

Perioden januari–mars 2025

- Hyresintäkterna ökade med 10 % till 445 mkr
- Driftsöverskottet ökade med 11 % till 348 mkr
- Förvaltningsresultatet uppgick till 195 mkr (169), motsvarande 1,63 kr/aktie (1,41)
- Nettouthyrning uppgick till –3 mkr (3)
- NCR höjde Platzers utsikter till "stabila" och bekräftade BBB– rating. NCR lyfte samtidigt instrument-rating till BBB–

Händelser efter periodens utgång

- Frånträde av bostadsbyggrätter i Södra Änggården för 393 mkr
- Ett fullt uthyrt logistikprojekt startas om 30 000 kvm i Sörred Logistikpark

Nyckeltal	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024/2025 april–mars	2024 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	445	404	1 711	1 670
Driftsöverskott, mkr	348	313	1 349	1 314
Förvaltningsresultat, mkr	195	169	741	714
Förvaltningsresultat kr/aktie	1,63	1,41	6,18	5,96
Resultat kr/aktie	1,55	1,92	2,59	2,96
Utdelning kr/aktie	—	—	—	2,10
Nettoinvestering, mkr	–438	1 728	176	2 342
Nettouthyrning, mkr	–3	3	–43	–37
Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,0	11,6	11,4	12,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,3	2,3

Vid periodens utgång				
Fastighetsvärde, mkr	29 926	28 415	29 926	30 372
Belåningsgrad fastighet, %	50	50	50	52
Belåningsgrad totala tillgångar, %	48	48	48	49
EPRA NRV	123	122	123	123
Börskurs	74,70	92,00	74,70	85,70

VD-ORD

Stark intjäning i vår oförutsägbara omvärld

Platzer levererar ett fortsatt starkt kassaflöde med tillväxt i förvaltningsresultatet om 16 % samtidigt som vår finansiella situation stadigt förbättras. Därmed står vi i en betydligt starkare position än för ett år sedan och har bättre förutsättningar att navigera i en oförutsägbare omvärld.

När jag skriver detta vd-ord har USAs president nyligen meddelat sitt beslut om att införa höjda tullar mot de flesta länder i världen. Vi vet ännu inte vilka konsekvenser detta kommer att få, men det finns all anledning att vara ödmjuk inför de utmaningar som väntar.

Samtidigt innehåller svensk ekonomi flera ljusglimtar i en annars orolig omvärld. Våra statsfinanser är robusta och den för Göteborg så viktiga exportindustrin har visat styrka i lågkonjunkturen. Därtill tycks vår viktigaste handelspartner Tyskland vara på väg ut ur sin politiska kris. Omfattande tyska och europeiska investeringar i försvar och infrastruktur borde ge betydande stimulans åt svensk ekonomi.

FoU-investeringar driver långsiktig utveckling

Göteborgsregionens konjunkturindex ökade sista kvartalet 2024 med tydliga uppgångar för samtliga sektorer – bygg, handel, tillverkning och tjänster.

Göteborgs hamn slog nytt rekord vad gäller godsvolym under 2024. Dessutom har Göteborg stärkt sin roll som svenskt och nordiskt logistiknav och utsågs i början av 2025 till Nordens bästa logistikläge. Att analysera och sja om Göteborgs exportmarknad framåt låter jag bli, då vi ännu ej sett konsekvenserna av de senaste tullbeskeden.

Göteborgsregionen har fortsatt lägre arbetslöshet än både Stockholm och Malmö, även om den ökat under det senaste året. I februari kom

data som visade att regionen sedan finanskrisen haft den klart bästa löneutvecklingen av samtliga storstadsregioner. Viktigast fundamenta för framtida tillväxt i näringslivet är dock att Göteborg och Västsverige idag står för 60 mdkr (35 %) av det svenska näringslivets samlade investeringar i FoU.

Tillväxten i staden har till stor del skett inom kontorsintensiva näringar. På tio år har antalet kontorsanställda ökat med 52 000, motsvarande 40 %. Och i vår kunskapsintensiva stad bedöms antalet kontorsarbetsstillfällen i Göteborg växa med mellan 43 000 och 72 000 under kommande tio år enligt Citymark.

Nyuthyrning i Göteborg i nivå med femårssnittet

Under föregående år uppgick total nyuthyrning av kontor till 140 000 kvm, vilket var i nivå med snittet för de senaste fem åren. Kontorsvakansen ligger på cirka 12 %, vilket är 1 %-enhet högre än vid motsvarande tidpunkt föregående år. Under de kommande två-tre åren bedömer Citymark att vakanserna minskar i takt med att kontorssysselsättningen ökar och mindre volymer nyproduktion når marknaden.

