-torssegment samt industri/logistik:

- **Kontor centrala Göteborg** (Almedal, Centrum, Gårda, Lilla Bommen, Masthugget och Medicinare-berget).
- **Kontor norra/östra Göteborg** (Backaplan, Gamle-staden, 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 i segmentsredovisning för helägda fastigheter överensstämmer med redovi-sat driftsöverskott i resultaträkningen och totalt värde för fastigheter och investeringar med mera överensstämmer med balansräkningen. Vi särredo-visar de fastigheter vi äger genom intresseföretag i en egen segmentstabell, då dessa inte är inkluderade i totalt belopp i segmentsredovisningen. Beloppen nedan avseende intresseföretag har ökat som en följd av att vårt innehav i bolaget som äger Gårda 2:12 (Gårda Vesta) klassificeras som intresseföretag från 3 februari 2022. Våra fastigheter som ägs via intresseföretag inom industri/logistik är under upp-förande.

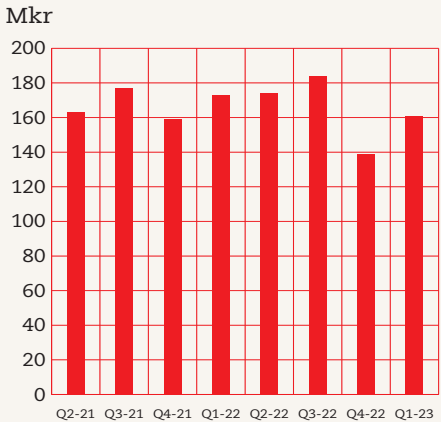
Segmentsredovisning helägda fastigheter

Perioden avser Q1	Kontor						Industri/Logistik		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg					
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	185	154	22	20	74	64	69	73	350	311
Fastighetskostnader	-44	-37	-7	-6	-19	-17	-14	-17	-84	-77
Driftsöverskott	141	117	15	14	55	47	55	56	266	234
Verkligt värde fastigheter	15 937	15 262	2 249	1 486	4 555	4 335	4 646	4 446	27 387	25 529
Varav investeringar/förvärv/avyttring/ värdeförändring under året	96	-943	80	22	75	131	142	288	393	-502

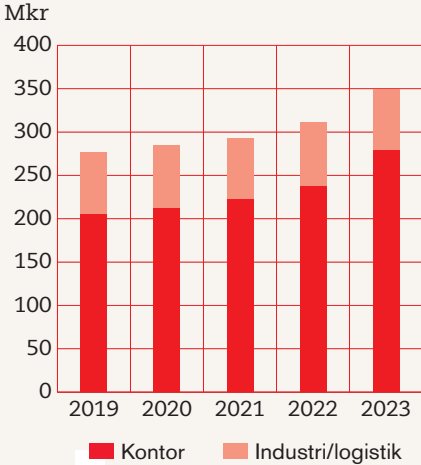
Segmentsredovisning intressebolag

Perioden avser Q1	Kontor						Industri/Logistik		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg					
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	33	21	-	-	-	-	1	-	34	21
Fastighetskostnader	-7	-5	-	-	-	-	0	-	-7	-5
Driftsöverskott	27	16	-	-	-	-	1	-	27	16
Verkligt värde fastigheter	2 734	2 825	-	-	-	-	1 230	735	3 964	3 560
Varav investeringar/förvärv/avyttring/ värdeförändring under året	3	1 856	-	-	-	-	44	483	47	2 339

Förvaltningsresultat, kvartalsvis



Hysesintäkter per affärsområde, jan-mar





KONCERNEN

Finansiell ställning

Jämförelsevärden för balansposter avser 2022-12-31.

