

# Ett starkt förvaltningsresultat för året och en marknad som vaknar till

Q4

Bokslutskommuniké  
1 januari–31 december 2024

## Perioden januari–december 2024

- Hyresintäkterna ökade med 15 % till 1 670 mkr.
- Driftsöverskottet ökade med 16 % till 1 314 mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 714 mkr (609), motsvarande 5,96 kr/aktie (5,08).
- Nettouthyrning uppgick till –37 mkr (44).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,10 kr per aktie (2,00), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,05 kr/aktie.

## Efter periodens utgång:

- Jakob Nilsson rekryterad till ny cfo.
- Försäljning av fastighet i Södra Änggården för 552 mkr.
- NCR höjer Platzer's utsikter till "stabila" och bekräftar BBB- rating, lyfter samtidigt instrument-rating till BBB-.

## Perioden oktober–december 2024

- Hyresintäkterna ökade med 14 % till 443 mkr.
- Driftsöverskottet ökade med 7 % till 340 mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 188 mkr (163), motsvarande 1,57 kr/aktie (1,36).
- Nettouthyrning uppgick till 1 mkr (6).

Nyckeltal	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	443	389	1 670	1 453
Driftsöverskott, mkr	340	318	1 314	1 132
Förvaltningsresultat, mkr	188	163	714	609
Förvaltningsresultat kr/aktie	1,57	1,36	5,96	5,08
Resultat kr/aktie	2,64	-2,77	2,96	-7,87
Utdelning (2024 föreslagen)	—	—	2,10	2,00
Fastighetsvärde, mkr	—	—	30 372	28 250
Nettoinvestering, mkr	1 728	54	2 342	2 533
Nettouthyrning, mkr	1	6	-37	44
Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,8	11,3	12,1	12,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,3	2,2
<b>Vid periodens utgång</b>				
Belåningsgrad fastighet			52 %	49 %
Belåningsgrad totala tillgångar			49 %	47 %
EPRA NRV			122,6	121,1
Börskurs			85,7	84,2

# Ett starkt förvaltningsresultat för året och en marknad som vaknar till

Vi lägger ett bra år bakom oss, trots en turbulent omvärld. Idogt och hårt arbete på bred front gör att vi levererar ett driftsöverskott som växer med 16 % och ett förvaltningsresultat som ökar med 17 %. Årets prestation, i kombination med en aktivare hyres- och fastighetsmarknad, förbättrad rating samt bättre ränteläge, ger oss en starkare position inför 2025.

Att vi kunnat upprätthålla en investeringsvolym om 2,5 mdkr ger extra hävstång i tillväxten av driftsöverskott. Platzer bidrog också till den ökade transaktionsmarknaden i slutet av december genom förvärvet av Mimo (1 780 mkr). Därtill överlät vi bostadsbyggrätter (192 mkr) i Södra Änggården och, som nyligen kommunicerats på nya året, avyttras även skolan (552 mkr) i samma område. Genom dessa aktiviteter förflyttar vi portföljen samtidigt som vi förstärker våra kreditrelaterade nyckeltal.

## Ökad aktivitet inom hyres- och transaktionsmarknaden

Vi levererar återigen positiv nettouthyrning i kvartalet, om än på något låga nivåer, vilket innebär att endast ett av de senaste 16 kvartalen varit negativt. Hyresmarknaden hade en modest start på året, men vaknade till under sista kvartalet. Nyuthyrningen i förvaltningsbeståndet var under fjärde kvartalet den högsta sedan andra kvartalet 2023, varav majoriteten inom kontor. Den enskilt största uthyrningen var till VBK i Lilla Bommen. Det är även glädjande att över 85 % av hyresgästerna som kunnat lämna oss, valt att stanna kvar och att omförhandlingarna medförde en genomsnittlig hyresökning om 7 %. Detta visar på vår förmåga att möta våra kunder, befintliga såväl som nya, och att vi har relevanta produkter i attraktiva lägen.

Transaktionsmarknaden för kontor i Göteborg tog fart under sista kvartalet. Efter tre år av stiltje skedde ett antal affärer, varav Alectas förvärv av Våghuset och Brick Studios på Masthuggskajen var den

enskilt största. Totalt sett var även transaktionsvolymen under fjärde kvartalet den största sedan motsvarande kvartal 2021. De affärer som genomfördes bekräftar de marknadsyilder som vi rapporterat tidigare.

## Förvärvet av Mimo genomfört

Vi bidrog själva till aktiviteten på transaktionsmarknaden då vi plan- enligt förvärvade den nybyggda kontorsfastigheten Mimo i Mölndals innerstad i slutet av december. Vid tillträdet var fastigheten uthyrd till drygt 80 %. Sammantaget bedöms hyra och hyresgaranti för 2025 uppgå till 89 mkr. Mölndals innerstad är ett expansivt område där stora arbetsgivare som Astra Zeneca, SCA, Mölnlycke Health Care och Kappahl har valt att lägga sina kontor. Mimo ligger precis intill Göteborgsregionens näst största kollektivtrafikhubb och den framtida järnvägsanslutningen till Landvetter flygplats och Borås.

## Göteborg står emot konjunkturen bra

Våra uthyrningar och den ökande aktiviteten på transaktionsmarknaden är två positiva tecken i en fortsatt avvaktande konjunktur. Jag är ödmjuk inför att arbetslöshet, varsel och konkurser fortfarande ökar, om än i långsammare takt. Samtidigt fortsätter Göteborgsregionen att stå emot lågkonjunkturen bättre än övriga landet. Aktiviteten i Göteborgs hamn går mot "all time high" och containertrafiken slår nya rekord. Arbetslösheten stiger även i vår region, men den är fortfarande klart lägre än i både riket som helhet och i Stockholm.



” Medarbetarnas fokus på kund, kassaflöde och hållbarhet ger resultat



En svag krona gynnar Göteborgsregionens tunga exportindustri, men regionens framgångar är också resultatet av näringslivets långsiktiga investeringar i forskning och utveckling, inte minst inom sektorer kopplade till elektrifiering och grön omställning. Göteborg präglas dessutom av fortsatt stora infrastruktursatsningar, vilka mildrar effekterna av konjunkturen samtidigt som de bygger staden starkare.

### Från vakanser till kontorsbrist om 10 år

Vakansgraden i Göteborg ligger i nivå med övriga storstadsmarknader och pendlar mellan 11 och 12 %, vilket är historiskt högt i Göteborg. Skillnaden mot många andra städer är dock att stor del av vakansen återfinns i CBD/innerstaden, vilket förklaras av de stora infrastruktursatsningar som staden gör. Rörelserna har varit begränsade med en ökning av vakansen om cirka 1 % på årsbasis, vilket motsvarar 30 000 kvm i vakanta ytor. Orsaken är främst att nyproducerade kontor tillförts marknaden. Vi konstaterar en relativt stabil nyuthyrningsvolym för året om 140 000 kvm i Göteborg, vilket är i nivå med femårsnittet. Hyresnivåerna är robusta och trenden mot ökat distansarbete och down-sizing är inte lika utpräglad som i Stockholm.

Tillförseln av nyproducerade kontorsytor är begränsad under kommande år. I december flaggade Västsvenska Handelskammaren för att Göteborg inom tio år riskerar att få brist på attraktiva kontorsytor likt problematiken för tio år sedan. I en rapport från Citymark konstateras att de planerade kontorsprojekten inte kommer att kunna möta framtidens efterfrågan. Antalet kontorsarbetare i Göteborgsregionen förväntas öka med mellan 43 000 och 72 000 under de kommande tio åren. Det skulle kräva ett tillskott på över 800 000 kvm nya kontorsytor, vilket inte täcks av nuvarande byggplaner och befintlig vakansgrad och kan resultera i vakansgrader om 2 %.

### Fortsatt starkt intresse för industri och logistik

Göteborg är Sveriges bästa industri och logistikläge. Närheten till Skandinavien största hamn och framgångsrika exportföretag bidrar till en uthållig efterfrågan på moderna och effektiva logistikfastigheter i bra

lägen och en vakansgrad på låga 4 %. Under 2024 återhämtade sig dessutom e-handeln som har behov av effektiva logistik- och lagerfastigheter.

Vårt bestånd är främst fokuserat till områden nära Göteborgs hamn och de båda Volvobolagen. Vi har dessutom byggrätter som är startklara om ytterligare 110 000 kvm. Dessa projekt skapar snabbt kassaflöde, har begränsad risk och genererar hög avkastning.

### Grunden för framtida tillväxt

Vår verksamhet har fortsatt stort fokus på uthyrning, kassaflöden och hållbara affärer, vilket skapar grund för fortsatt tillväxt.

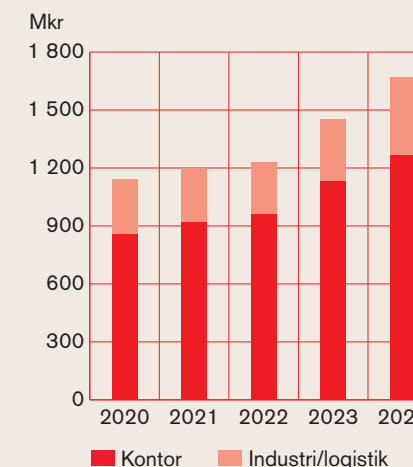
Under 2025 ser jag fram emot att starta nya industri- och logistikprojekt, ROT-projekt med fokus på minskade CO<sub>2</sub>-utsläpp samt att planera för nya större kontorsprojekt när marknaden är redo. Vi planerar till exempel att förvärva de av staden ägda byggrätterna i Lilla Bommen. Jag ser också goda möjligheter att aktivt jobba med vår portfölj genom strategiska transaktioner. Vi har under året tillträderna av bostadsbyggrätter i Södra Änggården om cirka 350 mkr samt en option att förvärva färdigställda projekt från vårt joint venture Sörreds Logistikpark.

I början av 2025 rekryterade vi vår framtida cfo Jakob Nilsson med gedigen erfarenhet från branschen och liknande roller. Han kommer närmast från Stena Fastigheter och tillträder under sommaren. Jag ser fram emot Platzers fortsatta resa tillsammans med Jakob och övriga medarbetare.

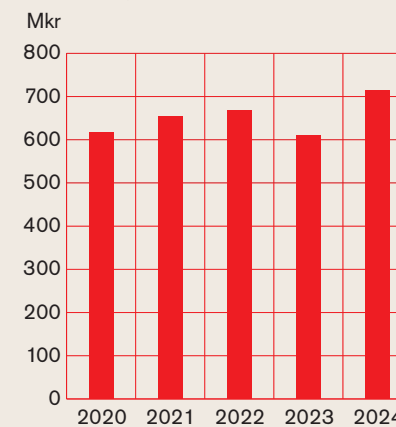
Dessutom har vi fått det glädjande beskedet att NCR höjer Platzers utsikter till "stabila" och bekräftar BBB- rating samt lyfter instrumentering till BBB-.

Som jag nämnt, är min bedömning att marknaden vänder under kommande år och sakta rör sig i en mer positiv riktning. Det kommer inte att gå av sig själv, men med fortsatt fokus på kunder, kassaflöde och hållbarhet kommer vi att både bidra till och dra nytta av utvecklingen på Göteborgsmarknaden. De positiva tecken vi såg inom hyres- och transaktionsmarknaden under fjärde kvartalet bådär gott inför fortsättningen av 2025.

