

Q4

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2023

Högsta driftsöverskottet hittills och fortsatt fokus på kund och kassaflöde

- Driftsöverskottet ökar till över 1,1 mdkr
- Positiv nettouthyrning om 44 mkr, merparten inom förvaltningsbeståndet
- 133 000 kvm inom industri/logistik färdigställda och inflyttade
- Platzer behåller BBB- rating med ändrade utsikter
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kr per aktie (2,30), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,00 kr/aktie

- Hyresintäkterna ökade till 1 453 mkr (1 229)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 609 mkr (668)
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -1 277 mkr (2 562)
- Årets resultat uppgick till -943 mkr (3 026)
- Fastighetsvärdet ökade till 28 250 mkr (26 994)
- Resultatet per aktie uppgick till -7,87 kr (25,26)

Nyckeltal	Q1-Q4 2023	Q1-Q4 2022
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	121,19	130,12
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,5
Belåningsgrad, %	49	44
Direktavkastning, %	4,1	3,5
Överskottsgrad, %	78	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92

Högsta driftsöverskottet hittills och fortsatt fokus på kund och kassaflöde

Efter ett år präglat av justerade fastighetsvärden i en tuffare marknad presterar vi vårt högsta driftsöverskott hittills. Vi gör det genom ett framgångsrikt uthyrningsarbete, vältajmade kontorsprojekt och investeringar inom Industri och logistik, vilka snabbt bidrar till ökat kassaflöde och höjer vår direktavkastning. Med förstärkt kundfokus, framgångsrik områdesutveckling och ambitiöst hållbarhetsarbete finns det goda skäl att möta framtiden med försiktig optimism.

Jag är ödmjuk för att vi har ett utmanande ekonomiskt läge, vilket berör delar av Göteborgs näringsliv. Samtidigt går andra delar av näringslivet bra och befinner sig i ett utvecklingssprång.

Enligt BRG (Business Region Göteborg) kommer svensk ekonomi åter att växa under 2024 med 0,5% och Göteborgsregionens exportviktade BNP förväntas bli 1,4 %. Inflationen var i december nere på 2,3 %, vilket gör att utsikterna blivit lite ljusare. Många experter bedömer att vi kan se nedjusterade räntor redan till sommaren, om inga större, globala påverkansfaktorer inträffar.

Företagen i Göteborgsregionen befinner sig, enligt BRGs konjunkturrapport, i lågkonjunktur. Inbromsningen är dock måttlig och hålls uppe av tillverkningsindustrin som vänt uppåt och befinner sig i en normalstark konjunktur. Göteborg har visat sig mer motståndskraftigt än landet i övrigt och har med 5,7 % fortsatt den lägsta arbetslösheten av storstadsregionerna, vilket också är lägre än landet som helhet (6,7 %). Västsverige är dessutom ledande i den gröna nyindustrialiseringen och svarar för mer än en tredjedel av det svenska näringslivets samlade FoU-investeringar, vilket är högst i Sverige.

För fastighetssektorn har den svagare konjunkturen lett till att Göteborgsmarknaden nått en lägre uthyrningsvolym än föregående år, dock i nivå med 10-årsnittet. Vakansgraden på 11 % är oförändrad jämfört med föregående kvartal, vilket tyder på att kurvan planar ut. Orsaken

till de höga vakansnivåerna är att 175 000 kvadratmeter kontor färdigställdes under 2022. Under kommande år ser vi åter en betydligt lägre nybyggnadstakt mer likt tidigare nivåer om 30 000 kvm/år.

Uthyrning, investeringar och viktiga steg inom hållbarhet

För oss på Platzer präglades 2023 av fortsatta investeringar inom industri och logistik där vi förvärvade tre fastigheter från vårt JV Sörred Logistikpark, som vi äger tillsammans med Bockasjö. Dessutom färdigställde vi tre egna projekt. Inom kontorssegmentet slöt vi bland annat flera stora avtal i Aria på Lilla Bommen, samtidigt som vi fortsatt både hyrde ut och utvecklade våra fastigheter i Gamlestaden. Därtill var det naturligtvis väldigt roligt att få Kasper Salin-priset för vår tillbyggnad av Merkurhuset. Vi fortsatte även vårt ambitiösa arbete inom hållbarhet. Bland annat minskade vi CO²-utsläppen (scope 1 & 2) med 23 % samt nådde våra mål och minskade energianvändningen med 9 %. Vi initierade även ett återbruksinitiativ REbygg tillsammans med branschkollegor, vilket ger oss konkreta verktyg att reducera klimatavtrycket i våra projekt.

Mer än en miljard i driftsöverskott

Under 2023 översteg vårt driftsöverskott för första gången en miljard kronor. Det är en ökning med 21 % totalt och 12 % i jämförbart bestånd. Vi genererar även detta kvartal en positiv nettouthyrning om 6 mkr (9 mkr).



”Göteborg har visat sig mer motståndskraftigt än landet i övrigt.



Det är tillfredsställande att se hur våra slutförda projekt nu smyckar Göteborgs skyline (Kineum, Gårda Vesta, Merkur, Gamlestads torg med flera) och bidrar med höga uthyrningsnivåer och driftsnetton. Hyrestillväxten var 18 % under helåret 2023 och hyresintäkterna uppgick till 1 453 mkr och överskottsgraden förbättrades under året till 78 (76). Detta är ett resultat av gediget och uthålligt arbete från organisationen att trimma våra fastigheter.

Jag konstaterar att vår uthyrning i kvartalet om 15 mkr skett nästan utslutande i vårt helägda kontorsbestånd. På årsbasis levererar vi den högsta uthyrningen någonsin i vårt helägda förvaltningsbestånd om 130 mkr.

Platzers styrelse föreslår en utdelning om 2,00 kr per aktie vilket ligger i linje med vår utdelningspolicy.

Fokus på värderingar och effekten av yieldjusteringar

Den snabbt höjda styrräntan medför utmaningar i form av ökade kostnader för finansiering och högre yilder, vilket i sin tur leder till lägre substansvärde och resultat samt försämrade räntetäckningsgrad.

Under 2023 gjorde vi negativa orealiserade värdeförändringar på våra fastigheter om totalt -1 277 mkr. Den negativa yieldeffekten uppvägs delvis av de värdeökningar vi får genom ökat driftsnetto i förvaltningen och från våra investeringsvinster i projekt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har justerats upp med 15 % sedan vår lägsta nivå i andra kvartalet 2022. Under året har direktavkastningskravet (yilden) justerats upp med 37 punkter och den effekten isolerat påverkar våra fastighetsvärden negativt med -2 082 mkr.

Stabil finansieringsmodell

Vi har en stabil finansiering som till 80 % är bankfinansierad, vilket i dessa tider ger en trygghet. Våra finansiärer uppskattar förutsägbarheten i vår långsiktiga intjäningsförmåga. Intjäningen visar ett ökat driftsöverskott med cirka 207 mkr till 1 339 mkr.

I kvartalet visar vi på en förbättrad räntetäckningsgrad, 2,1 ggr jämfört med 1,9 ggr isolerat kvartal och för helåret 2,2 ggr. Detta är främst en effekt av arbetet med våra räntesäkringar genom derivat. Vi konstaterar att kapitalmarknaden åter börjar fungera på bredare front vilket vi givetvis välkomnar. Vår egen rating bekräftades i kvartalet av Nordic Credit Rating till BBB-, med ändrad utsikt från stabil outlook till negativ.

En ansvarsfull plan framåt

Jag har nu passerat mina 100 första dagar som vd på Platzer. Vi fortsätter att bygga långsiktiga fastighetsvärden genom ökade hyresintäkter och en god kostnadskontroll tillsammans med rätt finansiering och fokus på vår balansräkning.

Våra två segment (Kontor och Industri/logistik) kompletterar varandra väl med olika marknadslogik och direktavkastningsnivåer. Vi har även fortsatt mycket potential kvar i att utveckla fler logistikprojekt i Sveriges bästa logistikläge. Det är projekt som snabbt levererar ett ökat kassaflöde och höjer vår direktavkastning.

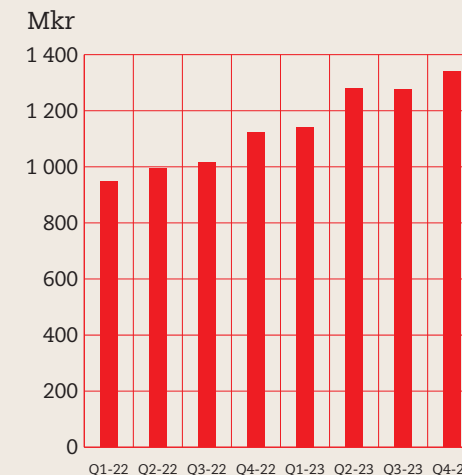
Vi kommer också att stärka vårt strategiska kund- och affärsarbete ytterligare, vilket kommer att vara avgörande i en tuffare marknad. Jag är därför väldigt glad över att vi från och med maj utökar koncernledningen med Marcus Sandahl som sälj- och uthyrningschef.

En annan framgångsfaktor för oss är vår områdesutveckling. Ett för oss utvalt strategiskt område är Mölndals innerstad där vi kommer förvärva Mimo från NCC när tillträdesvillkoren är uppfyllda. Vi arbetar kontinuerligt med att öka våra kassaflöden och stärka balansräkningen för att möta våra långsiktiga finansiella mål.

Med vår stabila kärnverksamhet, goda uthyrningsförmåga, tillgång till likviditet och starka ägare kan vi fortsätta investera för framtiden. Med ett svagare konjunkturläge är vi självklart än mer noggranna med vilka projekt vi startar, och jag är övertygad om att vi utvecklar bolaget bäst genom att behålla vårt långsiktiga perspektiv på verksamheten.

Johanna Hult Rentsch, vd

Intjäningsförmåga driftsöverskott, kvartalsvis



Fastighetsvärde, mkr





Vårt hållbarhetsarbete

Vi verkar aktivt för en positiv samhällsutveckling med ett så begränsat miljö-avtryck som möjligt. Under 2023 uppnådde vi vårt energimål och minskade vår energianvändning med 9 %. Vi har stort fokus på återbruk och vid flytten av vårt huvudkontor till Lilla Bommen har byggmaterial, installationer och inredning återbrukats.