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	27 387	25 529	26 994
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	27	19	19
Finansiella anläggningstillgångar	1 721	932	1 790
Omsättningstillgångar	375	223	415
Likvida medel	275	185	217
Summa tillgångar	29 815	26 918	29 465
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13 802	12 186	13 999
Uppskjuten skatteskuld	2 568	2 147	2 503
Långfristiga räntebärande skulder	9 407	9 212	7 466
Leasingskuld	30	30	30
Övriga långfristiga skulder	226	186	240
Kortfristiga räntebärande skulder	2 962	2 239	4 357
Övriga kortfristiga skulder	820	918	870
Summa eget kapital och skulder	29 815	26 918	29 465

Ställda säkerheter uppgick per 2023-03-31 till 11 906 mkr (11 275). Eventualförpliktelser uppgick per 2023-03-31 till 1 575mkr (1 572).

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

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 27 387 mkr (26 994), 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 årsskiftet och görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Under 2022 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 perioden inneburit en värdeförändring på helägda förvaltningsfastigheter om 0 mkr (937). Värdeförändringen påverkas positivt med 126 mkr tack vare ökade kassaflöden och negativt med 126 mkr från stads-, projekt-

och fastighetsutveckling. Ingen förändring från ändrade avkastningskrav i portföljen då inga justeringar skett i kvartalet . 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 oförändrat jämfört med 31 december 2022. Som en följd av det förändrade marknadsläget bedömdes direktavkastningskraven för kontor respektive industri/logistik i vårt bestånd öka under andra halvåret 2022, men bedöms vara oförändrade under första kvartalet 2023. Se även sidan 12.

Transaktioner under perioden

Under perioden har tillträde skett av mark inom Södra Änggården. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 376 mkr (426), där de största investeringarna är nybggnadsprojektet Kineum (Gårda 16:17). Betydande investeringar har även skett i våra fastigheter i Arendal, Torslanda och i områdesutvecklingen Södra Änggården.

Finansiella anläggningstillgångar

I samband med värdeökningar i våra delägda fastigheter ökar även posten avseende andelar i intresseföretag och joint ventures.

Förändringar i fastigheternas värde

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	26 994	26 031	26 031
Investeringar i befintliga fastigheter	376	426	1 412
Fastighetsförvärv	17	-	-
Fastighetsförsäljningar och omklassificeringar	-	-1 865	-3 011
Värdeförändringar	0	937	2 562
Fastigheternas värde utgående balans	27 387	25 529	26 994

KONCERNEN

Eget kapital

Den 31 mars 2023 uppgick koncernens egna kapital till 13 802 mkr (13 999). Soliditeten uppgick samma dag till 46 % (48), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 31 mars till 115,19 kr (116,84) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 132,25 kr (132,63) per aktie.

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	13 999	11 068	11 068
Periodens totalresultat	78	1 382	3 195
Utdelning	-275	-264	-264
Vid periodens slut	13 802	12 186	13 999
Summa eget kapital	13 802	12 186	13 999

” Vi arbetar proaktivt med att finansiera verksamheten utifrån vår treåriga affärsplan som uppdateras kontinuerligt.



FASTIGHET: GAMLESTADS TORG



Finansiering

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick den 31 mars 2023 till 12 369 mkr (11 823), vilket motsvarar en belåningsgrad om 45 % (44). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,1). Kortfristig del av räntebärande skulder i balansräkningen avser lån som ska omförhandlas under de kommande tolv månaderna samt planenliga amorteringar.

De räntebärande skulderna utgörs huvudsakligen av banklån om 9 400 mkr (8 792) säkerställda genom pantbrev i fastighet. Platzer lånar också 1 344 mkr (1 456) i säkerställda gröna obligationer genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF). För direktfinansiering via kapitalmarknaden har Platzer ett MTN-program, med tillhörande grönt ramverk, för ej säkerställda gröna obligationer om 5 mdkr samt ett företagscertifikatprogram om 2 mdkr. Utestående ej säkerställda gröna obligationer uppgår till 1 300 mkr (1 300) och certifikat till 325 mkr (275). Den första ej säkerställda obligationen förfaller i november 2024.