#### Hyresintäkter, jan-dec



#### Förvaltningsresultat, jan-dec





## Vårt hållbarhetsarbete

Vi verkar aktivt för en positiv samhällsutveckling med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Under året minskade elanvändningen med 11 % i jämförbart bestånd. Vi ökade andelen miljöcertifierade fastigheter till 82 % och vi har installerat ytterligare fem solcellsanläggningar i år. I samtliga av våra 11 utvalda delområden genomförde vi under 2024 aktiviteter kopplade till trygghet, samverkan och/eller för att öka områdets attraktionskraft.

### Klimat och energi

Arbetet med miljöcertifiering fortsätter. Vårt mål är att ha 100 % miljöcertifierade fastigheter. Under fjärde kvartalet miljöcertifierade vi tre byggnader inom vårt industri- och logistikbestånd enligt Breeam Excellent och Miljöbyggnad Silver. Vid årsskiftet uppgick andelen miljöcertifierade fastigheter till 82 % (80). Bland annat har samtliga fastigheter som vi förvärvade 2021 på Medicinareberget certifierats under året, i enlighet med vår strategi vid förvärvet.

Under perioden minskade elanvändningen med 11 % i jämförbart bestånd. Dessutom minskade vår totala energianvändning med 1,1 % i jämförbart bestånd. Vi arbetar aktivt med att skilja på fastighetens och de enskilda hyresgästernas elanvändning för att därmed få bättre kontroll över förbrukningen. Vi har även arbetat aktivt med konvertering till LED-belysning.

Vi har hittills i år installerat fem nya solcellsanläggningar, varav en under det fjärde kvartalet. De nya anläggningarna finns i områdena Högsbo, Gårda, Lindholmen och Gamlestaden. Energiproduktionen från våra solcellsanläggningar uppgick till 2 667

MWh (1 274 MWh) och den installerade effekten är drygt 4 224 kW (3 800 kW).

Under rapportperioden ökade våra CO<sub>2</sub>-utsläpp jämfört med motsvarande period föregående år, främst beroende på köldmedieläckage. Vi byter löpande ut kylanläggningar och där det är möjligt konverterar vi fastigheterna till fjärrkyla. Vi projekterar för närvarande för tre konverteringar till fjärrkyla, vilka beräknas vara klara 2025. Utsläpp genererade från fjärrvärme minskade med 4,3 %.

Under året har vi arbetet aktivt med återbruk bland annat återbrukshuben REBygg. I maj fick vi priset Årets uppstickare av hållbarhetsatsningen Handslaget – ett initiativ av Business Region Göteborg för ökat cirkulärt byggande. Vi fick utmärkelsen för att vi på kort tid har skalat upp vårt återbruksarbete avsevärt med en systematik kring mål, uppföljning, kravställning och kunskaphöjande insatser för hela bolaget.

### Finansiering och gröna hyresavtal

Vårt långsiktiga mål är att 100 % av vår finansiering ska vara hållbar. Vid årsskiftet uppgick vår gröna och hållbarhetslänkade finansiering till 67 % (65).

Hållbarhetsnyckeltal som mäts kvartalsvis	Enhet	2024 jan–dec	2023 jan–dec	Förändring, %
Energianvändning i jämförbart bestånd <sup>1</sup>	kWh/kvm A-temp	77,8	78,7	-1,2
Total energi (fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla)	MWh	73 890	67 138	9,1
Koldioxidutsläpp (scope 1 <sup>2</sup> och scope 2 <sup>3</sup> )	ton CO <sub>2</sub> e	402	279	30,6
Koldioxidutsläpp (scope 1 <sup>2</sup> och scope 2 <sup>3</sup> ) per uthyrningsbar yta	kg CO <sub>2</sub> e/kvm	0,41	0,31	24,4
Gröna hyresavtal	%-andel av uthyrningsbar yta	64	61	4,7
Miljöcertifierade fastigheter	%-andel av förvaltningsfastigheter	82	80	2,5
Grön och hållbar finansiering	%	67	65	2,0

1 Avser fastigheter som varit i vår förvaltning under hela 2023 och 2024.

2 Koldioxidutsläpp i scope 1 från servicebilar och köldmedialäckage.

3 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	2024	2023	
<b>I våra utvalda delområden<sup>1</sup> har det skett aktiviteter kopplat till:</b>			
Samverkan (t.ex. med andra aktörer i området och aktiviteter för att skapa en rekreativ mötesplats)	antal delområden med aktiviteter för samverkan	9 av 11	11 av 11
Trygghet (t.ex. service/aktiva bottenvåningar och trygghetsstärkande åtgärder)	antal delområden med aktiviteter för trygghet	10 av 11	10 av 11
Attraktionskraft (t.ex. mobilitet och arbete för att tydliggöra platsens unika identitet)	antal delområden med aktiviteter för attraktionskraft	10 av 11	9 av 11
En av branschens bästa arbetsplatser	förtroendeindex >8,0 enligt Winningtemp	7,4	7,4
Bidra till kompetensförsörjning i branschen	antal studenter som erbjuds praktikplats, examensarbete eller sommarjobb	19	12
<b>Fördelning av kvinnor och män ska vara inom intervallet 40–60 % på samtliga nivåer i organisationen</b>			
Ledningsgrupp		75/25	57/43
Chefer		56/44	50/50
Medarbetare		46/54	43/57

1 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 2024 kommer att finnas tillgänglig 19 februari 2024 som en integrerad del i vår årsredovisning för 2024.

Under tredje kvartalet uppdaterades Platzers gröna ramverk (Green Finance Framework) och erhöll betyget Medium Green i en oberoende granskning av S&P Global Ratings. Under fjärde kvartalet emitterade vi 600 mkr i enlighet med det nya ramverket.

Vi ingick fler nya hyresavtal med gröna bilagor, vilket ökade andelen gröna hyresavtal till 64 % (61). Gröna hyresavtal innebär att vi minskar miljöpåverkan från våra lokaler genom ett nära samarbete med våra kunder. Det kan till exempel handla om reducerad energianvändning, förbättrad avfallshantering samt resurssnåla alternativ vid ombyggnader.

### Platzer som samhällsaktör

Som fastighetsägare har vi ett ansvar att bidra till utveckling och tillväxt av kompetens inom vår bransch. Därför deltog vi i november på arbetsmarknadsdagen för programmet för affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers. 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 2024 tog vi totalt emot 19 studenter, vilket motsvarar 22 % av antalet heltidsanställda (85) medarbetare

Som en del av vår strategiska områdesutveckling bidrar vi till trygga och attraktiva platser. I samtliga av våra 11 utvalda delområden genomförde vi under 2024 aktiviteter kopplade till trygghet, samverkan och/eller för att öka områdets attraktionskraft.

I oktober genomfördes konstprojektet Faces of Gamlestaden tillsammans med Konstkuppen då 11 konstnärer skapade verk, bland annat genom att återbruka de gamla områdesskyltarna som inte längre behövs efter att stadsdelen fått nya gatunamn. Samtidigt ägde stans första konstloppis rum, vilket är ytterligare ett sätt att befästa och utveckla Gamlestadens position som en stadsdel för innovation och kreativitet.

Tillsammans med Castellum, Vasakronan och Higab har vi tagit fram en gemensam vision för Lilla Bommen. Under fjärde kvartalet fortsatte vi även att tillsammans arrangera gemensamma aktiviteter i området såsom konserter, foto-walks, konstutställning samt julklappsinsamling till Stadsmissionens julklappsvagn för familjer som lever under tuffa ekonomiska förhållanden.

I Almedals fabriker kunde vi välkomna kreatörerna i Syntropia Work Space som flyttade in i nya lokaler. Syntropia är en grupp av kreatörer som verkar i gränslandet mellan kultur och hållbarhet.

” Vi har miljöcertifierat samtliga fastigheter i den portfölj på Medicinareberget som vi förvärvade 2021.



OMRÅDE: MEDICINAREBERGET  
FASTIGHET: ÄNGGÅRDEN 36:2

## Uthyrning och förvaltning

I kvartalet levererar vi den för året högsta nyuthyrningen inom vårt helägda förvaltningsbestånd, varav majoriteten inom kontor. Genomförda omförhandlingar under året har medfört en genomsnittlig hyresökning om 7 %.

Vårt totala fastighetsbestånd bestod den 31 december 2024 av 86 fastigheter, varav 14 projektfastigheter. I det totala beståndet ingick fem delägda fastigheter, vilka redovisas som intresseföretag. Den totala uthyrningsbara ytan, inklusive intresseföretag, var 1 038 000 kvm och ökade under kvartalet med förvärvet Mimo samt färdigställd yta från projekt i vårt JV med Catena (tidigare Bockasjö). Fastigheternas verkliga värde uppgick till 30 372 mkr (28 250), exklusive intresseföretag.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året till 93 % (92).

### Nettouthyrning och omförhandlingar

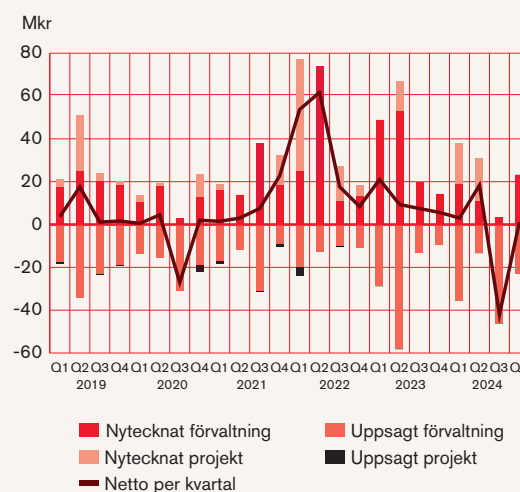
Vår nettouthyrning för fjärde kvartalet uppgick till 1 mkr (6) och för året till -37 mkr (44). Under årets sista kvartal ser vi ökad aktivitet på hyresmarknaden och vår nyuthyrning om 23 mkr i vårt helägda förvaltningsbestånd är det enskilt bästa under året. Vår nettouthyrning för året uppgick till -37 mkr varav Mölnlycke Health Care svarar för -32 mkr och konkurser om -6 mkr. Vi har under året omförhandlat en kontraktsvolym om 146 mkr med en genomsnittlig hyresökning om 7 %, vilket är starkt givet rådande konjunktur.

Genomsnittlig återstående kontraktstid var i nivå med utgången av 2023 och uppgick till 52 månader (52). Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 740 (695) med total kontrakterad årshyra om 1 741 mkr (1 616). Kontrakterade garage- och parkeringsavtalsintäkter uppgick till 65 mkr (59). De 10 största hyreskontraktens andel av kontrakterad årshyra uppgick till 32 % (34).