Energi och klimateffektivisering

Med ett utfall på 75 kWh/kvm A-temp nådde vi vårt energimål för 2023 om att energiprestandan i våra förvaltningsfastigheter inte fick överstiga 76 kWh/kvm A-temp. Sammantaget minskade energianvändningen med 9 % jämfört med föregående år i jämförbart bestånd. Vi investerade 52 mkr i olika typer av energiprojekt, till exempel ny energieffektiv LED-belysning, nya fönster och fler solcellsanläggningar. Vi har nu 20 solcellsanläggningar som under året genererade 1235 MWh el, fler än 625 laddplatser för bilar och en anläggning med cirka 30 laddplatser för lastbilar. Vårt mål är att öka andelen egenproducerad energi och vi planerar fler solcellsinvesteringar under nästa år.

CO₂-utsläppen (scope 1 och 2) per uthyrningsbar yta minskade med 23 % till 0,31 kg CO₂e/kvm LOA att jämföra med motsvarande siffra för 2022 på 0,4 kg CO₂e/kvm. Detta beror främst på minskade köldmedialäckage. Från och med 2023 ändrade vi beräkningsprincipen för utsläpp från fjärrvärme, då enbart utsläpp från förbränningen inkluderas i scope 2. Utsläpp från fjärrvärmens relaterat till produktion

och transport ingår i scope 3. Enligt beräkningsprincipen som tillämpades 2022 uppgick utsläppsintensiteten till 0,67 kg CO₂e/kvm men då räknades samtliga utsläpp från fjärrvärmens in i scope 2.

Under året hade vi stort fokus på återbruk av material i våra byggprojekt. I de hyresgäst Anpassningsprojekt som påbörjades och som hann avslutas ingick återbruk i samtliga. Av de projekt som påbörjades under året, men ännu inte avslutats har alla ett betydande inslag av återbruk. Denna beräkning har utgått från en bred definition av återbruk där även återbruk av produkter inom befintligt projekt har fått räknas in, framöver kommer denna definition att snävas åt. I oktober flyttade vi in i vårt nya huvudkontor på Lilla Bommen i Göteborg. Vi har i princip återbrukat all inredning, såväl kontorsinredning som glaspartier, dörrkarmar, wc-porslin och innertak.

Hållbarhetsnyckeltal som mäts kvartalsvis	Enhet	2023 jan-dec	2022 jan-dec	Förändring, %
Energianvändning i jämförbart bestånd	kWh/kvm A-temp	74,9	82,5	-9,2
Total energi (fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla), jämförbart bestånd	MWh	67 138	73 947	-9,2
Koldioxidutsläpp (scope 1* och scope 2**)	ton CO ₂ e	279	335	-16,7
Koldioxidutsläpp (scope 1* och scope 2**) per uthyrningsbar yta	kg CO ₂ e/kvm	0,31	0,40	-22,5
Gröna hyresavtal	%-andel av uthyrningsbar yta	61,4	53,5	14,8
Miljöcertifierade fastigheter	%-andel av förvaltningsfastigheter	80,4	91,7	-12,3
Grön/hållbarhetslänkad finansiering	%	65	67	-2,9

* 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 i årsredovisningen.

Hållbarhetsnyckeltal som mäts på årsbasis		2023	2022
I våra utvalda delområden*** har det skett aktiviteter kopplat till:			
Samverkan (t.ex. med andra aktörer i området och aktiviteter för att skapa en rekreativ mötesplats)	antal delområden med aktiviteter för samverkan	11 av 11	10 av 10
Trygghet (t.ex. service/aktiva bottenvåningar och trygghetsstärkande åtgärder)	antal delområden med aktiviteter för trygghet	10 av 11	na
Attraktionskraft (t.ex. mobilitet och arbete för att tydliggöra platsens unika identitet)	antal delområden med aktiviteter för attraktionskraft	9 av 11	na
En av branschens bästa arbetsplatser	förtroendeindex >8,0 enligt Winningtemp	7,4	7,6
Bidra till kompetensförsörjning i branschen	antal studenter som erbjuds praktikplats, examensarbete eller sommarjobb	12	17
Fördelning av kvinnor och män ska vara inom intervallet 40-60% på samtliga nivåer i organisationen	%-andel kvinnor/män		
Ledningsgrupp		57/43	43/57
Chefer		50/50	44/56
Medarbetare		43/57	47/53

*** Delområden avser områden för vilka det finns en områdesplan

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 2023 kommer att finnas tillgänglig 22 februari 2024 som en integrerad del i vår årsredovisning för 2023.

Finansiering och gröna hyresavtal

Vid årsskiftet uppgick vår hållbara finansiering till 65 % (67 %). Under kvartalet certifierade vi fyra nya byggnader, men de tillhör alla fastigheter som tidigare varit delvis certifierade, vilket i kombination med addering av ytterligare ocertifierade förvaltningsfastigheter medför att andelen miljöcertifierade fastigheter minskar till 80 % (92 %). Certifiering av nyligen förvärvade fastigheter pågår. Vi har under perioden ökat andelen gröna hyresavtal till 61 % (54 %).

Platzer som samhällsaktör

Som fastighetsägare har vi ett ansvar att bidra till utveckling och tillväxt av kompetens inom vår bransch. Därför är vi huvudsponsor för programmet för affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers och vi deltar årligen på deras arbetsmarknadsdag i november. Möten och samtal med studenterna ger oss värdefulla insikter om vilka frågor framtidens medarbetare prioriterar. Vi arbetar också aktivt för att erbjuda praktik, examensarbete och extrajobb för studenter. Under 2023 tog vi totalt emot 12 studenter, vilket motsvarar 14 % av antalet

heltidsanställda (85) medarbetare.

Under hösten fyllde vi på trapphuset i Gårda Vesta med mer konst som går i linje med existerande naturtema. Gårda Vesta är Sveriges högsta konstgalleri som täcker 150 höjdmeter.

Som en del av vår strategiska områdesutveckling bidrar vi till trygga och attraktiva platser. I samtliga av våra 11 utvalda delområden genomförde vi under 2023 aktiviteter kopplade till trygghet, samverkan och/eller för att öka områdets attraktionskraft.

I slutet av december gick vi, Castellum och Vasakronan samman med Kålltorps Bygg för att skala upp återbruksmarknaden i Göteborg. Genom den gemensamma återbrukshubben Kålltorp REbygg kommer vi fastighetsbolag att kunna nyttja återbrukat byggmaterial till både om- och nybyggnationer samt skicka byggmaterial till den fysiska hubben för andra att återbruka. Det strategiska partnerskapet mellan bolagen markerar ett viktigt steg mot att minska mängden avfall och öka de cirkulära materialflödena inom byggindustrin.

” Samverkan är vägen framåt för att minska avfallsmängderna i våra byggprojekt



Företrädare för Platzer, Castellum, Vasakronan och Kålltorps Bygg vid signeringen av avtalet i slutet på december som utgör starten för vår gemensamma samverkan i återbrukshubben Kålltorp REbygg.

Uthyrning och förvaltning

Fortsatt god efterfrågan på både kontors- och logistikmarknaden i Göteborg. Högsta uthyrningsvolymen någonsin i vårt helägda förvaltningsbestånd. Uthyrningen uppgick under året till 130 mkr.

Vårt totala fastighetsbestånd bestod den 31 december 2023 av 77 fastigheter, av vilka 21 är projekt-fastigheter. I det totala beståndet ingick fem delägda fastigheter, vilka redovisas som intresseföretag. Den totala uthyrningsbara ytan, inklusive intresseföretag, var 960 000 kvm. Fastigheternas verkliga värde var 28 250 mkr exklusive intresseföretag.

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

Nettouthyrning och omförhandlingar

Kvartalet har, liksom hela året, kännetecknats av fortsatt god efterfrågan på både kontors- och logistikmarknaden i Göteborg, trots sämre konjunkturläge. Vi har under året tecknat ett flertal större hyresavtal inom vårt förvaltningsbestånd samt levererat den högsta uthyrningsvolymen någonsin i vårt helägda förvaltningsbestånd. Uthyrningen i förvaltningsbeståndet uppgick under kvartalet till 13 mkr och under året till 130 mkr. Vår nettouthyrning har varit positiv i samtliga kvartal.

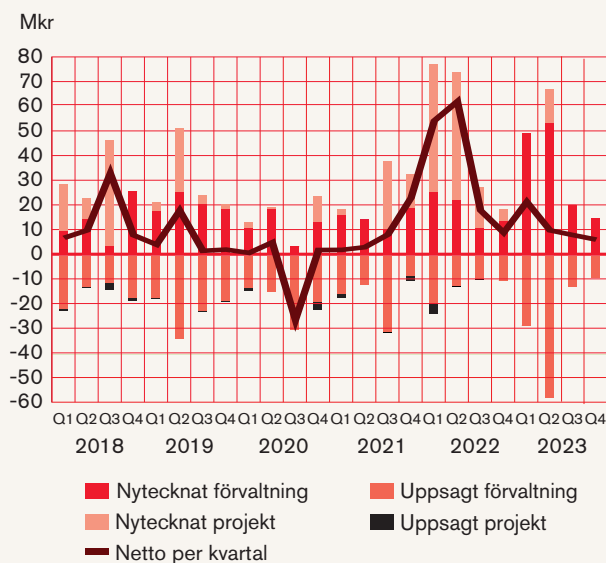
Den genomsnittliga återstående kontraktstiden ökar något jämfört med fjärde kvartalet förra året och uppgick till 52 månader (51). Antalet lokalhyres-

kontrakt uppgick till 695 (675) med totala lokalhyres-intäkter på 1 616 mkr (1 379) på årsbasis. Garage- och parkeringsavtalsintäkter uppgick till 59 mkr. De 20 största hyreskontraktens andel av hyresvärdet uppgick till 34 % (37). Genomförda omförhandlingar 2023 har gett oss en intäktsökning med 12 %.