Industri- och logistiksegmentet i Göteborg präglas fortsatt av efterfrågan på lagerkapacitet. Vakansgraden är låga 4 %, hyrorna stabila och det har inte varit någon större spekulationsbyggnation.



VD-ORD

Dedikerat arbete med våra kunder visar resultat

Inom Platzer upplever vi god aktivitet inom uthyrning och omförhandling. Genom förmågan att möta våra kunders behov nådde vi under kvartalet en hög kvarsittningsgrad om 88 %. Under förra året kom så mycket som hälften av vår nyuthyrning från befintliga kunder.

I vårt kontorsbestånd tecknade vi under första kvartalet hyresavtal med bland andra Mileway i Gamlestaden, Gekomm i Gårda samt Enera och Nordic Bulkens i Mimo. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Mimo uppgår nu till 86 %. När vi summerar kvartalet uppgick nettouthyrningen till –2 mkr i vårt helägda bestånd. Justerat för konkurser var nettouthyrningen +/-0 mkr. Efter periodens utgång slöt vi avtal om en stor uthyrning inom industri och logistik till Speed Group om 30 000 kvm med 27 mkr i årshyra och en investering om 350 mkr. Det innebär att vi startar ytterligare ett projekt i vårt JV, Sörreds Logistikpark.

Starkt driftöverskott och förbättrad finansiell ställning

Jag är stolt över att vi första kvartalet presterat en tillväxt i driftöverskottet om 11 % samt 16 % i förvaltningsresultatet. Denna utveckling beror på en stabil intjäning i jämförbart bestånd, effekter av färdigställda projekt, bidrag från förvärvet av Mimo samt lägre finansieringskostnader.

Det starka kassaflödet, i kombination med att vi under kvartalet frånträtt skolfastigheten i Södra Änggården, medför att våra kreditrelaterade nyckeltal hålls stabila, eller förstärks, jämfört med hur det såg ut vid årsskiftet. Samtidigt utökades vår likviditetsbuffert något. Belåningsgraden förbättrades under kvartalet med cirka 1,5 %-enhet till 48 %. Parallellt fortsatte nyckeltalet nettoskuld i relation till EBITDA att minska och var vid utgången av kvartalet 11,0.

Under kvartalet fick vi vår bolagsrating bekräftad och instrumentrating uppgraderad, vilket möjliggjort emissioner i obligationsmarknaden till attraktiva prisnivåer, samtidigt som investerarbasen breddats. De emissioner vi genomfört efter vårt positiva ratingbesked var upp till 73 baspunkter (bp) lägre, även om marknaden generellt har vänt upp med 15–20 bp sedan senaste emissionen i mars.

Topp tre i energiprestanda

Energiprestandan är en viktig del i fastigheternas värdeutveckling. Under de senaste tio åren har vi minskat vår energianvändning med 39 %, varav 4 %-enheter under 2024. Vi fortsätter att byta till LED-belysning, installera solceller och vidta andra energieffektiviserande åtgärder. Sammantaget har detta bidragit till att vi ligger på topp tre i energiprestanda bland Sveriges 30 största fastighetsägare i Energimyndighetens nätverk Belok.

Aktivt arbete med transaktioner och projekt

Sedan årsskiftet har vi fortsatt arbetet med att ta in Mimo i förvaltningen och nyförvärvet ger ett fint positivt kassaflöde. Vi har även avyttrat och frånträtt vår egenutvecklade skola i Södra Änggården (552 mkr). I början av april frånträdde vi ytterligare bostadsbyggrätter motsvarande ett underliggande fastighetsvärde om ca 390 mkr i samma område.

Jag tror på att arbeta aktivt med våra tillgångar och agera i transaktionsmarknaden när det är strategiskt rätt för portföljen. Vi är just nu ute på marknaden och konkurrensutsätter prisbilden för färdigställda V4 i Sörreds logistikpark.

Sedan årsskiftet har vi startat två nya projekt: logistikprojektet V3 i Sörreds Logistikpark (april) och parkeringshuset i Södra Änggården. Vår byggrättsportfölj och projektpipeline ger oss en bra hävstång för framtida tillväxt.