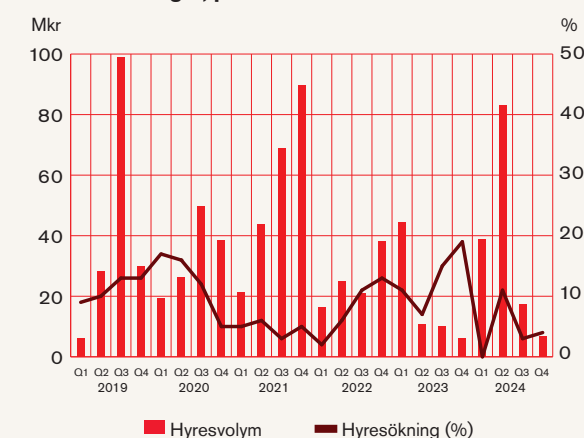
Omförhandlingar	Kontor		Industri/logistik		Totalt	
	Q1-Q4 2024	Q1-Q4 2023	Q1-Q4 2024	Q1-Q4 2023	Q1-Q4 2024	Q1-Q4 2023
<b>Förvaltningsfastighet</b>						
Hyresvärde efter omförhandling, mkr	75	35	71	36	146	71
Hyresförändring, %	8	10	5	13	7	12
<b>Intresseföretag</b>						
Hyresvärde efter omförhandling, mkr	—	—	—	—	—	—
Hyresförändring, %	—	—	—	—	—	—

Nettouthyrning	Kontor		Industri/logistik		Totalt	
	Q1-Q4 2024	Q1-Q4 2023	Q1-Q4 2024	Q1-Q4 2023	Q1-Q4 2024	Q1-Q4 2023
Mkr						
Förvaltningsfastigheter – uthyrningar	42	115	7	15	49	130
Förvaltningsfastigheter – uppsägningar	-90	-70	-17	-36	-107	-106
Projektfastigheter – uthyrningar	—	—	2	14	2	14
Projektfastigheter – uppsägningar	—	—	—	—	—	—
Intresseföretag – uthyrningar	8	7	19	—	27	7
Intresseföretag – uppsägningar	-8	-1	—	—	-8	-1
<b>Summa nettouthyrning</b>	<b>-48</b>	<b>51</b>	<b>11</b>	<b>-7</b>	<b>-37</b>	<b>44</b>

### Nettouthyrning, per kvartal



### Hyresvolym och hyresökning omförhandlingar, per kvartal





## Kontor

Inom kontor är vi ledande aktör i Lilla Bommen, Gårda och Gamlestad. Bland de största kunderna kan nämnas ESS Group, Göteborgs Stad, Göteborgs universitet, Migrationsverket, Nordea och Västra Götalandsregionen. Totalt har vi 676 (631) lokalhyreskontrakt med total kontrakterad årshyra om 1 341 mkr (1 216). Förändring i kontrakterad årshyra förklaras främst av vårt förvärv av Mimo, men även av uthyrningar i vår egen förvaltning, index och nytvecklade projekt.

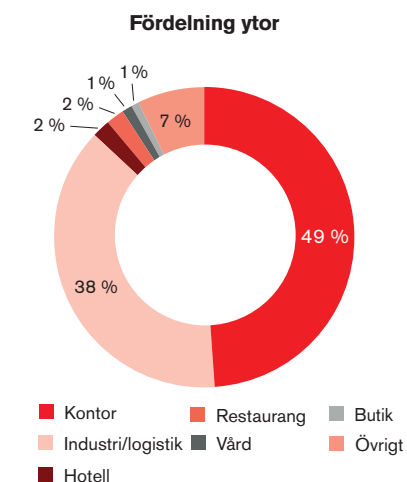
## Industri och logistik

Inom Industri och logistik är vi ledande aktör i Arendal och Torslanda. Bland de största kunderna kan nämnas DFDS, DHL, NTEX, Plasman, Polestar, Schenker, SSAB och AB Volvo. Totalt har vi 64 (64) lokalhyreskontrakt med total kontrakterad årshyra om 400 mkr (401). Kontrakterad årshyra är närmast oförändrad jämfört med föregående år, vilket beror på att en större avflytt från kund uppvägs av inflytt av nya kunder, index, nytvecklade projekt och förvärv.

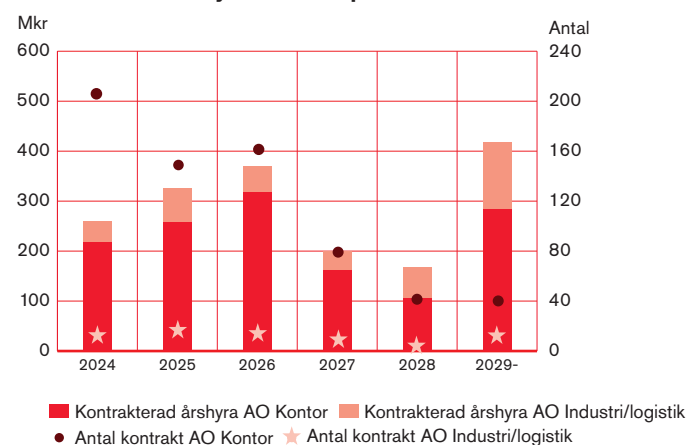
## Största kunderna

Största kunderna	Andel <sup>1</sup>
ESS Group AB	5 %
Västra Götalandsregionen	4 %
Migrationsverket	4 %
AB Volvo	4 %
Göteborgs Stad	3 %
DFDS Logistics Contracts AB	3 %
Göteborgs universitet	3 %
NTEX AB	2 %
Internationella Engelska Skolan	2 %
Nordea Bank Abp, filial i Sverige	2 %
<b>Summa</b>	<b>32 %</b>

<sup>1</sup> Andel av kontrakterad årshyra



## Förfallostruktur hyreskontrakt per affärsområde



**32 %**

Kontrakterad årshyra från de 10 största kunderna

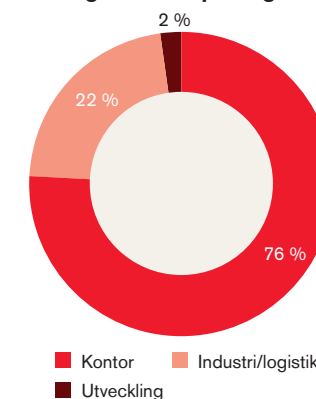
**22 %**

Kontrakterad årshyra från offentlig sektor



OMRÅDE: ALMEDAL  
FASTIGHET: SKÅR 57:14

## Fastighetsvärde per segment





## Intjäningsförmåga

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Central Business District (CBD)	8	73 974	4 379	262	88	231	180	78
Övriga innerstaden	18	225 206	10 753	670	94	632	497	79
<b>Centrala Göteborg</b>	<b>26</b>	<b>299 180</b>	<b>15 132</b>	<b>932</b>	<b>93</b>	<b>863</b>	<b>677</b>	<b>78</b>
Östra Göteborg	7	119 760	2 987	236	94	221	170	77
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 680	1 444	104	95	99	76	77
<b>Norra/östra Göteborg</b>	<b>11</b>	<b>158 440</b>	<b>4 431</b>	<b>340</b>	<b>94</b>	<b>320</b>	<b>246</b>	<b>77</b>
Västra Göteborg	6	33 002	931	63	90	57	46	81
Mölnadal	5	60 099	2 552	168	96	161	132	82
<b>Södra/västra Göteborg</b>	<b>11</b>	<b>93 101</b>	<b>3 483</b>	<b>231</b>	<b>94</b>	<b>218</b>	<b>178</b>	<b>82</b>
Summa förvaltningsfastigheter kontor	48	550 721	23 046	1 503	93	1 401	1 101	79
Projektfastigheter kontor	11	—	542	0	0	0	-1	—
<b>Summa kontor exkl intresseföretag</b>	<b>59</b>	<b>550 721</b>	<b>23 588</b>	<b>1 503</b>	<b>93</b>	<b>1 401</b>	<b>1 100</b>	<b>79</b>
Förvaltningsfastigheter Industri/logistik	20	424 652	6 729	453	89	404	346	86
Projektfastigheter Industri/logistik	2	—	55	1	100	1	1	100
<b>Summa Industri/logistik exkl intresseföretag</b>	<b>22</b>	<b>424 652</b>	<b>6 784</b>	<b>454</b>	<b>89</b>	<b>405</b>	<b>347</b>	<b>86</b>
<b>Summa Platzer exkl intresseföretag</b>	<b>81</b>	<b>975 373</b>	<b>30 372</b>	<b>1 957</b>	<b>92</b>	<b>1 806</b>	<b>1 447</b>	<b>80</b>
<b>Intresseföretag kontor 100 %</b>	<b>3</b>	<b>47 450</b>	<b>2 856</b>	<b>161</b>	<b>99</b>	<b>159</b>	<b>130</b>	<b>82</b>
<b>Intresseföretag Industri/logistik 100 %</b>	<b>2</b>	<b>14 850</b>	<b>461</b>	<b>19</b>	<b>100</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>95</b>

	Hyresintäkter, mkr				Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/logistik	Platzer totalt		Kontor	Industri/logistik	Platzer totalt
Tecknade hyresavtal med inflyttning från och med den 1 juli 2025:				Uppsagda hyresavtal med avflyttning från och med den 1 januari 2025:			
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	—	—	—	Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	—	—	—
Förvaltningsfastigheter, helägt	7	—	7	Förvaltningsfastigheter, helägt	43	1	44
Förvaltningsfastigheter, intressebolag	3	—	3	Förvaltningsfastigheter, intressebolag	8	—	8

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 31 december 2024. Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2025. Avdrag görs för fastighetskostnader utfall rullande 12 månader. Intjäningsförmågan är ej att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende hyres- och kostnadsutveckling samt vakanser.

Indelningen av kontorsfastigheter följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för fastigheten på Backaplan som vi redovisar som Norra Älvstranden. Vi särredovisar våra affärsområden Kontor och Industri/logistik. Nedanför raden Summa Platzer exkl intresseföretag presenteras uppgifterna för våra intresseföretag med 100 % av värdet oavsett ägarandel, som generellt uppgår till 50 %.

Resultatrelaterade kolumner inkluderar gällande hyresavtal i befintliga fastigheter, inklusive inflyttning under kommande halvår. Tecknade avtal med inflyttning om sex månader eller senare och kommande vakanser på uppsagda hyresavtal redovisas i egen tabell.

Med hyresvärde menar vi hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Med hyresintäkter avses kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg såsom ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter inklusive periodiserade om cirka 32 mkr. 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.

I tabellen för intjäningsförmåga presenteras en överskottsgrad om 80 % exklusive uppsagda hyresavtal, vilka presenteras under tabellen. Överskottsgraden i helårsutfallet för 2024 uppgick till 79 % och för fjärde kvartalet 2024 till 77 %.



# Fastighetstransaktioner

## Förvärv

Under fjärde kvartalet förvärvades fastigheten Mölndal Kungsfisken 7 (Mimo) från NCC till ett underliggande fastighetsvärde om 1 780 mkr. Tillträde genomfördes den 18 december.

## Försäljning

Den 20 december frånträdde fastigheten Högsbo 3:12 till Bonava (192 mkr). Fastigheten ingår i den sista etappen av försäljningar av bostadsbyggrätter i Södra Änggården.

Efter årets utgång tecknades avtal om försäljning av skolfastigheten Högsbo 55:13 till ett underliggande fastighetsvärde om 552 mkr. Fastigheten frånträds 28 februari 2025. I samband med försäljningen har en moderbolagsborgen ställts ut. Denna är giltig fram till att slutbesked erhålls för byggnationen av Södra Änggårdsskolan.

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	Mölndal Kungsfisken 7 (Mimo)	Mölndal	Kontor	Förvaltningsfast	32 000	2024/Q4	1 780
<b>Förvärv totalt</b>					<b>32 000</b>		<b>1 780</b>

### Försäljningar

Avtalstecknande År/kvartal	Fastighetsbeteckning	Område	Segment	Fastighetstyp	Uthyrbar yta, kvm	Prel. frånträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
2017/Q3	Högsbo 3:12	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	13 950	2024/Q4	192
2025/Q1	Högsbo 55:13	Södra Änggården	Skola	Förvaltningsfastighet	9 000	2025/Q1	552
2017/Q4	Högsbo 55:9	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	17 600	2025/Q2	185
2017/Q4	Högsbo 3:11	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	15 350	2025/Q2	161
<b>Försäljningar totalt</b>					<b>55 900</b>		<b>1 090</b>



OMRÅDE: MÖLNDAL  
FASTIGHET: MÖLNDAL KUNGSFISKEN 7 (MIMO)



## Projekt- och områdesutveckling

Vi har 350 000 kvm BTA i möjliga, framtida utvecklingsprojekt. 55 000 kvm av dessa är i koncept och projekteringsfas, resterande i olika skeden i portföljen; från detaljplan till inflyttningsklart. Under 2024 färdigställde vi 60 000 kvm i projekt. Hittills har 100 000 kvm byggrätter i Södra Änggården frånträtts och ytterligare 30 000 kvm är sålda.