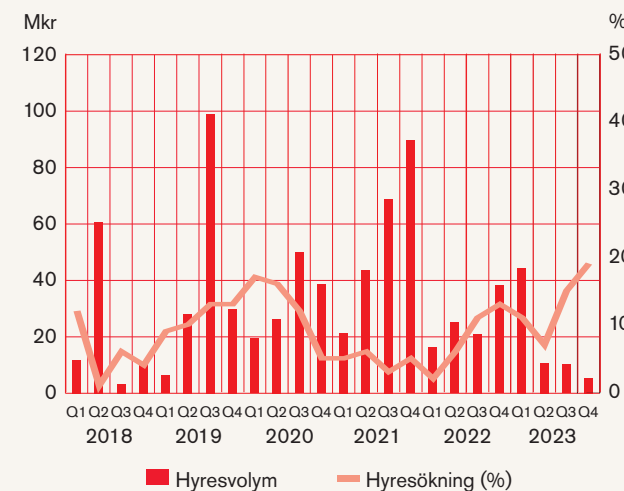
Omförhandlingar	Kontor		Industri/logistik		Totalt	
	Q1-Q4 2023	Q1-Q4 2022	Q1-Q4 2023	Q1-Q4 2022	Q1-Q4 2023	Q1-Q4 2022
Förvaltningsfastighet Hyresvärde efter omförhandling, mkr	35	62	36	38	71	100
Förvaltningsfastighet Hyresförändring, %	10	13	13	3	12	9
Intresseföretag Hyresvärde efter omförhandling, mkr	–	1	–	–	–	1
Intresseföretag Hyresförändring, %	–	3	–	–	–	3

Nettouthyrning	Kontor		Industri/logistik		Totalt	
	Q1-Q4 2023	Q1-Q4 2022	Q1-Q4 2023	Q1-Q4 2022	Q1-Q4 2023	Q1-Q4 2022
Mkr						
Förvaltningsfastigheter – uthyrningar	115	48	15	13	130	61
Förvaltningsfastigheter – uppsägningar	–70	–31	–36	–16	–106	–47
Projektfastigheter – uthyrningar	–	37	14	23	14	60
Projektfastigheter – uppsägningar	–	–4	–	–	–	–4
Intresseföretag – uthyrningar	7	10	–	66	7	76
Intresseföretag – uppsägningar	–1	–4	–	–	–1	–4
Summa nettouthyrning	51	56	–7	86	44	142

Nettouthyrning, per kvartal



Hyresvolym och hyresökning omförhandlingar, per kvartal



Industri/logistik

Inom industri/logistik är vi ledande aktör i Arendal. Bland de största kunderna kan nämnas DFDS, DHL, NTEX, Plasman, Polestar, Schenker, SSAB och Sveafjord (AB Volvo). Totalt har vi 64 (58) lokalhyreskontrakt inom industri/logistik med totala hyresintäkter på 401 mkr (280) på årsbasis. Hyresintäktsökningen förklaras till stor del av bra uthyrningar i vår egen förvaltning, nyutvecklade projekt samt våra förvärv.

Kontor

Inom kontor är vi ledande aktör i Lilla Bommen, Gårda och Gamlestaden. Bland de största kunderna kan nämnas, Göteborgs Stad, ESS Group, Migrationsverket, Nordea och Västra Götalandsregionen. Totalt har vi 631 (617) lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 1 216 mkr (1 099) på årsbasis.

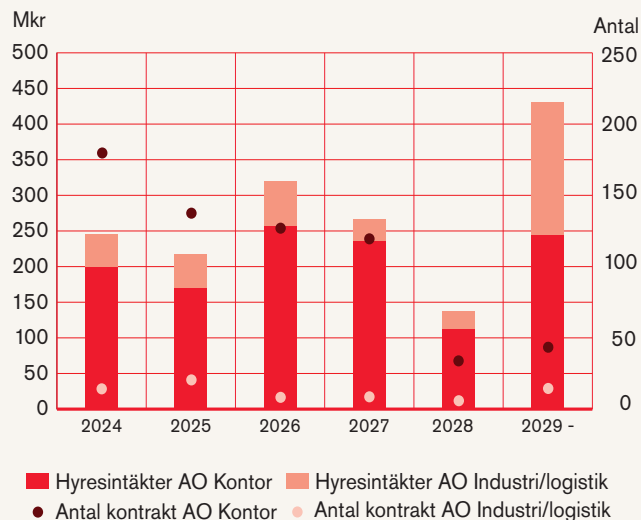
Största kunderna

Andel *

Sveafjord AB (AB Volvo)	6 %
ESS Group AB	5 %
Västra Götalandsregionen	4 %
Migrationsverket	4 %
Göteborgs stad	3 %
DFDS Logistics Contracts AB	3 %
Göteborgs Universitet	3 %
Mölnlycke Health Care AB	2 %
NTEX AB	2 %
Nordea Bank Abp, filial i Sverige	2 %
Summa	34 %

* Andel av kontrakterad hyresintäkt

Förfallostruktur hyreskontrakt per affärsområde



34 %

Hyresintäkter från de 10 största kunderna

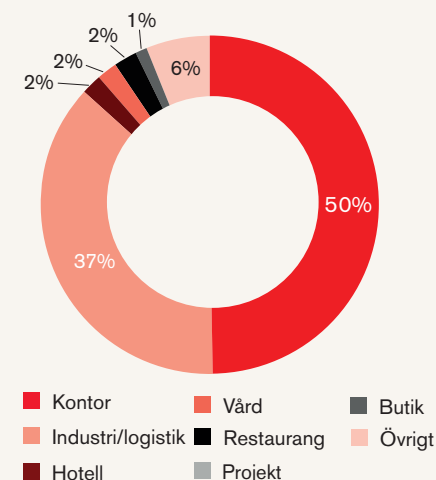
23 %

Hyresintäkter från offentlig sektor

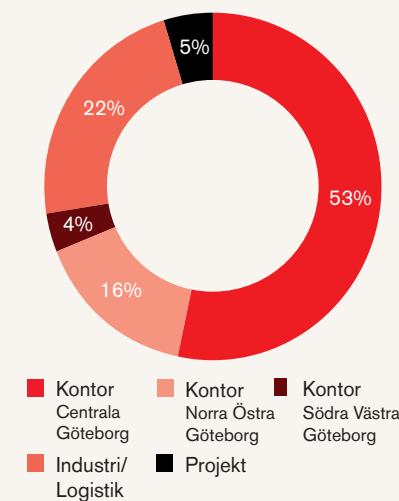


OMRÅDE: TORSLANDA
FASTIGHET: BULYCKE LOGISTIKPARK
HYRESGÄST: NTEX

Fördelning ytor



Fastighetsvärde per segment





Intjäningsförmåga per 2023–12–31

	Antal fastig- heter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöver- skott, mkr	Överskotts- grad, %
Central Business District (CBD)	8	73 963	4 372	255	91	231	185	80
Övriga innerstaden	18	224 962	10 694	662	96	633	505	80
Centrala Göteborg	26	298 925	15 066	917	94	864	690	80
Östra Göteborg	7	119 573	2 968	231	94	217	167	77
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 700	1 486	103	96	99	77	78
Norra/östra Göteborg	11	158 273	4 454	334	95	316	245	77
Västra Göteborg	4	22 054	275	30	82	25	17	66
Mölndal	4	28 794	754	63	100	63	51	81
Södra/västra Göteborg	8	50 848	1 029	93	94	88	67	77
Summa förvaltningsfastigheter kontor	45	508 046	20 549	1 345	94	1 268	1 002	79
Projektfastigheter kontor	16	1 860	1 151	2	78	1	–1	0
Summa kontor exkl intresseföretag	61	509 906	21 700	1 346	94	1 270	1 001	79
Förvaltningsfastigheter industri/logistik	8	402 401	6 387	420	93	391	324	83
Projektfastigheter industri/logistik	3	–	163	15	100	15	14	96
Summa industri/logistik exkl intresseföretag	11	402 401	6 550	435	93	406	338	83
Summa Platzer exkl intresseföretag	72	912 307	28 250	1 781	94	1 675	1 339	80
Intresseföretag kontor 100 %	3	47 454	2 780	158	97	153	125	–
Intresseföretag industri/logistik 100 %	2	–	291	–	–	–	–1	–

	Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/ logistik	Platzer totalt
Tecknade hyresavtal med inflyttning från och med den 1 juli 2024:			
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	24	–	24
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	16	–	16

	Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/ logistik	Platzer totalt
Uppsagda hyresavtal med avflyttning från och med den 1 januari 2024:			
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	–	–	–
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	22	10	32

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 31 december 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 62 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 2024. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår.

I tabellen för intjäningsförmåga presenteras en överskottsgrad om 80 % exklusive uppsagda hyresavtal, vilka presenteras under tabellen. Överskottsgraden i utfallet för 2023 uppgick till 78 %.



Fastighetstransaktioner

Förvärv

Under fjärde kvartalet tillträdades del av fastigheterna Låssby 3:6 och Låssby 2:2 som förvärvades av Göteborgs Stad.

Försäljning

Under fjärde kvartalet frånträdades fastigheten Högsbo 55:12 till Hökerum, den sista bostadsbyggrätten i etapp 2 i Södra Änggården. Del av fastigheten Syrhåla 4:2 frånträdades under fjärde kvartalet till Göteborgs Stad.

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

Förvärv

Avtalstecknande År/kvartal	Fastighetsbeteckning	Område	Segment	Fastighetstyp	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
2021/Q3	Kungsfisken 7 (MIMO)	Mölndal	Kontor	Förvaltningsfast	32 000	2024/Q4*	1 500 (prel)
2022/Q3	del av Högsbo 757:50	Södra Änggården	Skola	Projektfastighet	–	2023/Q1	17
2023/Q2	Sörred 7:21	Torslanda	Industri/Logistik	Förvaltningsfast	23 188	2023/Q2	416
2023/Q2	Sörred 8:12 (V1)	Torslanda	Industri/Logistik	Förvaltningsfast	43 346	2023/Q2	657
2023/Q2	Sörred 8:14 (V2)	Torslanda	Industri/Logistik	Förvaltningsfast	24 393	2023/Q2	406
2023/Q2	del av Högsbo 757:50	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	–	2023/Q2	2
2023/Q4	del av Låssby 3:6 och Låssby 2:2	Torslanda	Industri/Logistik	Projektfastighet	–	2023/Q4	7
Förvärv totalt					122 927		3 005

Försäljningar

Avtalstecknande År/kvartal	Fastighetsbeteckning	Område	Segment	Fastighetstyp	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
2017/Q3	Högsbo 55:12	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	21 000	2023/Q4	245
2017/Q4	Högsbo 55:9	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	17 600	2025/Q2*	185
2017/Q3	Högsbo 3:12	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	13 950	2024/Q4*	190
2017/Q4	Högsbo 3:11	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	15 350	2025/Q2*	161
2023/Q2	del av Syrhåla 4:2	Torslanda	Industri/logistik	Projektfastighet	–	2023/Q4	8
Försäljningar totalt					67 900		789

* Förväntat datum för tillträde/frånträde



OMRÅDE: TORSLANDA & ARENDAL
BYGGNADER: ARKU, BULYCKE 27 och BULYCKE 29

Projekt- och områdesutveckling

Vi utvecklar fastigheter, platser och stadsdelar. Idag driver vi större projekt omfattande 75 000 kvm lokalarea (LOA), inklusive joint ventures och intresseföretag. Utöver dessa har vi möjliga utvecklingsprojekt på 340 000 kvm bruttoarea (BTA). I portföljen finns projekt i alla skeden, från detaljplaner till inflyttningsklara hus.