Under kvartalet har räntebärande skulder ökat med 546 mkr. Säkerställda banklån om 1 412 mkr har förfallit och ersatts med nya säkerställda banklån om 2 032 mkr. Säkerställda obligationer via SFF om 360 Mkr har förfallit och 248 Mkr har emitterats. Voly-men certifikat har ökat med 50 mkr. Amorteringar och periodiseringar uppgår till -12 mkr.

Grön finansiering

Gröna obligationer och gröna lån utgör 67 % (67) av våra utestående skulder.

Säkerheter

Ej säkerställd finansiering utgör 13 % (13) av räntebärande skulder. Av räntebärande skulder är 10 744 mkr (9 461) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 39 % (37) av fastighetsvärdet.

Räntebindning och derivat

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 mars till 2,8 år (2,8). Per den 31 mars var den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument 3,54 % (3,15) exklusive outnyttjade kreditlöften och 3,66 % (3,30) inklusive outnyttjade kreditlöften. Räntetäckningsgraden rullande 12 månader uppgick till 3,2 ggr (4,1).

Vår sammanlagda derivatvolym uppgick per den 31 mars till 6 270 mkr (5 570). Under kvartalet har nya ränteswappar om 700 mkr ingåtts i syfte att hantera räntetäckningsgraden och förlänga räntebindningstiden. Ränteswappar används för att räntesäkra lån som löper till rörlig ränta och för att uppnå önskad ränteförfallostruktur. Det bokförda marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 31 mars 2023 till 524 mkr (611), och den orealiserade värdeförändringen till -87 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar påverkar kassaflödet och marknadsvärdet löses upp genom värdeförändringar under derivatens återstående löptid.

Kreditrating

Bolaget har kreditbetyg BBB- (Stable), från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating. Ratingen bekräftades senast i juni 2022.

Finanspolicy

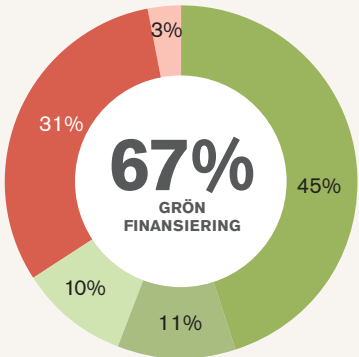
	Mål/mandat	Utfall 2023-03-31
Soliditet	>30 %	46 %
Lånevolym hos en bank	<35 %	30 %
Andel låneförfall inom ett år *	35 %	22 %
Genomsnittlig kapitalbindningstid	>2 år	2,3 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2-5 år	2,8 år
Andel räntebindning som förfaller inom ett år	20-60 %	54 %

* exkl företagscertifikat

År	Ränteförfall		Låneförfall, mkr			
	Räntebärande volym, mkr	Snitt-ränta, %	Kredit-avtal, mkr	Ut-nyttj mkr	varav bank, mkr	varav MTN/Cert, mkr
0-1 År	6 199	5,94 ¹⁾	3 637	3 287	2 962	325
1-2 År	970	1,07	3 259	2 909	1 761	1 148
2-3 År	500	1,72	5 470	3 880	3 280	600
3-4 År	400	0,94	1 175	1 175	279	896
4-5 År	730	1,14	-	-	-	-
5-6 År	1 000	1,14	1129	629	629	-
6-7 År	800	0,68	-	-	-	-
7-8 År	850	0,95	489	489	490	-
8-9 År	720	1,15	-	-	-	-
9-10 År	200	2,83	-	-	-	-
Totalt	12 369	3,54	15 159	11 823	9 400	2 969

¹⁾ Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta exklusive derivat 4,65 %.

Räntebärande skulder



- Gröna banklån, 5 603 mkr
- Gröna obligationer SFF, 1 344 mkr
- Gröna MTN, 1 300 mkr
- Banklån, 3 797 mkr
- Företagscertifikat, 325 mkr



Platzeraktien

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm och ingår i Large Cap-segmentet. Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit negativ med 29 %. Fastighetsindex (Real Estate GI) har samma period haft negativ avkastning om 39 %.