### AO Kontor

#### Lilla Bommen

Lilla Bommen är mitt i en kraftig utbyggnad i takt med att centralenområdet utvecklas, Västlänken blir klar och staden växer ner mot vattnet. Efter att detaljplanen för området norr om Centralstationen fått klar-tecken kommer nu områdena att byggas ihop de närmaste åren efter att i många år varit avskurna pga stora infrastruktursprojekt som Hisingsbron, Götatunnelns förstärkning och Västlänken.

Vi har en option på att förvärva två byggrätter med gällande detaljplan om totalt 43 000 kvm (BTA) i direkt anslutning till den nya Hisingsbron. Samtidigt genomför vi, Castellum och Vasakronan aktiviteter för att förstärka områdets attraktionskraft för hyresgäster och besökare. Under fjärde kvartalet arrangerade vi bland annat träningsaktiviteter, julklappsinsamling tillsammans med Stadsmissionen och konserter.

#### Centrum

Området runt Skeppsbron är ett av Göteborgs mest attraktiva. Vi har utvecklat både den äldre delen av Merkur samt tidigare byggt till en nyare del. I Mercurhuset öppnade i oktober restaurang- och nöjeskonceptet Nomi med de två restaurangerna Aji och Révolte, en musikfokuserad bar samt ett konstgalleri. I Nomi möts mat, konst och underhållning. I och med etableringen förlängs mat- och nöjesstråket från Rosenlund och Järntorget hela vägen till Skeppsbron.

#### Gårda

Vi har under senare år genomfört flera stora projekt i Gårda; Kineum och Gårda Vesta och tillsammans med andra fastighetsägare arbetat för att göra området mer tillgängligt med kollektivtrafik. Det tillförs en ny busslinje genom området, vilken samfinansieras av näringslivet och

Göteborgs stad. Premiär för den nya linjen sker sommaren 2025. Under hösten fortsatte vi utvecklingen av Gårdatorget där den nya lunchrestaurangen Eatery och gymmet Nordic Wellness öppnade. Till våren kommer Circle K att öppna Sveriges första elmack på torget.

#### Södra Änggården

Under året har det skett tydlig framdrift i Södra Änggården där vi håller samman stadsutvecklingen. Skolan färdigställdes inför höstterminen och såldes, som kommunicerat 25 januari 2025, till Infranode. Vi har fått bygglov för ett P-hus om 17 000 kvm BTA. De bostadsbyggrätter vi tidigare sålt att tillträds succesivt av bostadsutvecklare. Månsson Fastigheter har redan inlett bygget av den första bostadsfastigheten och Bonava tillträdde i december ett kvarter i området. Senast 2027 ska alla bostadsbyggrätter vara tillträdna.

#### Gamlestaden

Gamlestaden är ett av Sveriges mest spännande utvecklingsområden. Här leder vi skapandet av en stadsdel där nytt möter gammal industrihistoria och där småskalig handel och service blandas med internationella huvudkontor och bostäder.

I Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7 med flera) driver vi ett stadsutvecklingsprojekt för kontor, butiker, kultur och bostäder. Sedan en tid pågår infrastrukturarbeten, utveckling av våra byggrätter samt uthyrning. Vi driver ett mindre projekt där vi öppnar upp en kil mellan två befintliga hus för att skapa en kvartersstruktur och levande gatuliv. I samband med detta har vi ingått avtal med en aktör för att stärka den växande mat- och dryckesscenen i Gamlestaden. Under fjärde kvartalet inledde vi också ett samarbete kring en ny utomhuskonsthall med bland annat muralmålningar.

Vi fortsatte även förberedelserna för utvecklingen av Turitzhuset. Vi arbetar med ett koncept för att göra byggnaden till en levande mötesplats under dygnets alla timmar med fokus på hållbarhet och innovation.

#### Almedal

Vi fortsätter detaljplanearbetet för att utveckla kontor och andra ytor som kompletterar befintliga verksamheter i Almedals Fabriker, ett gammalt industriområde strax söder om Liseberg. Under fjärde kvartalet flyttade kreatörerna i Syntropia Work Space in i sina lokaler i området.

#### Mölnadal

Mölnadals innerstad har under senare år omvandlats till en tät blandstad med handel, restauranger, samhällsservice och arbetsplatser med cirka 5 miljoner besökare per år. Beläget vid regionens andra största kollektivtrafiknod som växer framgent i och med den framtida järnvägsförbindelsen mot Landvetter flygplats och Borås.

Vi tillträdde i december kontorshuset Mimo som NCC byggt. Huset var vid tillträdet uthyrt till drygt 80 % och uthyrningsarbetet fortsätter. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 32 000 kvm. Bland hyresgästerna återfinns bland andra Kappahls huvudkontor, Siemens, SATS och Axfood.

### AO Industri och logistik

#### Arendal–Torslanda

Arendal och Torslanda är Sveriges mest attraktiva industri- och logistikläge med närhet till Nordens största hamn och Volvobolagen.

Vi har påbörjat en större områdesutveckling i Arendal, där vi tillsammans med bland andra Stena Line (som etablerar sin färjetrafik i området under 2028) ska skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling i ett av Sveriges bästa industri- och logistiklägen. Ett led i denna utveckling var den under 2024 färdigställda fastighetsuppdelningen av vår stora fastighet i flera mindre. I området finns, i ett första skede, möjlighet att utveckla ytterligare 80 000 kvm modern logistik i absolut närhet till Skandinavians största hamn.

Tillsammans med Catena (tidigare Bockasjö) utvecklar vi Sörred Logistikpark. Tidigare under året hyrde vi ut 14 850 kvm till Volvo Cars i byggnad V4 (Sörred 8:15), vilken färdigställdes under fjärde kvartalet med inflyttning 15 november. Just nu pågår uthyrning avseende den sista byggrätten i logistikparken om 30 000 kvm.



## AO Kontor

### Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart <sup>2</sup>
Högsbo 55:10, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	förskola	1 800	detaljplan finns	2025
Högsbo 55:11, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	P-hus	17 000	detaljplan finns	2025
Olskroken 18:13, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor/handel	19 900	detaljplan finns	2025
Olskroken 18:14, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	10 200	detaljplan finns	2025
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	2 300	detaljplan finns	2025
Bagaregården 17:26	Kontor/Östra Göteborg	blandstad	60 000	detaljplan pågår	2026
Gullbergsvass / Lilla Bommen <sup>4)</sup>	Kontor/CBD	kontor	43 000	detaljplan finns	2026
Högsbo 2:2, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	blandstad	6 850	detaljplan finns	2026
Högsbo 34:13, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	blandstad	7 150	detaljplan finns	2026
Olskroken 18:10, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	29 000	detaljplan finns	2026
Skår 57:14, Almedals Fabriker	Kontor/Övriga innerstaden	kontor	25 000	detaljplan pågår	2026
Solsten 1:110	Kontor/Östra Göteborg	kontor	3 000	detaljplan finns	2026
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
<b>Totalt AO Kontor</b>			<b>240 200</b>		

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 Avser bedömt hyresvärde fullt uthyrt när fastigheten är färdigställd.

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

## AO Industri och logistik

### Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart <sup>2</sup>
Arendal 1:21 (f.d. Arendal 764:720, byggrätt A)	Industri/logistik	Industri/logistik	15 000	detaljplan finns	2025
Arendal 1:29 (f.d. Arendal 764:720, byggrätt B)	Industri/logistik	Industri/logistik	10 000	detaljplan finns	2025
Arendal 1:31 (f.d. Arendal 764:720, Arendals udde)	Industri/logistik	Industri/logistik	55 000	detaljplan finns	2025
<b>Totalt AO Industri/logistik</b>			<b>80 000</b>		

#### Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart <sup>2</sup>
Sörred 8:15, Sörred Logistikpark, byggrätt V3	Industri/logistik	Industri/logistik	30 000	detaljplan finns	2025
<b>Totalt</b>			<b>30 000</b>		



## KONCERNEN

# Resultat och resultatkommentarer

Mkr	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Hyresintäkter	443	389	1 670	1 453
Fastighetskostnader	-103	-71	-356	-321
<b>Driftsöverskott</b>	<b>340</b>	<b>318</b>	<b>1 314</b>	<b>1 132</b>
Central administration	-23	-18	-67	-59
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-23	-6	33	-75
–förvaltningsresultat	12	5	34	30
–realiserade värdeförändringar	-26	1	62	-70
–skatt	4	0	-15	13
–övrigt	-13	-12	-48	-48
Finansnetto <sup>1</sup>	-141	-142	-567	-494
<b>Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag</b>	<b>153</b>	<b>152</b>	<b>713</b>	<b>504</b>
–förvaltningsresultat <sup>2</sup>	188	163	714	609
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	124	-154	-215	-1 277
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	205	-399	21	-380
<b>Resultat före skatt</b>	<b>482</b>	<b>-401</b>	<b>519</b>	<b>-1 153</b>
Skatt på periodens resultat	-166	69	-164	210
<b>Periodens resultat<sup>3</sup></b>	<b>316</b>	<b>-332</b>	<b>355</b>	<b>-943</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>				
Moderföretagets aktieägare	316	-332	355	-943
Resultat per aktie <sup>4</sup>	2,64	-2,77	2,96	-7,87

1 I finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,9 mkr för perioden (0,9) och 0,2 mkr för kvartalet (0,2).

2 Driftsöverskott med avdrag för central administration och finansnetto samt med tillägg av förvaltningsresultat 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 714 mkr (609), motsvarande 5,96 kronor per aktie (5,08) – en förbättring med 17 %. Ökningen förklaras främst av god driftnettotillväxt i så väl jämförbart bestånd som färdigställda projekt och förvärv.

Årets resultat uppgick till 355 mkr (-943). Värdeförändringar av helägda fastigheter påverkade resultatet med -215 mkr (-1 277) och omvärderingar av finansiella instrument påverkade resultatet med 21 mkr (-380). Resultat från joint venture och intressebolag uppgick för året till 33 mkr (-75).

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 670 mkr (1 453) – en ökning med 15 %. Jämförbart bestånd ökade med 6 % och förklaras främst av indexökning, tidigare genomförda omförhandlingar samt ökade hyrestillägg. Indexökning under året uppgick till 71 mkr, varav 53 mkr återfinns i jämförbart bestånd. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året till 93 % (92).

## Hyresintäkter

Mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 341	1 264	6
Elstöd 2023	—	-7	
Fastighetsutveckling	36	22	
Projektutveckling	216	144	
Fastighetstransaktioner	77	30	
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 670</b>	<b>1 453</b>	<b>15</b>

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -356 mkr (-321) – en ökning om 11 %. Faktisk kostnadsökning var dock 9 %, vilket förklaras av att kvartal 4 i år belastats med 3 mkr som avsåg kvartal 4 föregående år. I jämförbart bestånd ökar fastighetskostnaderna med 1 %. Vid korrigering är kostnaderna i jämförbart bestånd -0,4 % lägre jämfört med föregående år. Kostnader för media minskar, vilket främst beror på lägre elpris och förbrukning, medan kostnader för underhåll ökar. I totala fastighetskostnader ingår befarade kundförluster om -6 mkr (1), varav -3 mkr (1) återfinns inom jämförbart bestånd.

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under året med 16 % (21) till 1 314 mkr (1 132). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 8 % (12). Överskottsgraden uppgick till 79 % (78). Direktavkastningen för samtliga helägda fastigheter uppgick till 4,5 % (4,1).