Lilla Bommen

Lilla Bommen är mitt i en kraftig utbyggnad när centralenområdet utvecklas och staden växer ner mot vattnet. Nya Hisingsbron skapar möjligheter för mer liv och utökad service i området. Här har vi byggt om Aria (Gullbergsvass 1:1) till ett modernt kontorshus med bland annat restaurang och andra publika verksamheter i bottenplan.

I direkt anslutning till den nya Hisingsbron, har vi option på att förvärva två byggrätter med gällande detaljplan om totalt 43 000 kvm BTA.

Masthugget

Masthugget är en av de äldsta stadsdelarna i Göteborg och är nu under kraftig omvandling. Vi samarbetar med andra fastighetsägare för att bland annat öka tryggheten i området. Den 1 augusti 2024 öppnar Designgymnasiet i våra lokaler.

Centrum

Området runt Skeppsbron är ett av Göteborgs mest attraktiva. Här slutförde vi under fjärde kvartalet arbetet med den äldre delen av Merkur (Inom Vallgraven 49:1), som vi samäger med ByggGöta.

Gårda

Vi har genomfört flera stora projekt i Gårda under senare år – senast bygget av Kineum med bland annat hotellet Jacy'z. Vi är tillsammans med flera fastighetsägare drivande i att göra området mer lättillgängligt med kollektivtrafik. Under 2023 inledde vi också arbetet med att utveckla utbudet på Gårdatorget genom bland annat en uthyrning till gymkedjan Nordic Wellness.

Södra Änggården

Södra Änggården är en helt ny stadsdel. Vi har tidigare sålt bostadsbyggrätter, vilka nu tillträds av bostadsutvecklare med sista tillträde 2027. Samtidigt fortsätter vi arbetet med skolan där Internationella Engelska Skolan (IES) ska flytta in hösten 2024.

Gamlestaden

Gamlestaden är ett av Göteborgs mest spännande utvecklingsområden. I Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7 med flera) driver vi ett stadsutvecklingsprojekt som omfattar kontor, butiker, bostäder, parkeringsgarage med mera. Just nu pågår utveckling av våra byggrätter och uthyrning samtidigt med förberedande arbeten med infrastrukturen. Under första kvartalet 2024 inleder vi också arbetet med att anpassa fasaden i en av byggnaderna inför den förstärkning och höjning av kajen längs med Sävåen som kommer att ske 2025.

Almedal

Almedals Fabriker (Skår 57:14) är ett före detta industriområde längs Mölndalsån, strax söder om Liseberg, där vi fortsätter detaljplanearbetet för att utveckla kontor och andra ytor som kompletterar befintliga verksamheter.

Mölndal

Mölndals Innerstad har under senare år genomgått en genomgripande omvandling. Här bygger NCC för närvarande kontorshuset Mimo där cirka 60 % är uthyrt. Vi tillträder preliminärt som långsiktig fastighetsägare under fjärde kvartalet 2024.



OMRÅDE: SÖDRA ÄNGGÅRDEN
FASTIGHET: HÖGSBO 55:13
HYRESGÄST: INTERNATIONELLA ENGELSKA SKOLAN

Arendal–Torslanda

Arendal och Torslanda är Sveriges mest attraktiva industri- och logistikläge med närhet till Nordens största hamn, Volvobolagen och byggnation av Novo batterifabrik. Tillsammans med Catena (tidigare Bockasjö) utvecklar vi Sörred Logistikpark. Efter att de två första etapperna färdigställts och tillträtts under andra kvartalet fortsätter vi nu utvecklingen och uthyrningen av de två byggnader som kvarstår.

Under första kvartalet 2024 färdigställs vårt projekt på Syrhåla 3:1 Norra om 22 000 kvm. uthyrning av de sista ytorna pågår. Projektet på Syrhåla 2:3 om 14 000 kvm är fullt uthyrt och färdigställs under andra kvartalet 2024.



AO Kontor

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	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Gullbergsvass 1:1, Aria	Kontor/CBD	15 294	–	1 249	133	904	61	70	Q2 2024
Högsbo 55:13, Skola Södra Änggården	Kontor/Södra–västra Göteborg	–	8 964	468	170	394	29	100	Q3 2024
Totalt		15 294	8 964	1 717	303	1 298	90		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²
Högsbo 55:11, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	blandstad	17 000	detaljplan finns	2024
Olskroken 18:13, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor/handel	19 900	detaljplan finns	2024
Olskroken 18:14, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	10 200	detaljplan finns	2024
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	2 300	detaljplan finns	2024
Bagaregården 17:26	Kontor/Östra Göteborg	blandstad	60 000	detaljplan pågår	2025
Gullbergsvass / Lilla Bommen ³	Kontor/CBD	kontor	43 000	detaljplan finns	2025
Högsbo 2:2, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	blandstad	6 850	detaljplan finns	2025
Högsbo 34:13, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	blandstad	7 150	detaljplan finns	2025
Högsbo 55:10, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	förskola	1 800	detaljplan finns	2025
Olskroken 18:10, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	29 000	detaljplan finns	2025
Skår 57:14, Almedals Fabriker	Kontor/Övriga innerstaden	kontor	25 000	detaljplan pågår	2025
Solsten 1:110	Kontor/Östra Göteborg	kontor	3 000	detaljplan finns	2025
Olskroken 18:11, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	9 000	detaljplan finns	2026
Olskroken 18:12, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	6 000	detaljplan finns	2027
Totalt AO Kontor			240 200		

¹ I total investering inklusive markvärde ingår även befintlig byggnad i ingående värde samt planerad investering.
² Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredsställande nivå.
³ Platzer äger inte marken idag men har option på att förvärva mark med byggrätt till marknadsvärde.

AO Industri/logistik

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	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Låssby 3:142 (f.d. Syrhåla 3:1, etapp 2)	Industri / Logistik	–	22 000	293	75	213	18	56	Q1 2024
Syrhåla 2:3	Industri / Logistik	–	13 700	197	106	101	14	100	Q2 2024
Totalt		–	35 700	490	181	314	32		

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	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sörred 8:16, Byggnad V4, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	–	14 900	232	39	193	15	–	Q2 2024
Totalt		–	14 900	232	39	193	15	–	

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²
Arendal 764:720 byggrätt A	Industri / Logistik	industri/logistik	15 000	detaljplan finns	2024
Arendal 764:720 byggrätt B	Industri / Logistik	industri/logistik	10 000	detaljplan finns	2024
Arendal 764:720 Arendals udde	Industri / Logistik	industri/logistik	45 000	detaljplan finns	2024
Totalt AO Industri/logistik			70 000		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²
Sörred 8:15, Sörred Logistikpark, byggrätt V3	Industri / Logistik	industri/logistik	30 000	detaljplan finns	2024
Totalt			30 000		



KONCERNEN

Resultat och resultatkommentarer

Mkr	2023 okt–dec	2022 okt–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Hysesintäkter	389	308	1 453	1 229
Fastighetskostnader	–71	–78	–321	–290
Driftsöverskott	318	230	1 132	939
Central administration	–18	–19	–59	–58
Resultat från joint ventures och intresseföretag	–6	–97	–75	150
– varav förvaltningsresultat	5	6	30	32
– varav värdeförändringar	1	–117	–70	202
– varav skatt	0	23	13	–43
– varav övrigt	–12	–9	–48	–42
Finansnetto ¹	–142	–78	–494	–245
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag	152	37	504	786
– varav förvaltningsresultat ²	163	140	609	668
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–154	–230	–1 277	2 562
Värdeförändring finansiella instrument	–399	–24	–380	671
Värdeförändring finansieringsavtal	–	–146	–	–220
Resultat före skatt	–401	–363	–1 153	3 799
Skatt på periodens resultat	69	17	210	–773
Periodens resultat ³	–332	–346	–943	3 026
Totalresultat för perioden				
Moderföretagets aktieägare	–332	–346	–943	3 026
Resultat per aktie ⁴	–2,77	–2,88	–7,87	25,26

¹ I finansnetto ingår kostnader för tomrättsavgäld 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 periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.
⁴ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Resultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 609 mkr (668), varav 30 mkr (32) kommer från joint ventures och intresseföretag. Minskat förvaltningsresultat beror på att ökade räntekostnader överstiger det förbättrade driftsöverskottet.

Årets resultat uppgick till –943 mkr (3 026). Värdeförändringar i helägda fastigheter påverkade resultatet med –1 277 mkr (2 562) och omvärderingar av finansiella instrument påverkade resultatet med –380 mkr (671).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade under året till 1 453 mkr (1 229), en ökning med 18 %. Här bidrar inflyttningen av våra hyresgäster i Kineum (Gårda 16:17) och förvärv av Sörred 7:21, 8:12 och 8:14 samt indexökningar som ingår med 101 mkr. Avräkning av elstöd till hyresgäster som enligt avtal har rätt till det, har minskat årets intäkter med 6,5 mkr. På årsbasis bedöms hysesintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 31 december 2023) uppgå till 1 675 mkr (1 434), se intjäningsförmåga sidan 8. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året till 92 % (92) och under fjärde kvartalet till 93 % (91).

	Q1–Q4 2023 mkr	Q1–Q4 2022 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 261	1 141	11
Fastighetsutveckling	22	20	
Projektutveckling	140	55	
Fastighetstransaktioner	30	13	
Hysesintäkter	1 453	1 229	18

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till –321 mkr (–290). Nettoökningen på 31 mkr beror främst på ökade elkostnader som en följd av prissäk-ring till högre pris än föregående år, samtidigt som mediakostnaderna minskats för det elstöd på 15 mkr som erhållits. Resultateffekten av elstödet påverkar årets utfall positivt med 8,5 mkr. Det milda första kvartalet och energioptimeringsåtgärder bidrog till att begränsa mediaförbrukningen som är i nivå med föregående år.