Data per aktie, kr

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2022/2023 jan-mar
Börskurs vid periodens slut	80,40	116,4	82,30	80,40
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	132,25	117,3	132,63	132,25
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	127,36	113,08	127,75	127,36
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	115,19	101,71	116,84	115,11
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS)	1,17	2,37	4,74	4,72
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	44	46	43	44
Resultat efter skatt 1)	0,65	11,53	26,67	15,79
Justerat förvaltningsresultat efter skatt 2)	0,91	1,36	4,35	4,18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	0,53	1,04	5,14	3,71
Utdelning	-	-	2,30	-
Antal aktier per bokslutsdag, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
Genomsnittliga antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816

Avseende definitioner och beräkningar av nyckeltal se [platzer.se](https://www.platzer.se)
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 16.

Platzers aktie

Bolagets börskurs uppgick den 31 mars 2023 till 80,40 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 9 633 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under kvartalet omsattes totalt 4,4 miljoner aktier (9,7) till ett sammanlagt värde om 390 mkr (1 034). Den genomsnittliga omsättningen var 68 000 aktier per dag (153 500). Antalet aktieägare uppgick den 31 mars till 6 151 (6 126). Det utländska ägandet uppgick till 14,5 % (14,1) av aktiekapitalet.

Utdelningspolicy och utdelning

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

Årsstämman beslutade den 23 mars om en utdelning om 2,30 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. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,9 % (1,9) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 31 mars 2023 på 20 miljoner A-aktier med ett röstvärde på tio röster per aktie samt 99 934 292 B-aktier med ett röstvärde på en (1) röst per aktie. Av B-aktierna äger Platzer 118 429 aktier (118 429) som eget innehav. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr.
Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick vid periodens utgång till 132,25 kronor (117,30) per aktie.

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 mars 2023

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		18 007 601	18 007 601	6,0	15,0
Fjärde AP-fonden		9 008 393	9 008 393	3,0	7,5
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		8 080 453	8 080 453	2,7	6,7
Handelsbanken fonder		6 305 237	6 305 237	2,1	5,3
SEB Investment Management		4 273 708	4 273 708	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		4 015 743	4 015 743	1,3	3,4
Övriga ägare		25 751 054	25 751 054	8,6	21,5
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 815 863	119 815 863	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		



KONCERNEN

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2022/2023 apr-mar
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	266	234	939	971
Central administration	-15	-15	-56	-56
Finansnetto	-97	-53	-289	-274
Betald skatt	-14	-25	-72	-61
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	140	141	566	565
Förändring av kortfristiga fordringar	35	-23	-216	-158
Förändring av kortfristiga skulder	-111	118	266	37
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64	236	616	444
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-376	-426	-1 412	-1 362
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-17	-	-	-17
Försäljning och omklassificering av förvaltningsfastigheter	-	1 865	3 011	1 146
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	-	-	-357	-357
Investering i övrigt	-9	0	-2	-11
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-402	1 439	1 240	-601
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	0	21	-217	-238
Förändring av räntebärande skulder	545	-1 288	-916	917
Förändring av långfristiga skulder	-11	-262	-413	-162
Utdelning	-138	-132	-264	-270
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	396	-1 661	-1 810	247
Periodens kassaflöde	58	14	46	90
Likvida medel vid periodens början	217	171	171	185
Likvida medel vid periodens slut	275	185	217	275

Outnyttjade checkkrediter uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 1 900 mkr (2 090). Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2022-12-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 64 mkr (236). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -76 mkr (95). Se sidan 11 för ytterligare kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringar i befintliga fastigheter har under perioden uppgått till 376 mkr (426). Inga försäljningar genomfördes under perioden. Förvärv genomfördes av en del av fastighet inom Södra Änggården. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -402 mkr (1 439). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 396 mkr (-1 661). De likvida medlen förändrades med 58 mkr (14) under perioden och uppgick på bokslutsdagen till 275 mkr (185).