För kommentarer på isolerat kvartal, se sidan 19.

## Fastighetskostnader

Mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-296	-292	1
Elstöd 2023	—	15	
Fastighetsutveckling	-15	-10	
Projektutveckling	-37	-31	
Fastighetstransaktioner	-8	-3	
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-356</b>	<b>-321</b>	<b>11</b>



## KONCERNEN

## Skatteberäkning jan–dec 2024

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	714	
–varav intresseföretag, aktiebolag	–7	
Ej avdragsgill ränta	252	–
Skattemässigt avdragsgilla		
–avskrivningar	–585	585
–ombyggnationer	–304	304
–nedskrivningar/utrangeringar	–71	112
–aktiverad ränta	–19	19
Övriga skattemässiga justeringar		
–Intresseföretag, handelsbolag	–96	
–Övrigt	56	–54
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>–61</b>	<b>967</b>
Aktuell skatt förvaltningsresultat	13	
Försäljning fastigheter	–	–138
Värdeförändring fastigheter	–	–220
Värdeförändring derivat	–	21
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>–61</b>	<b>629</b>
Underskottsavdrag, ingående balans	–138	138
Underskottsavdrag, utgående balans	421	–421
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>222</b>	<b>346</b>
Skatt 20,6 %	–46	–71
Skatt, föregående års taxering	–9	–
Skatt, avdrag försäljning	–	–38
<b>Skatt enligt resultaträkning</b>	<b>–55</b>	<b>–109</b>

## Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration uppgick under året till –67 mkr (–59) varav –2 mkr avser kostnad till följd av organisationsförändringar. Antalet medarbetare var vid årets utgång 85 (85).

## Andel i resultat från joint venture och intresseföretag

Årets andel av resultat i joint ventures och intresseföretag uppgick till 33 mkr (–75) där 34 mkr (30) avser förvaltningsresultat. På sidan 56 i årsredovisningen för 2023 finns beskrivning av andelar i intresseföretag och joint ventures.

## Finansnetto

Årets finansnetto uppgick till –567 mkr (–494) och inkluderar aktiverad ränta om 19 mkr (18). Finansnettot har påverkats negativt av dels högre räntenivåer, dels högre genomsnittlig skuldvolym om 1 200 mkr till följd av genomförda investeringar.

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

## Värdeförändringar

Värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under året till –215 mkr (–1 277) varav orealiserad värdeförändring uppgick till –220 mkr (–1 282) och realiserad värdeförändring till 5 mkr (5). Se vidare kring fastighetsvärdering på sidan 14.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 21 mkr (–380).

## Skatt

Årets skattekostnad uppgick till –164 mkr (210), varav –55 mkr (–23) avser aktuell skattekostnad och –109 mkr (233) uppskjuten skattekostnad. Uppskjuten skatt utgörs främst av fastighetsrelaterade skattemässiga avdrag. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 89 mkr (29).

## Segmentsredovisning

Vi redovisar från och med kvartal 4 2024 vår verksamhet i tre affärsområden. Vi särredovisar de fastigheter vi äger genom intresseföretag, i segmentstabellen presenteras 100 % av värdet oavsett ägarandel.

Jämförelsetal har justerats enligt den nya segmentsindelningen.

## Segmentsredovisning helägda fastigheter

Perioden avser jan–dec	Kontor		Industri/logistik		Utveckling		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Mkr								
Hysesintäkter	1 267	1 144	402	307	1	2	1 670	1 453
Fastighetskostnader	–288	–259	–67	–58	–1	–4	–356	–321
<b>Driftsöverskott</b>	<b>979</b>	<b>885</b>	<b>335</b>	<b>249</b>	<b>0</b>	<b>–2</b>	<b>1 314</b>	<b>1 132</b>
Verkligt värde fastigheter	23 046	20 649	6 729	5 861	597	1 740	30 372	28 250
Investeringar/avyttring/värdeförändring under året	2 397	–778	868	1 977	–1 143	57	2 122	1 256

## Segmentsredovisning intressebolag

Perioden avser jan–dec	Kontor		Industri/logistik		Utveckling		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Mkr								
Hysesintäkter	152	134	22	–	0	2	174	136
Fastighetskostnader	–28	–26	–12	–	–0	–1	–40	–27
<b>Driftsöverskott</b>	<b>124</b>	<b>108</b>	<b>10</b>	<b>–</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>134</b>	<b>109</b>
Verkligt värde fastigheter	2 856	2 780	351	–	110	291	3 317	3 071
Investeringar/avyttring/värdeförändring under året	76	49	351	–	–181	–895	246	–846



KONCERNEN

# Finansiell ställning

## Balansräkning i sammandrag

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>	30 372	28 250
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30
Övriga anläggningstillgångar	24	24
Andelar i intressebolag och joint ventures	641	673
Derivat	261	243
Övriga långfristiga fordringar	11	11
Omsättningstillgångar	287	375
Likvida medel	391	167
<b>Summa tillgångar</b>	<b>32 017</b>	<b>29 773</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	12 596	12 480
Uppskjuten skatteskuld	2 341	2 270
Långfristiga räntebärande skulder	13 339	9 988
Leasingskuld	30	30
Övriga långfristiga skulder	139	150
Derivat	10	13
Kortfristiga räntebärande skulder	2 501	3 964
Övriga kortfristiga skulder	1 061	878
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>32 017</b>	<b>29 773</b>

<sup>1</sup> Varav 924 mkr (0) avser tillgångar som innehas för försäljning.

Ställda säkerheter uppgick per 2024-12-31 till 14 531mkr (13 482) och eventalförpliktelser till 1 230 mkr (1 175).

## Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna värderas internt och uppgick vid periodens utgång till 30 372 mkr (28 250), motsvarande 30 800 kr/kvm (29 300). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,10% (5,07).

Värderingen baseras på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationssantagandet antas till 1 % för 2025 och 2 % resterande år i kalkylperioden. Projektfastigheter värderas på samma sätt men med avdrag för återstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag i avkastningskravet. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kronor per kvadratmeter. Varje fastighet värderas enskilt varför hänsyn ej tagits till eventuell portföljpremie.

## Förändringar i fastigheternas värde

Mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Fastigheternas värde ingående balans	28 250	26 994
Investeringar i befintliga fastigheter	762	1 323
Fastighetsförvärv	1 768	1 463
Fastighetsförsäljningar	-188	-253
Orealiserade värdeförändringar	-220	-1 277
<b>Fastigheternas värde utgående balans</b>	<b>30 372</b>	<b>28 250</b>

I syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen genomförs externa värderingar dels löpande under året, dels vid årsskiftet. Urvalet av fastigheter utgör ett tvärsnitt av portföljen och målsättningen är att minst 30 % av beståndet externvärderas vid årsskiftet. Vid årsbokslutet 2024 externvärderades 58 % av fastighetsbeståndets värde (59 % om delägda fastigheter inkluderas), där intern värdering översteg extern med 1,7 % (3,1), vilket är väl inom osäkerhetsintervallet. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 enligt IFRS 13.

Orealiserade värdeförändringen i Platzers helägda fastighetsbestånd uppgick till -220 mkr (-1 277), motsvarande -0,7 % (-4,5). Av periodens värdeförändring utgör -452 mkr (-2 082) förändrat avkastningskrav, -4 mkr (406) förändrat kassaflöde, 71 mkr (0) byggrätter och förvärv samt 165 mkr (399) projekt- och förädlingsvinster. Merparten av ökat byggrättsvärde beror på att en enhetlig metodik nyttjats. Genomförda fastighetsförsäljningar har under perioden medfört en realiserad värdeförändring om 5 mkr (5).

## KONCERNEN

### Transaktioner och investeringar

Under året har Platzer nettoinvesterat 2 342 mkr (2 533), varav förvärv utgjorde 1 768 mkr (1 463) och investeringar i befintligt bestånd 762 mkr (1 323).

Den 18 december tillträdde Mölndal Kungsfisken 7 (Mimo) som förvärvades från NCC.

20 december frånträdde fastigheten Högsbo 3:12 som är en del av stadsutvecklingen i Södra Änggården till Bonava. Utanför perioden, 2025 januari, såldes skolan i Södra Änggården för ett underliggande fastighetsvärde om 552 miljoner.

De största investeringarna i befintligt bestånd var nybyggnadsprojektet skola i Södra Änggården, logistikbyggnad i Torslanda och investeringar inom Lilla Bommen. I årets investeringar ingår aktiverad ränta om 19 mkr (18).

### Eget kapital

Den 31 december 2024 uppgick koncernens egna kapital till 12 596 mkr (12 480). Soliditeten uppgick samma dag till 39 % (42), vilket är över finanspolisens krav om 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 31 december till 105,13 kr (104,16) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 122,57 kr (121,19) per aktie.

### Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		
Vid periodens början	12 480	13 698
Periodens totalresultat	355	-943
Utdelning	-239	-275
<b>Vid periodens slut</b>	<b>12 596</b>	<b>12 480</b>



OMRÅDE: GAMLESTADENS FABRIKER  
PROJEKT: KILEN



# Finansiering

## Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 31 december 2024 till 15 840 mkr (13 952), vilket motsvarar en belåningsgrad om 52 % (49). Justerat för likviditet om 391 mkr (167) uppgick netto belåningsgrad till 51 % (49). Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,0 år (2,0). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som ska omförhandlas under kommande tolv månader samt planliga amorteringar.

Räntebärande skulder utgjordes huvudsakligen av banklån om 10 641 mkr (10 803) säkerställda genom pantbrev i fastighet. Platzer lånar även 1 344 mkr (1 344) i säkerställda gröna obligationer genom Svensk Fastighets Finansiering (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 uppgick till 2 600 mkr (1 300) och certifikat till 1 255 mkr (505).

Under perioden ökade räntebärande skulder med 1 888 mkr. Säkerställda banklån om 3 756 mkr förföll eller omförhandlades och nya säkerställda banklån om 3 685 mkr togs upp eller förlängdes. Gröna obligationer om 374 mkr inom ramen för SFF har återköpts och emitterats längre. Ej säkerställda MTN om 1 700 mkr emitterades och 400 mkr förföll. Volymen certifikat ökade med 750 mkr. Amorteringar och periodiseringar uppgick till -91 mkr.

## Säkerheter

Ej säkerställd finansiering utgjorde 24 % (13) av räntebärande skulder. Av räntebärande skulder var 11 985 mkr (12 147) säkerställda med pantbrev vilket motsvarade 39 % (43) av fastighetsvärdet.

## Räntebindning och derivat

Genomsnittlig räntebindningstid, inklusive räntederivat, uppgick den 31 december till 2,9 år (2,8). Per den 31 december var genomsnittlig ränta inklusive derivat 3,53 % (4,04) exkl. outnyttjade kreditlöften och 3,68 % (4,15) inkl. outnyttjade kreditlöften. Den utgående snitträntan var 0,51 %-enheter lägre jämfört med den 31 december 2023, vilket främst berodde på lägre stibor medan högre marginal i nya MTN-obligationer och högre skuldvolym vägt emot. Röntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,3 ggr (2,2). Röntetäckningsgraden utgörs av förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto. Med hänsyn tagen till utdelningar från intressebolag/JV uppgick röntetäckningsgraden till 2,4 ggr (2,6).

Vår aktiva derivatvolym uppgick per den 31 december till 10 920 mkr (8 270). Under perioden har nya ränteswappar om 3 650 mkr ingåtts, varav 300 mkr har forwardstart, medan 700 mkr har avslutats eller förfallit. Stängningsbara swappar utgjorde 1 000 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 2024 till 251 mkr (230), och den realiserade värdeförändringen till 21 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar påverkar kassaflödet och marknadsvärdet löses upp genom värdeförändringar under derivatens återstående löptid.