	Q1–Q4 2023 mkr	Q1–Q4 2022 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–277	–264	–5
Fastighetsutveckling	–10	–8	
Projektutveckling	–31	–15	
Fastighetstransaktioner	–3	–3	
Fastighetskostnader	–321	–290	–11

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under året med 21 % (2) till 1 132 mkr (939). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 12 % (5), vilket främst förklaras av nyut-hyrningar och indexökning. Överskottsgraden uppgick till 78 % (76). Direktavkastningen för samtliga helägda fastigheter uppgick till 4,1 % (3,5).

För kommentarer på isolerat kvartal, se sidan 19.



KONCERNEN

Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration uppgick under året till –59 mkr (–58). Antalet medarbetare var vid årets utgång 85 (86).

Andel i resultat från joint venture och intresseföretag

Årets andel av resultat i joint ventures och intresseföretag uppgick till –75 mkr (150) och avser till övervägande del värdeförändring i delägda fastigheter. Under andra kvartalet gjordes en retroaktiv nedjustering av rapporterad andel i resultat från intressebolag om 352 mkr, varav 51 mkr avser första kvartalet 2023 och 301 mkr avser tidigare räkenskapsår med början 2018. Tidigare rapporterade perioder har omräknats med avsedda justeringar. På sidan 81 i årsredovisningen för 2022 finns beskrivning av andelar i intresseföretag och joint ventures.

Finansnetto

Årets finansnetto uppgick till –494 mkr (–245). Finansnettot har påverkats negativt av högre räntenivåer och högre skuldvolym.

Lånevolymen var i genomsnitt drygt 1 600 mkr högre än föregående år. Ökningen är en nettoeffekt av finansiering av förvärv och projektinvesteringar samt av löpande kassaflöden.

Årets genomsnittliga ränta, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument uppgick till 3,9 % (2,4).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under året till –1 277 mkr (2 562) och i fjärde kvartalet

till –154 mkr. Under året har vi bedömt att direktavkastningskraven har ökat. Externvärdering har utförts på 60 % av beståndet, se vidare sidan 14.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –380 mkr (671).

Skatt

Skatt för året uppgick till 210 mkr (–773), varav –23 mkr (–59) avser aktuell skatt och 233 mkr (–714) uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt påverkades framförallt av värdeförändringarna på fastigheter.

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, Gamlestad, 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 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 en egen segmentstabell.

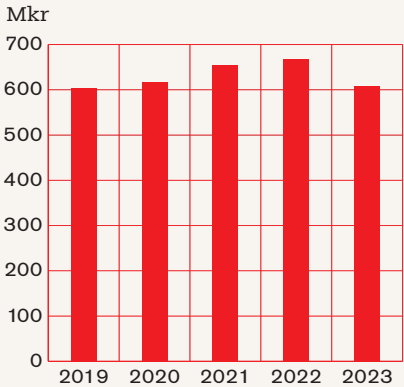
Segmentsredovisning helägda fastigheter

Perioden avser Q1–Q4	Kontor						Industri/Logistik		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg					
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	769	616	83	80	294	263	307	270	1 453	1 229
Fastighetskostnader	–170	–146	–25	–21	–68	–62	–58	–61	–321	–290
Driftsöverskott	599	470	58	59	226	201	249	209	1 132	939
Verkligt värde fastigheter	15 112	15 841	2 085	2 169	4 503	4 480	6 550	4 504	28 250	26 994
Investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	–729	–364	–84	705	23	276	2 046	346	1 256	963

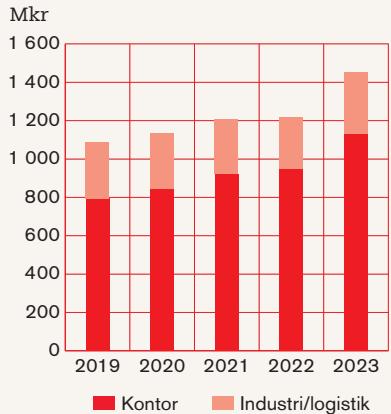
Segmentsredovisning intressebolag

Perioden avser Q1–Q4	Kontor						Industri/Logistik		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg					
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	134	110	–	–	–	–	2	–	136	110
Fastighetskostnader	–26	–24	–	–	–	–	–1	–	–27	–24
Driftsöverskott	108	86	–	–	–	–	1	–	109	86
Verkligt värde fastigheter	2 780	2 731	–	–	–	–	291	1 186	3 071	3 917
Investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	49	1 962	–	–	–	–	–895	734	–846	2 696

Förvaltningsresultat, jan-dec



Hysesintäkter per affärsområde, jan-dec





KONCERNEN

Finansiell ställning

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2023–12–31	2022–12–31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	28 250	26 994
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30
Övriga anläggningstillgångar	24	19
Finansiella anläggningstillgångar	927	1 489
Omsättningstillgångar	375	415
Likvida medel	167	217
Summa tillgångar	29 773	29 164
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	12 480	13 698
Uppskjuten skatteskuld	2 271	2 503
Långfristiga räntebärande skulder	9 988	7 466
Leasingskuld	30	30
Övriga långfristiga skulder	149	240
Kortfristiga räntebärande skulder	3 964	4 357
Övriga kortfristiga skulder	891	870
Summa eget kapital och skulder	29 773	29 164

Ställda säkerheter uppgick per 2023–12–31 till 13 482 mkr (11 275) och eventalförpliktelser till 1 175 mkr (1 572).

Platzer har en stabil ekonomisk ställning. Våra pågående projekt fortsätter enligt plan med såväl säkrad finansiering som hög uthyrningsgrad.

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 28 250 mkr (26 994), vilket baseras på intern värdering per bokslutsdagen. Samtliga fastigheter värderas internt kvartalsvis i vår värderingsmodell som är baserad på tioåriga kassaflöden enligt vedertagen modell. Under året har vi beställt löpande externvärderingar och dessa ger vägledande information och kvalitetssäkring till internvärderingen. Vid årsbokslut genomför vi utöver detta extern värdering av ett urval av våra fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet. Vårt mål är att den externa värderingen utförs på minst 30 % av fastighetsbeståndets värde per årsskiftet och görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Till detta årsskifte har vi tagit in externvärderingar motsvarande 43 % av fastighetsbeståndets värde. Historiskt sett har skillnaden mellan vår interna värdering och den externa värderingen varit marginell, vilket den även

var per 2023-12-31. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har under året inneburit en värdeförändring på helägda förvaltningsfastigheter om –1 277 mkr (2 562). Årets värdeförändring påverkas positivt med 406 mkr som en följd av ökade kassaflöden, positivt med 399 mkr från stads-, projekt- och fastighetsutveckling och negativt med –2 082 mkr från ändrade 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 5,08 % och är högre än per 30 september 2023, då det uppgick till 4,94 %. Som en följd av det förändrade marknadsläget har direktavkastningskraven för kontor respektive industri/logistik i vårt bestånd ökat under kvartalet och året. Inflationsantagandet för år 2024 och åren därefter har vi antagit till 2 % per år, vilket är i linje med externa värderares bedömningar. Se även sidan 13.

Transaktioner under fjärde kvartalet

Under fjärde kvartalet frånträdde den sista bostadsbyggrätten i etapp 2 i Södra Änggården. I Torslanda genomfördes några mindre köp och för-

Förändringar i fastigheternas värde

Mkr	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Fastigheternas värde ingående balans	26 994	26 031
Investeringar i befintliga fastigheter	1 323	1 412
Fastighetsförvärv	1 463	–
Fastighetsförsäljningar	–253	–3 011
Värdeförändringar	–1 277	2 562
Fastigheternas värde utgående balans	28 250	26 994

KONCERNEN

säljningar av delar av fastigheter för att möjliggöra fortsatt fastighetsutveckling i området. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 1 323 mkr (1 412), där de största investeringarna är nybyggnadsprojekt på fastigheter i Torslanda och skola inom Södra Änggården.

Finansiella anläggningstillgångar

I samband med förvärv av fastigheter från vårt joint venture Sörred Logistikpark i slutet av andra kvartalet minskade posten andelar i intresseföretag och joint ventures. I andra kvartalet gjordes även retroaktiv nedjustering av rapporterad resultatandel från joint ventures och intressebolag om 352 mkr, varav 51 mkr avser första kvartalet 2023 och 301 mkr avser

tidigare år. Justeringen innebär minskning inom posten finansiella anläggningstillgångar samt motsvarande inom resultat från JV och intresseföretag. Tidigare rapporterade perioder har omräknats med avsedda justeringar. Finansiella anläggningstillgångar har under året även minskat avseende marknadsvärdet av vår derivatportfölj.

Eget kapital

Den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 12 480 mkr (13 698). Soliditeten uppgick samma dag till 42 % (47), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 31 december till 104,16 kr (114,33) och det långsiktiga substansvärdet,

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Vid årets början	13 698	10 936
Periodens totalresultat	-943	3 026
Utdelning	-275	-264
Vid årets slut	12 480	13 698
Summa eget kapital	12 480	13 698



Vi bygger fastighetsvärden genom ökade hyresintäkter, kundfokus och en god kostnadskontroll.



OMRÅDE: LILLA BOMMEN
FASTIGHET: ARIA (GULLBERGSVASS 1:1)



Finansiering

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick den 31 december 2023 till 13 952 mkr (11 823), vilket motsvarar en belåningsgrad om 49 % (44). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 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 10 803 mkr (8 792) säkerställda genom pantbrev i fastighet. Platzer lånar även 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 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 505 mkr (275). Första förfallet av en ej säkerställd obligation sker i november 2024.

Under året har räntebärande skulder ökat med 2 129 mkr. Säkerställda banklån om –4 212 mkr har förfallit eller omförhandlats och nya säkerställda banklån om 6 296 mkr har tagits upp eller förlängts. Säkerställda obligationer via SFF om –360 mkr har förfallit och 248 mkr har emitterats. Volymen certifikat har ökat med 230 mkr. Amorteringar och periodiseringar uppgår till –73 mkr.

Kreditrating

Bolaget har kreditbetyg BBB– med negativa utsikter från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating. Ratingen bekräftades medan utsikten sänktes i oktober 2023.

Säkerheter

Ej säkerställd finansiering utgör 13 % (13) av räntebärande skulder. Av räntebärande skulder är 12 147 mkr (9 461) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 43 % (37) av fastighetsvärdet.