OMRÅDE: SKEPPSBRON
FASTIGHET: MERKUR



KONCERNEN

Nyckeltal

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2022/2023 apr-mar
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,8	0,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	4,1	3,6	3,2
Belåningsgrad, %	45	45	44	45
Soliditet, %	46	45	48	46
Avkastning på eget kapital, %	3,4	18,3	25,5	14,6
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	3,9	3,6	3,5	3,7
Överskottsgrad, %	76	75	76	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92
Hyresvärde, kr/kvm	1 940	1 677	1 715	1 704
Uthyrningsbar yta, tkvm *)	797	826	797	797

*) Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 845 tkvm.

Avseende definitioner och beräkningar av nyckeltal se Finansiell data på vår hemsida [platzer.se](https://investors.platzer.se/sv/berakning-av-nyckeltal)
<https://investors.platzer.se/sv/berakning-av-nyckeltal>

Kvartalsöversikt

Mkr	2023	2022				2021		
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Hysesintäkter	350	308	308	302	311	304	307	296
Fastighetskostnader	-84	-78	-66	-69	-77	-76	-63	-68
Driftsöverskott	266	230	242	233	234	228	244	229
Central administration	-15	-19	-9	-15	-15	-18	-11	-14
Andel i resultat från intresseföretag	15	-2	-3	137	187	33	26	35
Finansnetto	-97	-78	-60	-54	-53	-54	-54	-52
Resultat inklusive andel av resultat i joint venture och intresseföretag	169	131	169	302	352	189	204	198
- varav förvaltningsresultat	161	139	184	174	173	159	177	163
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	0	-230	253	1 602	937	492	248	317
Värdetförändring finansiella instrument	-87	-24	107	248	340	41	42	7
Värdetförändring finansieringsavtal	-	-146	-94	17	3	-140	52	1
Resultat före skatt	82	-268	435	2 169	1 632	582	546	523
Skatt på periodens resultat	-4	17	-123	-417	-250	-111	-90	-107
Periodens resultat	78	-251	312	1 752	1 382	472	456	416
Förvaltningsfastigheter	27 387	26 994	27 002	26 955	25 529	26 031	24 574	24 386
Direktavkastning, %	3,9	3,4	3,6	3,5	3,6	3,6	4,0	3,9
Överskottsgrad, %	76	75	79	77	75	75	79	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	91	92	92	91	91	91
Avkastning på eget kapital, %	3,4	0,8	6,0	20,3	18,3	8,6	8,9	8,8
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	44	43	41	40	46	50	49	50
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr (EPRA NRV)	132,25	132,63	135,20	133,12	117,30	109,74	105,35	101,38
Aktuellt substansvärde per aktie, kr (EPRA NTA)	127,36	127,75	130,23	127,85	113,08	105,63	101,50	97,63
Avyttringsvärde per aktie, kr (EPRA NDV)	115,19	116,84	118,94	116,33	101,71	92,37	88,44	84,62
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr (EPRA EPS)	1,17	1,01	1,32	1,22	1,18	1,18	1,23	1,17
Börskurs, kr	80,40	82,30	67,00	66,20	116,40	135,60	132,00	129,80
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,65	-2,09	2,60	14,62	11,53	3,94	3,81	3,47
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,53	1,79	0,95	0,43	1,04	1,79	1,17	1,90

MODERBOLAGET

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.