## Kreditrating

Bolaget har kreditbetyg BBB- med negativa utsikter från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating. Betyget bekräftades i juni 2024. Efter periodens utgång den 23 januari höjde NCR utsikterna till stabila och bekräftade bolagets kreditbetyg BBB-. Samtidigt höjdes bolagets instrument-rating till BBB- från BB+.

## Finanspolicy

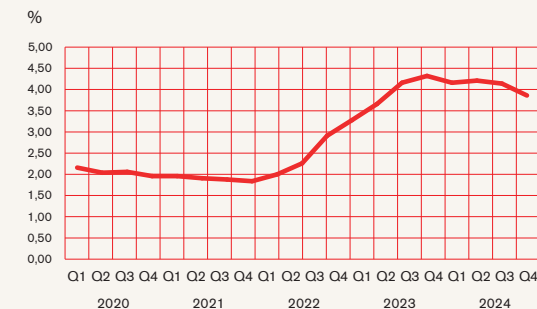
	Mandat	Utfall 2024-12-31
Soliditet	>30 %	39 %
Belåningsgrad, över tid ej överstigande	50 %	52 %
Lånevolym hos en bank	<35 %	24 %
Andel låneförfall inom ett år <sup>1</sup>	<35 %	18 %
Genomsnittlig kapitalbindningstid	>2 år	2,0 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2-5 år	2,9 år
Andel räntebindning som förfaller inom ett år	20-60 %	42 %

<sup>1</sup> exkl företagscertifikat

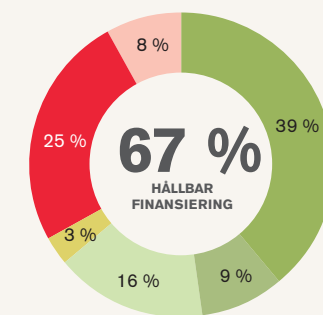
År	Ränteförfall			Låneförfall		
	Räntebärande volym, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat mkr	varav bank, mkr	varav kapitalmarknad, mkr
0-1	6 690	6,03 <sup>1</sup>	4 456	3 755	1 526	2 229
1-2	—	—	5 892	5 892	4 396	1 496
2-3	2 100	1,48	6 302	3 663	3 063	600
3-4	2 180	1,55	1 171	1 171	671	500
4-5	1 550	1,58	874	874	500	374
5-6	1 400	1,52	485	485	485	—
6-7	420	1,54	—	—	—	—
7-8	450	2,42	—	—	—	—
8-9	600	2,67	—	—	—	—
9-10	450	2,73	—	—	—	—
<b>Totalt</b>	<b>15 840</b>	<b>3,53</b>	<b>19 180</b>	<b>15 840</b>	<b>10 641</b>	<b>5 199</b>

<sup>1</sup> Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta lån exklusive derivat 4,17 %.

## Utgående genomsnittsränta



## Räntebärande skulder



- Gröna banklån, 6 147 mkr
- Gröna obligationer SFF, 1 344 mkr
- Gröna MTN, 2 600 mkr
- Hållbarhetslänkade banklån, 500 mkr
- Banklån, 3 990 mkr
- Företagscertifikat, 1 255 mkr





# Platzeraktien

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm och ingår i Mid Cap-segmentet. Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, uppgått till 4 %.

## Platzers aktie

Bolagets börskurs uppgick den 31 december 2024 till 85,70 kronor per aktie (84,20), vilket motsvarar ett börsvärde om 10 268 mkr (10 088) beräknat på antal utestående aktier. Under perioden omsattes totalt 30,8 miljoner aktier (24,1) till ett sammanlagt värde om 2 767 mkr (1 822). Den genomsnittliga omsättningen var 122 800 aktier per dag (96 000). Antalet aktieägare uppgick den 31 december till 6 113 (6 296). Det utländska ägandet uppgick till 18,0 % (14,0) av aktiekapitalet.

## Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska över tid uppgå till 50 % av förvaltningsresultat med avdrag för schablonskatt om 20,6 %. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 2,10 kr per aktie (2,00), att utbetalas vid två

tillfällen om vardera 1,05 kr/aktie, med avstämningsdagar den 21 mars och den 26 september. Föreslagen utdelning motsvarar en direktavkastning om 2,45 % (2,38) beräknat på kursen vid periodens utgång.

## Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 31 december 2024 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 122,57 kronor (121,19) per aktie.

## Data per aktie, kr

	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Förvaltningsresultat	5,96	5,08
Förvaltningsresultat med avdrag för schablonskatt om 20,6 % <sup>1</sup>	4,73	4,04
Resultat efter skatt <sup>2</sup>	2,96	-7,87
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7,67	6,18
Utdelning (2024: föreslagen)	2,10	2,00
Börskurs vid periodens slut	85,70	84,20
Antal aktier per bokslutsdag, tusental	119 816	119 816
Genomsnittliga antal aktier, tusental	119 816	119 816
<b>EPRA nyckeltal</b>		
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	122,57	121,19
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	117,34	116,64
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	105,13	104,16
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS)	6,07	4,51
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	53	50

Avseende definitioner och beräkningar av nyckeltal se platzer.se

<sup>1</sup> Beräknat i enlighet med utdelningspolicyen.

<sup>2</sup> Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.

## Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 december 2024

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster	Andel kapital
Neudi & C:o	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		17 655 993	17 655 993	5,9 %	14,7 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		10 630 168	10 630 168	3,5 %	8,9 %
State Street Bank and Trust Co		5 011 930	5 011 930	1,7 %	4,2 %
SEB Investment Management		4 650 907	4 650 907	1,6 %	3,9 %
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 095 562	4 095 562	1,4 %	3,4 %
Handelsbanken fonder		3 549 132	3 549 132	1,2 %	3,0 %
JP Morgan Chase Bank		2 913 633	2 913 633	1,0 %	2,4 %
Övriga ägare		30 465 426	30 465 426	10,2 %	25,4 %
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>20 000 000</b>	<b>99 815 863</b>	<b>119 815 863</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>20 000 000</b>	<b>99 934 292</b>	<b>119 934 292</b>		

## KONCERNEN

# Kassaflödesanalys

Mkr	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Driftsöverskott	340	319	1 314	1 132
Central administration	-21	-17	-63	-55
Utdelning från joint venture och intresseföretag	—	—	65	160
Finansnetto	-141	-148	-585	-518
Betald skatt	-8	-5	-29	-25
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>170</b>	<b>149</b>	<b>702</b>	<b>694</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-12	-34	89	40
Förändring av kortfristiga skulder	255	31	129	6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>413</b>	<b>146</b>	<b>920</b>	<b>740</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-149	-390	-743	-1 369
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 768	-1	-1 768	-1 463
Försäljning av förvaltningsfastigheter	188	253	188	253
Tillskott till joint venture och intresseföretag	—	—	—	-35
Investering i övrigt	0	0	0	-10
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 729</b>	<b>-138</b>	<b>-2 323</b>	<b>-2 624</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagning av lån	2 602	0	6 659	5 070
Amortering av lån	-945	-2	-4 771	-2 941
Minskning av långfristiga skulder	-21	-9	-22	-20
Utdelning	-120	—	-239	-275
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 517</b>	<b>-11</b>	<b>1 627</b>	<b>1 834</b>
Periodens kassaflöde	201	-3	224	-50
Likvida medel vid periodens början	190	170	167	217
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>391</b>	<b>167</b>	<b>391</b>	<b>167</b>

Outnyttjade checkkrediter uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 3 340 mkr (2 250). Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2023-12-31.

## Den löpande verksamheten

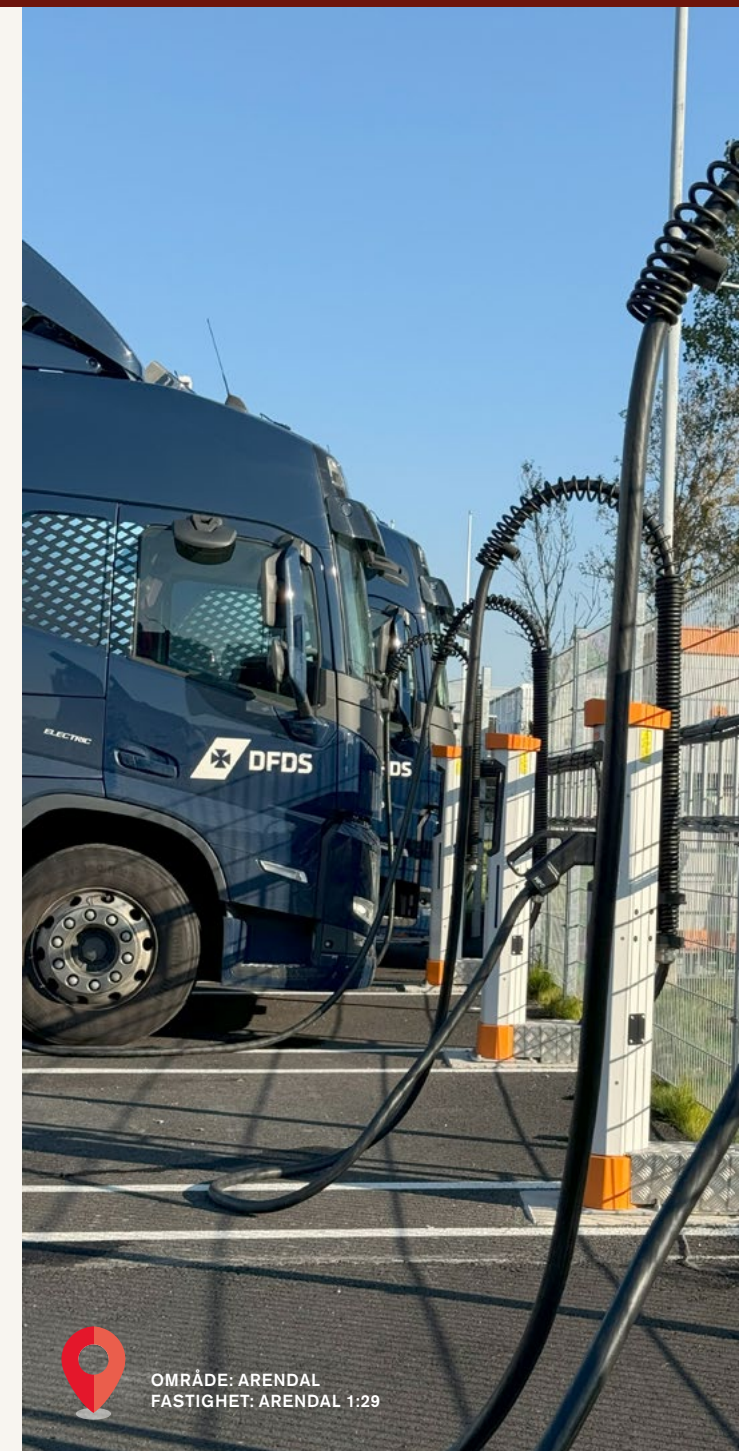
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för året till 702 mkr (694). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -218 mkr (46). Se sidan 11 för ytterligare kommentarer till den löpande verksamheten.

## Investeringsverksamheten

Investeringar i befintliga fastigheter har under året uppgått till 743 mkr (1 369) och är i kassaflödet justerat med 19 mkr (24) för ränta aktiverad i genomförda investeringar. Förvärv har under året skett med 1 768 mkr, försäljningar uppgår till 188 mkr. Transaktionerna genomfördes i december. Investeringsverksamheten har totalt påverkat årets kassaflödet med -2 323 mkr (-2 624).

## Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 1 627 mkr (1 834) där 6 659 mkr avser nyupptagna lån. De likvida medlen förändrades med 224 mkr (-50) under året och uppgick på bokslutsdagen till 391 mkr (190).



OMRÅDE: ARENDAL  
FASTIGHET: ARENDAL 1:29



## KONCERNEN

## Kvartalsöversikt

Mkr	2024				2023			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Hyresintäkter	443	416	407	404	389	373	341	350
Fastighetskostnader	-103	-82	-80	-91	-71	-97	-69	-84
<b>Driftsöverskott</b>	<b>340</b>	<b>334</b>	<b>327</b>	<b>313</b>	<b>318</b>	<b>276</b>	<b>272</b>	<b>266</b>
Central administration	-23	-15	-15	-15	-18	-12	-14	-15
Andel i resultat från intresseföretag	-23	3	4	49	-6	-22	-11	-47
Finansnetto	-141	-145	-142	-139	-142	-142	-113	-97
<b>Resultat inklusive andel av resultat i joint venture och intresseföretag</b>	<b>153</b>	<b>178</b>	<b>173</b>	<b>208</b>	<b>152</b>	<b>100</b>	<b>134</b>	<b>107</b>
– varav förvaltningsresultat	188	181	176	169	163	134	151	161
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	124	-102	-199	-38	-154	-503	-620	–
Värdeförändring finansiella instrument	205	-221	-72	109	-399	62	44	-87
<b>Resultat före skatt</b>	<b>482</b>	<b>-145</b>	<b>-98</b>	<b>279</b>	<b>-401</b>	<b>-341</b>	<b>-442</b>	<b>20</b>
Skatt på periodens resultat	-166	56	-5	-49	69	59	86	-4
<b>Periodens resultat</b>	<b>316</b>	<b>-89</b>	<b>-103</b>	<b>230</b>	<b>-332</b>	<b>-282</b>	<b>-356</b>	<b>16</b>
Fastighetsvärde per balansdagen	30 372	28 524	28 432	28 415	28 250	28 350	28 574	26 955
Avkastning på eget kapital, %	6,0	2,5	2,7	5,7	0,3	-0,3	-0,2	1,9
Direktavkastning, %	4,6	4,7	4,6	4,4	4,5	4,0	3,9	3,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	93	93	91	92
Överskottsgrad, %	77	80	80	77	82	74	80	76
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr	1,73	1,62	1,32	1,40	1,31	1,07	1,14	1,39
EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter), %	53	49	51	51	50	49	49	46
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	105,13	102,49	103,22	104,08	104,16	106,93	109,30	112,26
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	122,57	120,68	120,13	120,87	121,19	121,50	125,10	129,31
EPRA NTA (aktuellt substansvärde) kr	117,34	116,20	115,69	116,35	116,64	117,05	120,46	124,42
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,57	1,51	1,47	1,41	1,36	1,12	1,26	1,35
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,64	-0,74	-0,86	1,92	-2,77	-2,35	-2,97	0,13
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	3,45	2,64	2,79	-1,20	1,22	0,89	3,57	0,48
Börskurs, kr	85,70	110,40	90,70	92,00	84,20	67,20	79,90	80,40

## Kommentarer utfall Q4 2024 jämfört med utfall Q4 2023

- Hyresintäkterna ökade under kvartalet till 443 mkr (389), motsvarande 14 %. Jämförbart bestånd ökar hyresintäkterna med 6 %, justerat för föregående års elstöd, vilket främst förklaras av indexökning samt ökade hyrestillägg.
  - Fastighetskostnaderna ökade under kvartalet till -103 mkr (-71), motsvarande 45 %. Kostnadsökningen beror framför allt på att kvartal tre föregående år belastades med för höga kostnader om 19 mkr kopplat till ett förvärv, vilket justerades i kvartal fyra som därmed har för låga kostnader. I jämförbart bestånd ökar kostnaderna med -9 mkr motsvarande 12 %.
- Faktisk kostnadsökning var dock 5 %, vilket förklaras av att kvartal 4 i år belastats av 3 mkr som avsåg kvartal 4 föregående år. I totala fastighetskostnader ingår kundförluster om -3 mkr (0).
- Överskottsgraden i kvartalet uppgår till 77 % vilket är en ökning jämfört med justerad överskottsgrad i kvartal fyra föregående år som uppgår till 76 %.
  - Ekonomisk uthyrningsgrad i kvartalet uppgår till 93 % och är oförändrad mot föregående år.

## Nyckeltal

	2024 jan–dec	2023 jan–dec
<b>Finansiella</b>		
Avkastning på eget kapital, %	2,8	-7,2
Belåningsgrad, %	52	49
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,1	12,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2
Soliditet, %	39	42
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Direktavkastning, %	4,5	4,1
Överskottsgrad, %	79	78
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92
Hyresvärde affärsområde kontor, kr/kvm	2 640	2 438
Hyresvärde affärsområde industri/logistik, kr/kvm	1 047	1 018
Hyresvärde totalt, kr/kvm	1 929	1 882
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1</sup>	975	912

<sup>1</sup> Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 1 038 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.

## Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning	14	17
Rörelsens kostnader	-14	-17
Finansnetto	558	624
Värdeförändring finansiella instrument	21	-380
<b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b>	<b>579</b>	<b>244</b>
Bokslutsdispositioner	-422	21
Skatt	82	74
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>239</b>	<b>339</b>

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

## Balansräkning i sammandrag

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	1 965	1 965
Uppskjuten skattefodran	37	—
Långfristiga fordringar koncernföretag	7 258	4 070
Derivat	261	243
Andra långfristiga fordringar	8	7
Fordringar hos koncernföretag	6 073	7 811
Övriga omsättningstillgångar	43	52
Likvida medel	28	5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 673</b>	<b>14 153</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	4 872	4 873
Långfristiga skulder	7 601	5 477
Derivat	10	13
Skulder till koncernföretag	1 997	2 503
Kortfristiga skulder	1 193	1 287
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 673</b>	<b>14 153</b>



OMRÅDE: SKEPPSBRON  
FASTIGHET: INOM VALLGRAVEN 49:1 (MERKUR)

## MARKNADSUTBLICK

## Svag konjunktur med tecken på återhämtning

Världsekonomin spås enligt IMF växa med 3,2 % under 2024 och 3,1 % 2025. Jämfört med tidigare prognoser har IMF skruvat upp förväntningarna på amerikansk ekonomi, samtidigt som man är försiktigare gällande utvecklingen för andra utvecklade ekonomier. Det främsta orosmomentet ur svenskt perspektiv är den svaga ekonomiska utvecklingen i Tyskland. IMF bedömer samtidigt att inflationen i den utvecklade -världen kommer att ligga på 2,0 % under 2025.

### Världsekonomin

%	2023	2024	2025
BNP-tillväxt	3,4	3,3	3,1
Inflation	5,7	5,3	3,5

Källa: IMF World Economic Outlook, oktober 2024

Konjunkturinstitutet (KI) konstaterade i december att lågkonjunkturen fortsätter att fördjupas och att en vändning kommer först en bit in på 2025. Framför allt är det, enligt KI, återhållsamma hushåll som fördröjer återhämtningen. BNP spås växa med 0,5 % under 2024 och med 1,2 % under 2025. KI spår att arbetslösheten toppar på 8,5 % i år för att sedan långsamt börja minska. Inflationen (KPIF) var 1,5 % i december, jämfört med 2,3 % för ett år sedan, och förutspås ligga kvar under Riksbankens mål under kommande år.

### Svensk ekonomi

%	2024	2025	2026	2027
BNP-tillväxt	0,5	1,2	3,1	2,7
Sysselsättning	-0,5	0,1	1,0	1,3
Arbetslöshet	8,4	8,5	8,2	7,6
KPIF	1,9	1,8	1,4	1,8
KPI	2,9	-0,4	1,0	2,4

Källa: Konjunkturinstitutet, december 2024

De låga inflationsförväntningarna har fått Riksbanken att stegvis sänka styrräntan. Under fjärde kvartalet var den totala sänkningen 75 punkter. I december bedömde riksbankschefen att banken kommer sänka med ytterligare 25 punkter under första halvåret 2025.

Mot slutet av året tycktes näringslivet se försiktigt på framtiden. Inköpschefsindex för industrin låg på 52,4, vilket var femte månaden

i rad som index befann sig i tillväxtzonen. Det visar att Sverige fortsätter ha en bra utvecklig jämfört med övriga Europa. För tjänstesektorn hamnade index på 51,4, vilket är fortsatt svagare än normalt. Samtidigt finns det skäl som talar för att hushållens pessimism kommer att brytas under våren när räntesänkningarna får full effekt och inkomstskatten sänks.

### Göteborgskonjunkturen

Göteborgsregionen befinner sig sedan ett år tillbaka i vad Business Region Göteborg (BRG) kallar normalsvag konjunktur med ett konjunkturindex på 92,9 (95,1 i föregående kvartal). Liksom tidigare är det handeln som drar den regionala ekonomin med ett index på 106,8, medan både bygg och industri har det tuffare.

Samtidigt är bilden långtifrån entydig. Både AB Volvo och Volvo Cars fortsätter att gå starkt. Volvo Cars nådde under 2024 nytt försäljningsrekord och sticker ut positivt gentemot de flesta andra europeiska biltillverkarna. Göteborg spås också ha en fortsatt stark befolkningsutveckling gentemot övriga Sverige och investeringstakten är alltså hög

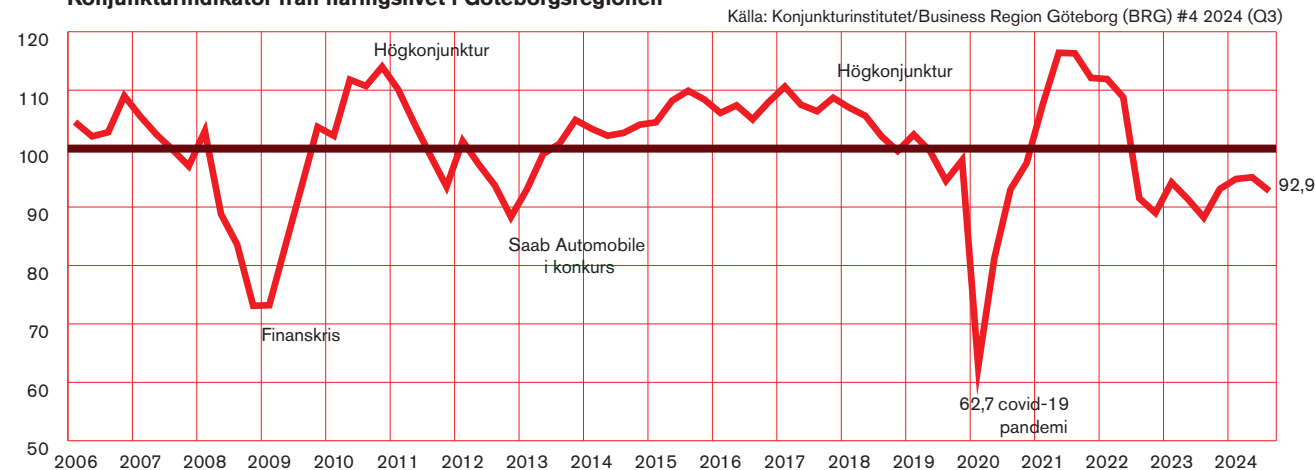
inom näringslivet. Detta leder till en fortsatt efterfrågan på utbildad arbetskraft, vilket mildrar effekterna av en i övrigt svag svensk arbetsmarknad.