Räntebindning och derivat

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick den 31 december till 2,8 år (2,8). Per den 31 december var den genomsnittliga räntan inklusive derivat 4,04 % (3,15) exkl. outnyttjade kreditlöften och 4,15 % (3,30) inkl. outnyttjade kreditlöften. När längre räntor föll under det sista kvartalet ingicks nya derivat om 1 650 mkr, vilket sänkt den utgående snitträntan med 0,16 %-enheter jämfört med den 30 september trots en högre Stibor på skuldvolymen. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 2,2 ggr (4,0).

Vår sammanlagda derivatvolym uppgick per den 31 december till 8 270 mkr (5 570). Under året har nya ränteswappar om 3 000 mkr ingåtts medan 300 mkr har förfallit. Stängningsbara swappar utgör 500 mkr av volymen. 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 december 2023 till 230 mkr (611), och den orealiserade värdeförändringen till –380 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar påverkar kassaflödet och marknadsvärdet löses upp genom värdeförändringar under derivatens återstående löptid.

Finanspolicy

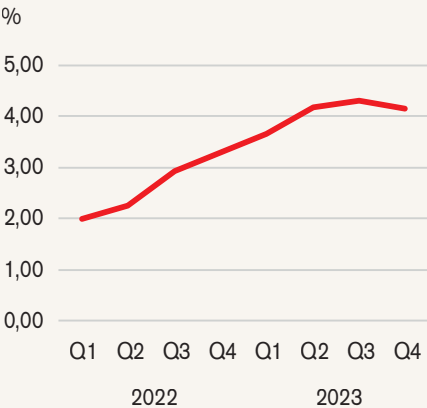
	Mål/mandat	Utfall 2023–12–31
Soliditet	>30 %	42 %
Lånevolym hos en bank	<35 %	28 %
Andel låneförfall inom ett år *	<35 %	28 %
Genomsnittlig kapitalbindningstid	>2 år	2,0 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2–5 år	2,8 år
Andel räntebindning som förfaller inom ett år	20–60 %	45 %

* exkl företagscertifikat

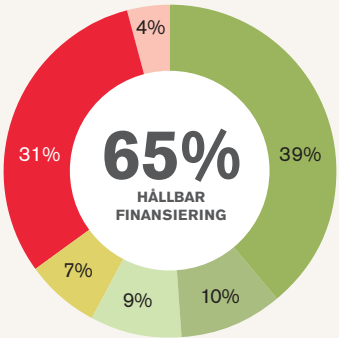
År	Ränteförfall		Låneförfall			
	Räntebärande volym, mkr	Snitt-ränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttj mkr	varav bank, mkr	varav MTN/Cert, mkr
0–1 År	6 232	7,19 ¹	4 869	4 469	3 564	905
1–2 År	970	1,26	2 805	2 455	1 107	1 348
2–3 År	250	2,62	6 915	5 415	4 519	896
3–4 År	1 800	1,38	–	–	–	–
4–5 År	1 630	1,38	626	626	626	–
5–6 År	1 100	1,39	500	500	500	–
6–7 År	1 050	1,34	487	487	487	–
7–8 År	520	1,79	–	–	–	–
8–9 År	200	2,48	–	–	–	–
9–10 År	200	2,83	–	–	–	–
Totalt	13 952	4,04	16 202	13 952	10 803	3 149

¹ Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta lån exklusive derivat 5,53 %.

Utgående genomsnittsränta



Räntebärande skulder



- Gröna banklån, 5 434 mkr
- Gröna obligationer SFF, 1 344 mkr
- Gröna MTN, 1 300 mkr
- Hållbarhetslänkade banklån, 1 000 mkr
- Banklån, 4 369 mkr
- Företagscertifikat, 505 mkr



Platzeraktien

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm och ingick under 2023 i Large Cap-segmentet. Från den 2 januari 2024 flyttas Platzeraktien till Mid Cap-segmentet. Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit positiv med 5 %.

Platzers aktie

Bolagets börskurs uppgick den 31 december 2023 till 84,20 kronor per aktie (82,30), vilket motsvarar ett börsvärde på 10 088 mkr (9 861) beräknat på antal utestående aktier. Under året omsattes totalt 24,1 miljoner aktier (28,5) till ett sammanlagt värde om 1 822 mkr (2 515). Den genomsnittliga omsättningen var 96 000 aktier per dag (112 500). Antalet aktieägare uppgick den 31 december till 6 296 (6 126). Det utländska ägandet uppgick till 14,0 % (14,1) av aktiekapitalet.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska över tid uppgå till 50 % av justerat förvaltningsresultat efter skatt. Justeringen innebär att förvaltningsresultat från intresseföretag ingår och hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 2,00 kr per aktie (2,30), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,00 kr/aktie, med avstämningsdagar den 27 mars och den 27 september.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 31 december 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 121,19 kronor (130,12) per aktie.

Data per aktie, kr

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Börskurs vid periodens slut	84,20	82,30
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	121,19	130,12
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	116,64	125,24
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	104,16	114,33
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS)	4,51	4,74
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	49	43
Resultat efter skatt ¹	-7,87	25,26
Justerat förvaltningsresultat efter skatt ²	4,04	4,35
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5,04	5,14
Utdelning	2,00	2,30
Antal aktier per bokslutsdag, tusental	119 816	119 816
Genomsnittliga antal aktier, tusental	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 utdelningspolicy, se beskrivning sid 16.

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

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Neudi & C:o (fd Ernström)	11 000 000	7 000 000	18 000 000	39,0	15,0
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		18 055 993	18 055 993	6,0	15,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		8 953 397	8 953 397	3,0	7,5
Handelsbanken fonder		7 694 778	7 694 778	2,6	6,4
Fjärde AP-fonden		5 601 478	5 601 478	1,9	4,7
SEB Investment Management		4 467 076	4 467 076	1,5	3,7
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
State Street Bank and Trust Co		4 006 212	4 006 212	1,3	3,3
Övriga ägare		26 163 255	26 163 255	8,7	21,8
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 okt–dec	2022 okt–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	319	230	1 132	939
Central administration	–17	–18	–55	–56
Finansnetto	–142	–74	–494	–245
Betald skatt	–5	–16	–25	–72
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	155	122	558	566
Förändring av kortfristiga fordringar	–34	6	40	–216
Förändring av kortfristiga skulder	31	87	6	266
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152	215	604	616
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	–396	–386	–1 393	–1 412
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–1	–	–1 463	–
Försäljning av förvaltningsfastigheter	253	164	253	3 011
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	–	–116	125	–357
Investering i övrigt	0	0	–10	–2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–144	–338	–2 488	1 240
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	0	–217	0	–217
Förändring av räntebärande skulder	–2	920	2 129	–916
Förändring av långfristiga skulder	–9	–507	–20	–413
Utdelning	–	–	–275	–264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–11	196	1 834	–1 810
Periodens kassaflöde	–3	73	–50	46
Likvida medel vid periodens början	170	144	217	171
Likvida medel vid periodens slut	167	217	167	217

Outnyttjade checkkrediter uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 2 250 mkr (2 090). Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2022–12–31.

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för året till 604 mkr (616). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 46 mkr (50). Se sidan 12 för ytterligare kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringsverksamheten

Investeringar i befintliga fastigheter har under året uppgått till 1 393 mkr (1 412). Under året har förvärv genomförts av tre fastigheter från vårt joint venture, Sörred Logistikpark, en del av fastighet inom Södra Änggården samt mindre förvärv av en del av fastighet i Torslanda. Försäljning har skett av en fastighet i Södra Änggården och del av fastighet i Torslanda. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –2 488 mkr (1 240).

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 1 834 mkr (–1 810) där 2 129 mkr avser ökad belåning. De likvida medlen förändrades med –50 mkr (46) under året och uppgick på bokslutsdagen till 167 mkr (217).



OMRÅDE: GÅRDA
FASTIGHET: GÅRDA VESTA (GÅRDA 2:12)



KONCERNEN

Kvartalsöversikt

Mkr	2023				2022			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Hysesintäkter	389	373	341	350	308	308	302	311
Fastighetskostnader	-71	-97	-69	-84	-78	-66	-69	-77
Driftsöverskott	318	276	272	266	230	242	233	234
Central administration	-18	-12	-14	-15	-19	-9	-15	-15
Andel i resultat från intresseföretag	-6	-22	-11	-36	-97	-40	110	177
Finansnetto	-142	-142	-113	-97	-78	-60	-54	-53
Resultat inklusive andel av resultat i joint venture och intresseföretag	152	100	134	118	36	133	274	344
- varav förvaltningsresultat	163	134	151	161	139	184	174	173
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-154	-503	-620	0	-230	253	1 602	937
Värdeförändring finansiella instrument	-399	62	44	-87	-24	107	248	340
Värdeförändring finansieringsavtal	-	-	-	-	-146	-94	17	3
Resultat före skatt	-401	-341	-442	31	-364	399	2 141	1 624
Skatt på periodens resultat	69	59	87	-4	17	-123	-417	-250
Periodens resultat	-332	-282	-355	27	-347	276	1 724	1 374
Förvaltningsfastigheter	28 250	28 350	28 574	27 387	26 994	27 002	26 955	25 529
Direktavkastning, %	4,5	4,0	3,9	3,9	3,4	3,6	3,5	3,6
Överskottsgrad, %	82	74	80	76	75	79	77	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	91	92	92	91	92	92
Avkastning på eget kapital, %	0,3	-0,3	-0,2	3,4	-1,6	5,1	19,7	18,4
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	49	47	47	44	43	41	40	46
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr (EPRA NRV)	121,19	121,50	125,10	129,31	130,12	133,48	131,72	116,11
Aktuellt substansvärde per aktie, kr (EPRA NTA)	116,64	117,05	120,46	124,42	125,24	128,50	126,45	111,89
Avyttringsvärde per aktie, kr (EPRA NDV)	104,16	106,93	109,30	112,26	114,33	117,21	114,93	100,52
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr (EPRA EPS)	1,31	0,98	1,07	1,17	1,01	1,32	1,22	1,18
Börskurs, kr	84,20	67,20	79,90	80,40	82,30	67,00	66,20	116,40
Resultat efter skatt per aktie, kr	-2,77	-2,35	-2,96	0,23	-2,90	2,30	14,39	11,47
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,27	0,94	2,30	0,53	1,79	0,95	0,43	1,04

Kommentarer utfall Q4 2023 jämfört med utfall Q3 2023 i kvartalsöversikten

- Hyresintäkterna ökar med 16 mkr främst som en följd av nettouthyrningar i befintligt bestånd och inflytt i färdigställda projekt.
- Fastighetskostnaderna minskar med 26 mkr, vilket förklaras av att vi i föregående kvartal tog 14 mkr för höga kostnader hänförliga till vårt förvärv samt återbäring av fastighetsskatt.
- Överskottsgraden ökar under fjärde kvartalet som en följd av ovan. Justerad överskottsgrad för fjärde kvartalet uppgår till 77 % och för tredje kvartalet till 79 %.
- Ekonomisk uthyrningsgrad är oförändrad.