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Nettoomsättning	5	4	15
Rörelsens kostnader	-5	-4	-15
Finansnetto	28	-5	990
Värdeförändring finansiella instrument	-87	340	671
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-60	334	1 661
Bokslutsdispositioner	-287	-	-22
Skatt	82	-71	-134
Årets resultat 1)	-265	264	1 505

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 962	1 886	1 962
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	4 599	4 076	4 684
Fordringar hos koncernföretag	7 440	5 844	6 368
Övriga omsättningstillgångar	52	8	29
Likvida medel	13	54	3
Summa tillgångar	14 066	11 868	13 046
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 268	3 568	4 809
Långfristiga skulder	5 517	4 358	3 978
Skulder till koncernföretag	3 096	3 756	3 257
Kortfristiga skulder	1 185	186	1 002
Summa eget kapital och skulder	14 066	11 868	13 046



OMRÅDE: LILLA BOMMEN
FASTIGHET: GULLBERGSSVASS 1:17

MARKNADSUTBLICK

Spretig marknad när Göteborg går in i lågkonjunktur

Den internationella konjunkturavmattningen förväntas fortsätta under 2023, vilket påverkar både svensk ekonomi och en exporttung stad som Göteborg. Både inflation och räntor bedöms ligga på förhållandevis höga nivåer året ut, även om det finns tecken som tyder på att vi närmar oss toppen och att de olika centralbankerna endast kommer att höja styrrentorna ytterligare en eller ett par gånger.

Svenska Konjunkturinstitutet (KI) skriver i sin marsprognos att den svenska ekonomin går in i en lågkonjunktur där både hushåll och företag pressas av den höga inflationen och det allt högre ränteläget. Riksbanken väntas fortsätta med räntehöjningar fram till juli samt inleda en serie av räntesänkningar i början av nästa år. Lågkonjunktoren bedöms inte vara över förrän 2026.

Konjunkturedgången syns i Inköpschefsindex för industrin, vilket i mars backade till 45,7. Det är åttonde månaden i rad som indexet ligger utanför den så kallade tillväxtzonen. För tjänstesektorn steg index till 58,6, vilket är andra månaden i rad utanför tillväxtzonen.

Göteborgskonjunktoren

Göteborgskonjunktoren fortsatte under fjärde kvartalet ner och index landade på 89,0. Med ett indexvärde under gränsvärdet 90 innebär det att regionens näringsliv nu befinner sig i lågkonjunktur. Nedgången är bred med störst nedgång inom byggsektorn samt industrin.

Under 2023 bedöms tillväxten på Göteborgs tio största exportmarknader, enligt Business Region Göteborg, uppgå till 0,9 % (2022: 2,5 %), vilket är något lägre än i den senaste prognosen.

Den svaga svenska kronan håller dock än så länge uppe exportindustrin, vilket bland annat återspeglar sig i att godsvolymer i Göteborgs Hamn där samtliga transportslag förutom Ro/ro visade på ökade volymer under fjärde kvartalet 2022 jämfört med samma period året innan.

I januari var arbetslösheten i Göteborgsregionen 5,6 %, vilket är fortsatt klart under 6,6 % i landet som helhet samt även lägre än Stock-

holmsregionens 6,2 %. Sysselsättningen har under det senaste året vuxit kraftigt inom hotell och restaurang samt inom information och kommunikation. Även inom transport och magasinering, kunskapsintensiva tjänster och tillverkning växer jobben. Under de senaste månaderna har också ett antal företag meddelat att de avser att anställa fler människor i regionen. 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 28 % i februari jämfört med samma månad föregående år.