Göteborg drar också fortsatt nytta av den svaga svenska kronan då regionen står för en fjärdedel av svensk varuexport. Under de senaste tio åren har den västsvenska exporten vuxit nästan dubbelt mycket som rikssnittet. Detta syns bland annat av att containerhanteringen i Göteborgs hamn slår nya rekord och att det idag råder balans mellan export- och importvolymerna. Tillväxten på Göteborgs tio största exportmarknader bedöms enligt BRG uppgå till 1,7 % under 2024 samt 1,9 % under 2025, vilket är i nivå med tidigare prognoser.

Även om arbetslösheten ökar något, så fortsätter Göteborgsregionen att ha lägst arbetslöshet av storstadsregionerna. I oktober var arbetslösheten i regionen 6,3 % (6,2 i augusti), vilket var under 6,9 % i landet som helhet.

SCB och Tillväxtverket noterar även fortsatt ökade antalet hotellnätter i Göteborg. I november var ökningen 19 % jämfört med samma månad föregående år.

### Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen





## MARKNADSUTBLICK

**Kontor****HYRESMARKNAD**

Kontorshyresmarknaden i Göteborg är avvaktande och JLL bedömer att vakansgraden ökade från 11,4 till 12,3 % under fjärde kvartalet, vilket dock är lägre än både Stockholm och Malmö. I CBD var vakansgraden 13,9 % och i Övriga innerstaden 8,8 %.

Fortfarande bedöms vakansgraden påverkas av det stora tillskottet nya kontorsytor under 2021–2022. Under de två nästkommande åren spås tillskottet vara lågt och marknaden anpassa sig till den ökade volymen. Samtidigt ser vi tydliga tecken på att disansarbetet planat ut.

På lite längre sikt varnade Västsvenska Handelskammaren i december för att Göteborg riskerar att få brist på attraktiva kontorsytor. Citymark konstaterade att de planerade projekten och nuvarande vakanser inte är tillräckliga för att möta framtidens efterfrågan. Antalet kontorsarbetare i Göteborgsregi-

onen förväntas öka med mellan 43 000 och 72 000 under de kommande tio åren. För att möta detta behövs ett tillskott på över 800 tkvm nya kontorsytor.

Hyresnivåerna (prime rent) har enligt JLL stabiliserat sig. Undantaget är Mölndal som visar på en tydlig ökning – främst tack vare nyproduktion. Vår bild är att efterfrågan fortsatt är störst på moderna, miljöcertifierade lokaler i bra lägen. Samtidigt ser vi att en del äldre kontorsytor omvandlas till andra verksamheter.

Uthyrningen är fortsatt avvaktande och det tar längre tid att komma till avslut. Under fjärde kvartalet skedde ett antal nyuthyrningar. Bland annat hyrde Wallenstam ut till Randstad inom Vallgraven och Hufvudstaden till Hemsö i kvarteret Johanna. Därtill gjorde Balder en stor uthyrning till hotellkedjan Hyatt vid Centralstationen. Media rapporterade även om en obekräftad uthyrning när Västra Götalandsregionen samlar ett antal psykosmottagningar i Aspelin & Ramms fastighet East Square i Gamlesta-

den. Flest uthyrningar skedde i vår förvärvade fastighet Mimo i Möldal. Dessutom hyrde vi ut till VBK i Lilla Bommen.

**FASTIGHETSMARKNAD**

Fjärde kvartalet innebar ett trendbrott på transaktionsmarknaden för kontorsfastigheter i Göteborg och den samlade volymen var den högsta sedan fjärde kvartalet 2021. I den första stora affären på tre år förvärvade Alecta Våghuset och Brick Studios på totalt 37 tkvm från NCC. Samtidigt förvärvade Balder Lyckholms från Centur, ett bolag man samäger med Peab. I december förvärvade nystartade Safjället fyra fastigheter från Wallenstam i Gårda och Högsbo. Till detta ska läggas vårt eget förvärv av Mimo.

De genomförda transaktionerna skedde till direktavkastningskrav som bekräftar tidigare bedömningar och prognoser.

**Hyresmarknad kontor**

Prime Rent (kr/kvm)	Q4 2024	Q4 2023
CBD	4 500 <sup>1</sup>	4 200
Övriga Innerstaden	3 700	3 700
Norra Älvstranden	3 000	3 000
Mölndal	3 100 <sup>1</sup>	2 700
Östra Göteborg	2 500	2 500
Västra Göteborg	1 500	1 500

Källa: JLL  
1 Platzers bedömning

**Fastighetsmarknad kontor**

Prime Yield (%)	Q4 2024	Q4 2023
CBD	4,50 <sup>1</sup>	4,55
Övriga Innerstaden	5,00 <sup>1</sup>	5,20
Norra Älvstranden	5,00 <sup>1</sup>	5,80
Mölndal	5,00 <sup>1</sup>	6,50
Östra Göteborg	6,50 <sup>1</sup>	7,00
Västra Göteborg	6,50	6,50

Källa: JLL  
1 Platzers bedömning

**Industri och logistik****HYRESMARKNAD**

Göteborg är Sveriges bästa logistikläge. De högsta hyrorna betalas på Hisingen i anslutning till Volvo-bolagens fabriker och hamnen som är Skandinaviens största. Andra viktiga logistiklägen finns runt Landvetter flygplats samt Viared utanför Borås.

Stämningen på logistikhyresmarknaden är fortfarande avvaktande, men i attraktiva lägen är efterfrågan god. Hyresnivåerna är oförändrade på cirka 900 kr/kvm för rena logistikytor i nyproduktion i de bästa lägena i anslutning till Göteborgs hamn.

Under fjärde kvartalet genomfördes få stora uthyrningar i Göteborgsområdet. Nämnas kan en mindre uthyrning av Venturi i Arendal. Eftersom det mesta av nyproduktionen byggs på uppdrag av hyresgäster och det råder brist på byggbar mark är vakansgraden låg, 4 % vad gäller moderna logistikfastigheter. Den

ökning av vakansgraden som skett i Stockholmsområdet har inte noterats i Göteborg, även om det finns tendenser till dolda vakanser hos tredjepartsaktörer.

E-handeln växer nu åter kraftigt och brett. Bäst går det fortsatt för apotek, men även kläder & skor, dagligvaruhandel, böcker & media samt sport & fritid hade en positiv utveckling under tredje kvartalet 2024.

**FASTIGHETSMARKNAD**

Industri och logistik är det tredje största fastighetssegmentet på transaktionsmarknaden och står för ungefär en femtedel av volymen. Från tidigare stor aktivitet på Göteborgsmarknaden genomfördes under fjärde kvartalet endast en transaktion då Stendörren köpte en mindre fastighet i Mölnlycke. I slutet av september köpte även Logistri en mindre fastighet av Midbec på samma ort. Tidigare under året genomförde Verdion Swiss Life Asset Managers,

KappAhl och Tritax Eurobox större fastighetsförvärv i Göteborgsområdet.

Utöver Sörred Logistikpark, som Platzer är inblandad i, pågår Panattonis bygge av en logistikbyggnad om drygt 14 tkvm i Landvetter, medan Verdion bygger mer än 18 tkvm på Hisingen och Castellum 45 tkvm på Halvorsäng i anslutning till Arendal tillsammans med Göteborgs Hamn.

Under fjärde kvartalet färdigställdes inga nya fastigheter inom industri och logistik i Göteborgsområdet. Tidigare under året avslutades Catenas bygge av etapp 2 om drygt 42 tkvm vid Landvetter flygplats. Därtill slutfördes Barings projekt Arendal Green Park om 34 tkvm dit KappAhls lager ska flytta. Det startas fortsatt få nya projekt och tillförseln av nya, effektiva logistiklokaler kommer därför att minska under kommande år.

**Hyresmarknad industri/logistik**

Prime Rent (kr/kvm)	Q4 2024	Q4 2023
Stockholm A-läge	1 000	1 000
Göteborg A-läge	900	900
Malmö A-läge	775	775

Källa: Newsec

**Fastighetsmarknad industri/logistik**

Prime Yield (%)	Q4 2024	Q4 2023
Stockholm A-läge	5,00	5,00
Göteborg A-läge	5,00	5,00
Malmö A-läge	5,75	5,50

Källa: Newsec



ÖVRIGA KOMMENTARER

## 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 och logistik – har som målsättning att göra Platzer till det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Göteborg inom industri och logistik.
- Affärsområde utveckling – skapar nya värden genom detaljplaner, projekt - och stadsutveckling samt fastighetstransaktioner.

Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde. Vår koncernledning består av vd och ansvariga för följande funktioner: verksamhetsutveckling/it/inköp, ekonomi/finans/fastighetsanalys, kommunikation/marknad/hållbarhet, hr, sälj/uthyrning, affärsområde kontor, affärsområde industri och logistik och affärsområde utveckling.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Upprättande av finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör uppskattningar och bedömningar som påverkar tillämpningen av redovisningen och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som regelbundet utvärderas. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Platzer är exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiell ställning. 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. Värdering av fastigheter påverkas av de uppskattningar och

bedömningar som görs. För att säkerställa Platzers egna bedömningar har fastigheter motsvarande 58 % av fastighetsvärdet per 31 december 2024 externvärderats av oberoende värderingsföretag. Vår generella riskbedömning beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2023 på sidorna 24–28 samt 39–40.

### Finansiella risker

Finansiella kostnader utgör den största enskilda kostnadspostern för Platzer. Räntebärande skulder utgörs huvudsakligen av banklån. För att begränsa ränterisken för lån används ränteswappar. För att motverka refinansieringsrisken säkerställs att genomsnittlig ränte bindningstid uppehålls på adekvat nivå. 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 2023 på sidan 57. 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 2024 har inga nya eller ändrade standarder samt tolkningsuttalanden trätt i kraft som haft påverkan på koncernens finansiella rapporter. Införandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna.

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 rapportperiodens utgång

Jakob Nilsson har rekryterats som cfo och tillträder senast under sommaren 2025. Den 17 januari tecknades avtal om försäljning av skolfastigheten Högsbo 55:13. Frånträde sker den 28 februari 2025. Före bokslutskommunikéns publicering meddelade Kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating AS (NCR) att de höjer sin bedömning av Platzer utsikter i sin rating till stabila. Samtidigt lyfter NCR Platzers instrument-rating till BBB-.

Göteborg 2025-01-28

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Johanna Hult Rentsch  
Vd



# 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 platzer och utvecklar en hållbar stad. Vi äger och utvecklar 86 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 038 tkvm till ett värde om 30 mdkr.

ANTAL FASTIGHETER

# 86

UTHYRNINGSBAR YTA, TKVM

# 1 038

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

# 30

## Så skapar vi hållbart värde

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



### VISION:

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

### AFFÄRSIDÉ:

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

### KÄRNVÄRDEN:

Öppenhet - Frihet under ansvar - Långsiktig utveckling

## Styrande nyckeltal

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



## Kalendarium

### 2025

Årsstämma	19 mars kl 15:00
Delårsrapport januari–mars	11 april kl 8:00
Delårsrapport januari–juni	4 juli kl 8:00
Delårsrapport januari–september	10 oktober kl 8:00

För mer information, besök [platzer.se](https://platzer.se) eller kontakta  
Johanna Hult Rentsch, vd, tel 0709–99 24 05  
Ulrika Danielsson, tf cfo, tel 0706–47 12 61



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

Bilder: NCC sid 1 (omslag), Marie Ullnert sid 2, Sabina Johansson/Platzer sid 5, 7, 9 och 18, Markus Esselmark sid 9, Fredblad Arkitekter sid 15 samt Nomi/Stina Avila Danielsson sid 20.