Nyckeltal

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Finansiella		
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	0,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,6
Belåningsgrad, %	49	44
Soliditet, %	42	47
Avkastning på eget kapital, %	-7,2	24,5
Fastighetsrelaterade		
Direktavkastning, %	4,1	3,5
Överskottsgrad, %	78	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92
Hyresvärde, kr/kvm	1 729	1 715
Uthyrningsbar yta, tkvm *	912	797

* Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 960 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>

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–dec	2022 jan–dec
Nettoomsättning	17	15
Rörelsens kostnader	–17	–15
Finansnetto	624	990
Värdeförändring finansiella instrument	–380	671
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	244	1 661
Bokslutsdispositioner	21	–22
Skatt	74	–134
Årets resultat ¹	339	1 505

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2023–12–31	2022–12–31
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 965	1 962
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	4 320	4 684
Fordringar hos koncernföretag	7 811	6 368
Övriga omsättningstillgångar	52	29
Likvida medel	5	3
Summa tillgångar	14 153	13 046
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4 873	4 809
Långfristiga skulder	5 477	3 978
Skulder till koncernföretag	2 503	3 257
Kortfristiga skulder	1 300	1 002
Summa eget kapital och skulder	14 153	13 046





MARKNADSUTBLICK

Kontorsvakanser i Göteborg planar ut

I sin senaste prognos förutspådde IMF att världsekonomin växer med 2,9 % under 2024 och att inflationen uppgår till 5,8 %. Det bör dock understrykas att prognosen gjordes i oktober, det vill säga innan centralbanker världen över upphörde med sina räntehöjningar.

Svensk ekonomi bedöms befinna sig vid eller nära en vändpunkt. Från att tidigare ha talat om att räntorna kommer att sänkas först efter sommaren spår nu allt fler bedömare att räntorna kommer att sänkas innan dess.

I december förutspådde Konjunkturinstitutet (KI) att svensk ekonomi åter kommer att växa under 2024, om än i långsam takt. Det är en ljusare prognos jämfört med i september. Vidare förutspår KI att arbetsmarknaden försvagas framöver och att arbetslösheten går upp till 8,4 procent i år. Inflationen var 2,3 % i december och förutspås sjunka för att under andra halvåret 2024 ligga tydligt under Riksbankens mål.

De något mer positiva tendenserna återspeglas i Inköpschefsindex för industrin som i december låg på 48,8, jämfört med 43,5 i september. Genomsnittet för fjärde kvartalet var det högsta sedan tredje kvartalet 2022. Index för tjänstesektorn ökade i december till 50,0, jämfört med 46,1 i september. Decemhernoteringen är den högsta på fem månader.

Göteborgskonjunkturen

Med ett konjunkturindex på 88,2 befann sig Göteborgsregionen under tredje kvartalet i lågkonjunktur. Skillnaden jämfört med andra kvartalet var dock begränsad. Det som håller uppe konjunkturen är industrin med ett index på strax över 100. Däremot är det fortsatt tufft inom bygg och tjänster.

En av de faktorer som bidrar till Västsveriges ekonomiska motståndskraft är att regionen svarar för 34 % av svenskt näringslivs samlade FoU-investeringar. Att industrin ligger i framkant av den gröna omställningen och andra framtidsfrågor bidrar till fortsatt efterfrågan på utbildad arbetskraft.

Under 2024 bedöms tillväxten på Göteborgs tio största exportmarknader uppgå till 1,4 % (2023: 1,5 %), enligt Business Region Göteborg (BRG). Prognoserna har under senare tid varit relativt stabila.

Containerhanteringen i Göteborgs hamn ökade under tredje kvartalet,

främst tack vare den starka industrikonjunkturen. Å andra sidan påverkar den svagare svenska köpkraften importvolymerna negativt. Totalt sett är godsvolymerna i hamnen förhållandevis stabila. Starkast går kryssningstrafiken.

Arbetslösheten i Göteborgsregionen uppgick i december 5,7 % (5,5 i oktober), vilket fortsätter att vara klart under 6,7 % i landet som helhet samt även lägre än Stockholmsregionens 6,3 %. Trots detta råder brist på kvalificerad arbetskraft i många branscher och efterfrågan på kompetens är fortsatt förhållandevis stor, framför allt inom regionens tjänstesektor. Jobbtillväxten har dock tappat tempo under det senaste året och tillförseln av nya jobb spås dämpas ytterligare.

Sysselsättningen växer, enligt BRG, fortfarande inom hotell och restaurang, information och kommunikation, transport och magasinering samt kunskapsintensiva företagstjänster. Dessutom pågår ett antal större utvecklingsprojekt i regionen, varav de största är Northvolts och Volvo Cars batterifabrik och ett FoU-center samt Polestars nya globala huvudkontor, vilka bedöms generera cirka 8 000 nya arbetstillfällen. Enligt SCB och Tillväxtverket ökade antalet hotellnätter i Göteborg med

8 % i oktober jämfört med samma månad föregående år. Den svaga kronan är en bidragande orsak till den fortsatt positiva utvecklingen. Enligt statistik från Göteborg & Co fortsatte den goda trenden för besöksnäringen året ut och i december ökade antalet sålda hotellnätter med 14 % jämfört med året innan.

Världsekonomin

%	2022	2023	2024
BNP-tillväxt	3,5	3,0	2,9
Inflation	8,7	6,9	5,8

Källa: IMF World Economic Outlook, Oktober 2023

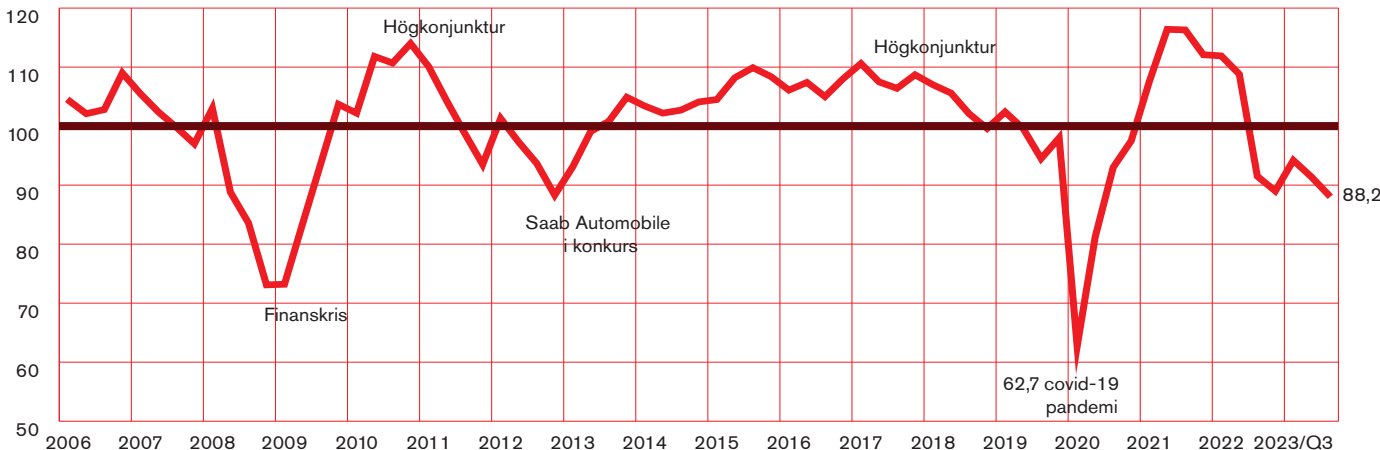
Svensk ekonomi

%	2023	2024	2025	2026
BNP-tillväxt	-0,2	1,0	2,6	3,2
Sysselsättning	1,4	-0,5	0,8	1,6
Arbetslöshet	7,7	8,4	8,3	7,8
KPIF	6,0	1,7	1,7	2,0

Källa: Konjunkturinstitutet

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen

Källa: Konjunkturinstitutet/Business Region Göteborg (BRG) kvartal 3 2023





MARKNADSUTBLICK

Kontor

HYRESMARKNAD

Den tydligaste skillnaden gentemot tidigare kvartal är att senare års ökning av vakanserna, som främst beror på historiskt stor nyproduktion, nu tycks ha stannat av. JLL uppskattar vakansgraden i tredje kvartalet till 11 %. Detta stämmer väl överens med att vi själva noterar fortsatt positiv nettouthyrning.

Samtidigt faller nyproduktionstakten kraftigt. Under 2023 färdigställdes 35 000 kvm, vilket ska jämföras med 175 000 kvm året innan. 2024 bedöms inga nya kontor färdigställas i CBD eller övriga innerstaden. Däremot tillkommer det modern kontorsyta på Hisingen och i Mölndal, där vårt kommande förvärv Mimo utgör den stora volymen. Sammantaget är vår bedömning att vi kan förvänta oss minskande vakanser under kommande år.

Hyresnivåerna (prime rent) ökade under året främst i Övriga innerstaden, på Norra älvstranden, i västra Göteborg samt i Mölndal. Jämfört med tredje kvartalet är hyrorna stabila inom samtliga områden. Vår bild är att det råder fortsatt god efterfrågan på moderna, miljöcertifierade

lokaler i bra lägen. I framför allt västra och östra Göteborg har vi även noterat exempel på högre primehyror än vad som framgår av JLLs data.

Under fjärde kvartalet skedde ett antal nyuthyrningar i CBD och Mölndal. Tidigare under året genomfördes större uthyrningar i Våghuset och Citygate i Övriga Innerstaden, Regina och Navigationsskolan i CBD, i Uni3 på Norra Älvstranden samt i Gamlestaden och Mölndals innerstad. I Lilla Bommen/Gullbergsvass har det skett flera uthyrningar.