Världsekonomin

	2022	2023	2024
BNP-tillväxt	3,4	2,8	3,0
Inflation	8,7	7,0	4,9

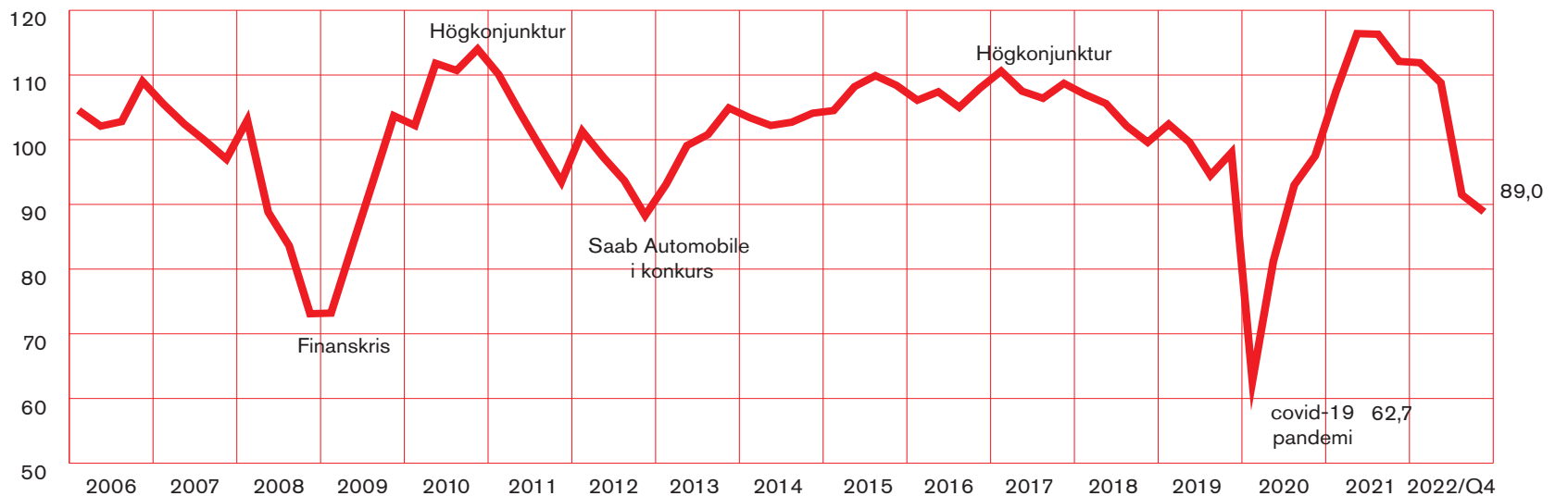
Källa: IMF World economic Outlook, Apris 2023

Svensk ekonomi

	2022	2023	2024	2025
BNP-tillväxt	2,7	-0,4	1,3	3,3
Sysselsättning	2,7	0,4	-0,2	1,1
Arbetslöshet	7,5	7,9	8,2	7,9
KPIF	7,7	6,1	1,7	1,8

Källa: Konjunkturinstitutet

KONJUNKTURINDIKATOR FRÅN NÄRINGSLIVET I GÖTEBORGSREGIONEN



Källa: Konjunkturinstitutet/Business Region Göteborg (BRG)



MARKNADSUTBLICK

Kontor

HYRESMARKNAD

Jämfört med för ett år sedan har hyresnivåerna ökat på samtliga delmarknader, men takten har avtagit på senare tid. De största ökningarna noteras i Övriga innerstaden där en stor andel nyproduktion kommit ut på marknaden.

Osäkerhet avseende konjunkturen bedöms bidra till fortsatt försiktighet. Bilden är dock inte ensidig och det finns fortfarande efterfrågan på moderna, miljöcertifierade lokaler i bra lägen. Därtill bidrar inflationsindexeringen av de allra flesta hyresavtalen till en ökning av hyresnivåerna.

Samtidigt har den tidigare uppgången i vakansnivåer mattats av under de senaste kvartalen.

I och med årsskiftet 2022/2023 passerade Göteborg 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 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. De flesta större kontorsfastigheterna har hög uthyrningsgrad innan de är färdiga och bidrar till höjda marknadshyror.

Under kvartalet skedde uthyrningar i Våghuset och Citygate i Övriga Innerstaden, Regina i CBD samt i Uni3 på Norra Älvstranden.

FASTIGHETSMARKNAD

Inledningen av 2023 har präglats av sjunkande aktivitet på den svenska transaktionsmarknaden för kontor. Orsaken är främst ökande osäkerhet och stigande räntor. I Göteborgsområdet har inga större transaktioner genomförts, vilket försvårar bedömningen av marknadsläget.

Nybyggnadstakten för kontor i Göteborgsområdet är för närvarande låg och inga större projekt drogs igång under första kvartalet.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q1 2023	Q1 2022
CBD	4 200	4 000
Övriga Innerstaden	3 500	3 300
Norra Älvstranden	2 800	2 700
Mölndal	2 500	2 400
Västra Göteborg	1 300	1 300
Östra Göteborg	2 500	2 500

Källa: JLL

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q1 2023	Q1 2022
CBD	4,25	3,50
Övriga Innerstaden	4,90	3,90
Norra Älvstranden	5,50	4,25
Mölndal	6,00	5,00
Västra Göteborg	6,50	6,00
Östra Göteborg	6,00	4,75

Källa: JLL

Industri- och logistik

HYRESMARKNAD

Logistikhyresmarknaden är något mer avvaktande än tidigare, men i attraktiva lägen är efterfrågan fortsatt god. Detta återspeglar sig i hyresnivåer på cirka 900 kr/kvm för nyproduktion i de bästa lägena i Göteborgsområdet.

Den tidigare kraftiga ökningen av e-handeln bröts under 2022 som var det första året som sektorn backade, såväl i volym som i andel av den totala handeln. I det längre perspektivet 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 och det hamnnära läget.

I Göteborgsområdet finns de främsta logistiklägena på Hisingen i anslutning till Volvobolagens fabriker, hamnen och det gamla flygplatsområdet i Säve. Andra viktiga logistiklägen är området runt Landvetter flygplats samt Viared utanför Borås.

Det finns inga officiella noteringar om större uthyrningar under första kvartalet.

FASTIGHETSMARKNAD

Även för industri- och logistikfastigheter är marknaden avvaktande och det gjordes under inledningen av 2023 ingen större affär. Det innebär i sin tur att det är svårt att bedöma hur marknaden utvecklats vad gäller direktavkastningskrav och fastighetsvärderingar.

Nyproduktionstakten har mattats av efter att tidigare varit hög. 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.

Eftersom det mesta av nyproduktionen byggs på uppdrag av hyresgäster är vakansgraden i segmentet låg vad gäller moderna logistikfastigheter.

Hyresmarknad industri/logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q1 2023	Q1 2022
Stockholm A-läge	1 000	950
Göteborg A-läge	900	775
Malmö A-läge	775	650

Källa: Newsec

Fastighetsmarknad industri/logistik

Prime Yield (%)	Q1 2023	Q1 2022
Stockholm A-läge	4,75	3,30
Göteborg A-läge	4,75	3,50
Malmö A-läge	5,25	3,75

Källa: Newsec

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 31 mars var antalet medarbetare 86. 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 begränsad tillgång till finansiering och ökade kreditmarginaler. 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 2022 på sidorna 46-50 samt 62-63. Inga väsentliga förändringar av vår bedömning av risker och osäkerhetsfaktorer har skett sedan årsredovisningen 2022.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2022 på sidan 78. Utöver det som här beskrivs 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 2023 har inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller IFRIC tolkningar trätt i kraft som haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolagets redovisning är upprättad enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation 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 tabeller inte summerar.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Göteborg 2023-04-19

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson
Vd

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

Detta är 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. Vi äger och utvecklar 73 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 845 tkvm till ett värde om 27 mdkr.

Så skapar vi värde

Vårt värdeskapande sker genom förvaltning, utveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter. Vi strävar efter att skapa attraktiva områden med goda affärsmöjligheter för våra kunder.

VÅRA RESURSER



Medarbetare



Kapital

VÅR VERKSAMHET



Uthyrning och förvaltning



Fastighets-transaktioner



Fastighets-projekt, och stadsutveckling

VÅRT VÄRDESKAPANDE



Tillsammans skapar vi hållbara värden som består

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 %
- Räntetäckningsgrad: > 2 ggr
- Investeringsvinst i projektinvesteringar: > 20 %

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

VÅR VISION

Kalendarium

2023

Delårsrapport januari–juni
Delårsrapport januari–september

5 juli kl 8:00
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
031-63 12 00 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org. nr: 556746-6437