FASTIGHETSMARKNAD

Det är fortsatt låg aktivitet på den svenska transaktionsmarknaden för kontorsfastigheter. I Göteborg råder det i det närmaste stiltje och det genomfördes inte en enda större fastighetsaffär i kontorssegmentet sedan andra kvartalet 2022. Detta försvårar bedömningen av yielder. Även nybyggnadstakten för kontor är fortsatt återhållsam. Under fjärde kvartalet påbörjade NCC och Jernhusen bygget av Park Central. Tidigare under året påbörjade Vasakronan projektet Kaj 16 i Lilla Bommen.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q4 2023	Q4 2022
CBD	4 200	4 200
Övriga Innerstaden	3 700	3 400
Norra Älvstranden	3 000	2 800
Mölndal	2 700	2 500
Västra Göteborg	1 500	1 300
Östra Göteborg	2 500	2 500

Källa: JLL

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q4 2023	Q4 2022
CBD	4,55	4,15
Övriga Innerstaden	5,20	4,75
Norra Älvstranden	5,80	5,25
Mölndal	6,50	5,85
Västra Göteborg	7,00	6,50
Östra Göteborg	6,50	5,60

Källa: JLL

Industri- och logistik

HYRESMARKNAD

Logistikhyresmarknaden är mer avvaktande än tidigare, men i attraktiva lägen är efterfrågan fortsatt god. Hyresnivåerna bedöms vara oförändrade på cirka 900 kr/kvm för nyproduktion i de bästa lägena i anslutning till Göteborgs hamn, Volvobolagen och andra faktorer som gör Göteborg till Sveriges bästa logistikläge.

Tredje kvartalet var det första kvartalet på länge med ökande e-handel. Försäljningsökningen på 2 % var dock lägre än inflationen, vilket i praktiken innebär en minskning. Bäst gick det för apotek, kläder och skor samt hemelektronik som ökade onlineförsäljningen.

I Göteborgsområdet finns de främsta logistiklägena på Hisingen i anslutning till Volvobolagens fabriker, den planerade batterifabriken (en investering om 30 mdkr) och hamnen. Andra viktiga logistiklägen är området runt Landvetter flygplats samt Viared utanför Borås.

Det finns inga officiella noteringar om större uthyrningar under kvartalet. Eftersom det mesta av nyproduktionen byggs på uppdrag av hyresgäster är vakansgraden i segmentet låg vad gäller moderna logistikfastigheter.

FASTIGHETSMARKNAD

Industri- och logistikfastigheter är det mest likvida fastighetssegmentet och stod under 2023 för den största andelen av transaktionsmarknaden. Aktiviteten minskade dock även i detta segment.

Under fjärde kvartalet förvärvade kanadensiska Cadillac Fairway ett antal fastigheter från Blackstone, varav två ligger i Arendal. Tidigare under året köpte Catena fastigheter om 14 100 kvm i Kungsbacka från BRA Bygg. Därtill köpte Platzer tre fastigheter i Sörreds Logistikpark, medan Corem sålde två fastigheter i östra Göteborg och Castellum genomförde en villkorad försäljning av en fastighet i Arendal.

Vid årsskiftet pågick Panattonis bygge av en logistiklokal om 14 300 kvm i Landvetter. Utöver de projekt som Platzer är inblandade i bygger Catena etapp 2 vid Landvetter flygplats. I Arendal bygger NCC & Barings en logistikbyggnad om 34 000 kvm, medan Verdion bygger 17 300 kvm i Bäckebo. Däremot startas få nya projekt och tillförseln av nya, effektiva logistiklokaler kommer därför att minska under kommande år.

Hyresmarknad industri/logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q4 2023	Q4 2022
Stockholm A-läge	1 000	1 000
Göteborg A-läge	900	900
Malmö A-läge	775	775

Källa: Newsec och Platzer

Fastighetsmarknad industri/logistik

Prime Yield (%)	Q4 2023	Q4 2022
Stockholm A-läge	5,00	4,50
Göteborg A-läge	5,00	4,50
Malmö A-läge	5,50	5,00

Källa: Newsec



Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 31 december var antalet medarbetare 85. 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.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Vi påverkas av risker och osäkerhetsfaktorer i vår omvärld, så som senaste årets höga inflation och marknadsräntor, vilket har en fortsatt negativ påverkan på fastighetsmarknaden. Med en svagare konjunktur finns risk för en försämrad hyresmarknad. Vi motverkar effekterna genom att fokusera på vår kärnverksamhet, hyresintäkter, kostnadskontroll och finansiering samt genomför fördjupade kontinuerliga analyser. Vi säkrar våra hyresintäkter genom nära dialog med våra kunder och täta uppföljningar av betalningsförmåga. Under hösten har vi genomfört en dubbel väsentlighetanalys av vår verksamhet som ett led i att förbereda oss inför rapportering enligt det nya EU-direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Vår generella riskbedömning beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2022 på sidorna 46-50 samt 62-63.

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. God finansiell ställning och lönsam kärnverksamhet begränsar negativa effekter av ändrade avkastningskrav och därmed förändrade fastighetsvärden.

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. Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från 1 januari 2023 och som påverkat den finansiella rapporteringen är Utformning av finansiella rapporter, IAS 1 och Inkomstskatter, IAS 12. I enlighet med förtydligande av redovisning av uppskjutna skatter hänförliga till enskild transaktion redovisar vi nu uppskjuten skatt avseende leasingavtal för tomträtt. Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld uppgår till samma värde som netto-redovisas i balansräkningen. Ändringen har inte påverkat beloppen som redovisas i jämförelseperioden och inte haft någon resultateffekt på innevarande period.

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2024 har inte tillämpats i förtid och förväntas inte komma att ha någon väsentlig 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 räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg 2024-01-26

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Johanna Hult Rentsch
Vd

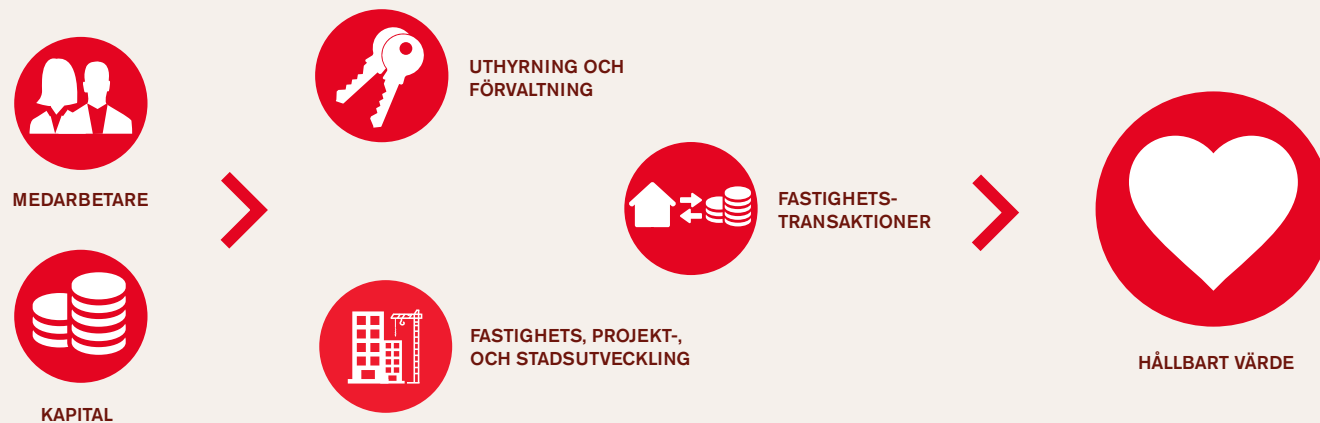
Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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 77 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 960 tkvm till ett värde om 28 mdkr.

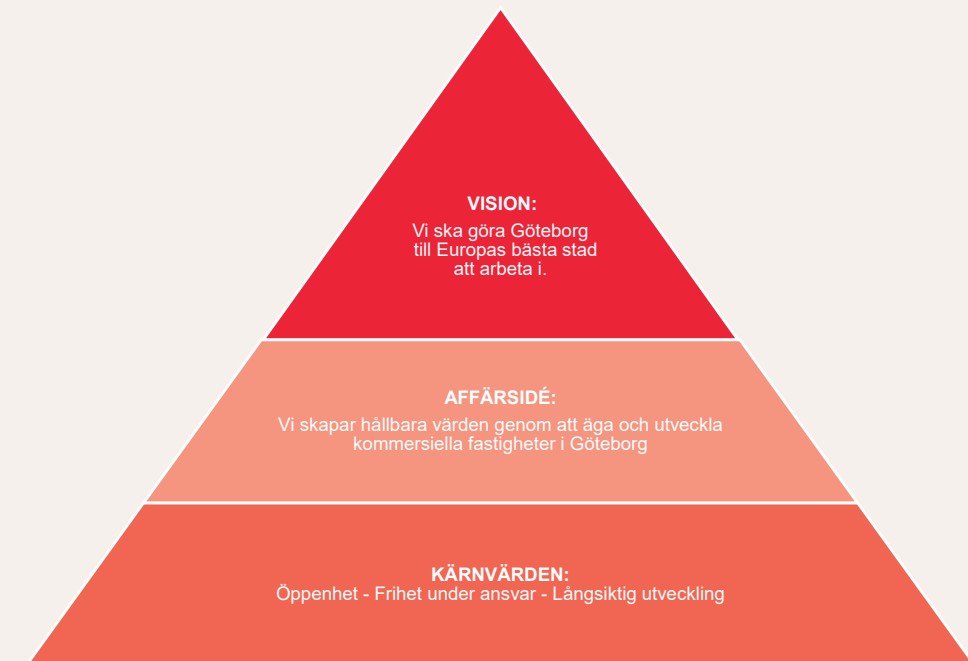
Så skapar vi värde

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.



Finansiella mål

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



Kalendarium

2024

Årsstämma	20 mars kl 15:00
Delårsrapport januari–mars	17 april kl 8:00
Delårsrapport januari–juni	5 juli kl 8:00
Delårsrapport januari–september	15 oktober kl 8:00

För mer information, besök platzer.se eller kontakta
Johanna Hult Rentsch, vd, tel 0709–99 24 05
Fredrik Sjudin, cfo, tel 0721–27 77 78



Platzer Fastigheter Holding AB (publ)
Box 211, 401 23 Göteborg | Besöksadress: Lilla Bommen 8
031–63 12 00 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org. nr: 556746–6437

Bilder: Marie Ullnert (omslag och sidor 2, 7, 9), Jennifer Nilsson sid 5,
Steven Warburton sid 10, Philip Liljenberg sid 15, Platzer sid 18,
Liljewall sid 20