Inom kontor ligger vårt fokus under den närmsta tiden på ROT-projekt. Turitzhuset i Gamlestaden utsågs i mars att ingå i det Vinova-finansierade forskningsprojektet RE:purpose för hållbar stadsutveckling. Vi driver ett stort antal detaljplaner och har nyligen lämnat in planansökningar för fastigheter på Medicinareberget, i Krokslätt och i Torslanda. Vår byggrättsportfölj rymmer projekt i olika skeden. När marknaden är rätt vill vi vara startklara för större stadsutveckling, såsom exempelvis kontorsprojektet Stora Blå i Lilla Bommen. Genom att koncentrera oss på ROT-projekt samt snabbstartade industri- och logistikprojekt får vi snabb effekt på vårt kassaflöde.

Vårt fokus ligger på det vi kan påverka såsom våra kunder och vårt kassaflöde.

Tålmod och ödmjuk optimism

Jag är ödmjuk inför det faktum att makroläget är föränderligt och kan komma att påverka såväl våra kunder som oss som företag samt hyresmarknaden i stort. Vårt fokus ligger alltså på det vi kan påverka och vår viktigaste framgångsfaktor är fortsatt förmågan att kraftsamla kring våra kunder. Genom att fylla vakanta ytor och säkra kassaflöden bygger vi stabilt vår framtida intjäning.

Vi går in i framtiden med en bevisat stark intjäningsförmåga i ryggen samt med ett dedikerat och starkt team. Som jag nämnde i bokslutskommunikén tillträder Jakob Nilsson som cfo i början av juli. Ledningen förstärks även med Kristina Månesköld, som börjar som chefsjurist i maj. Jag ser verkligen fram emot att tillsammans med dem och alla andra engagerade medarbetare fortsätta bygga ett starkare Platzer och Göteborg.



Detta är Platzer	4
Vårt hållbarhetsarbete	5
Verksamhet	
Kund och uthyrning	6
Intjäningsförmåga	8
Projekt- och områdesutveckling	9
Kontor	9
Industri och logistik	10
Fastighetsbeståndet	11
Intresseföretag och joint venture	12
Finansiering	13
Resultat & finansiell ställning	
Resultaträkning koncernen	15
Segmentsredovisning	16
Balansräkning koncern i sammandrag	17
Förändring i eget kapital i sammandrag	18
Kassaflödesanalys koncernen	19
Kvartalsöversikt koncernen	20
Nyckeltal	20
Moderbolaget	21
Övriga kommentarer	22
Aktien	
Platzeraktien	23

Marknad & Platzer	
Turbulent omvärld som kräver tålamod	24
Härledning av nyckeltal	26
Finansiella definitioner/nyckeltal	29

Alla belopp i rapporten avser bokslutsdagen och siffror inom parentes avser 31 december 2024 för balansposter och jämförelseperiod 2024 för resultat -och kassaflödesposter.

Detta är Platzer

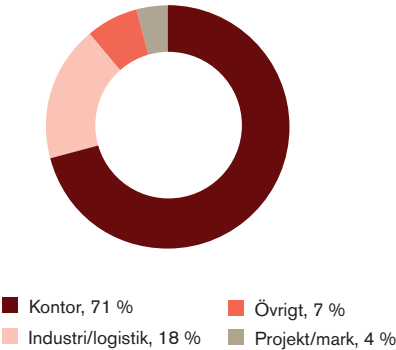
Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter. Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platser och utvecklar en hållbar stad. Vi äger och utvecklar 80 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 966 tkvm till ett värde om 30 mdkr.

80
fastigheter

30
mdkr i fastighetsvärde

966
tkvm uthyrningsbar yta

Värde per kategori



Styrande nyckeltal

Mål

- Ökning av substansvärde över tid: > 10 % / år

Möjliggörare

- Investeringsvinst i projekt-investeringar: > 20 %

Finansiella riskbegränsningar

- Soliditet: > 30 %
- Belåningsgrad: över tid inte överstiga 50 %
- Räntetäckningsgrad: > 2 ggr

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 komersiella fastigheter i Göteborg.

Kärnvärden

- Öppenhet
- Frihet under ansvar
- Långsiktig utveckling



OMRÅDE: LILLA BOMMEN
FASTIGHET: GULLBERGSSVASS 1:17



Vårt hållbarhetsarbete

Vi på Platzer står fast vid våra höga hållbarhetsambitioner, med sikte på att bli en av de främsta i branschen. Detta gör vi genom att bidra till en positiv samhällsutveckling samtidigt som vi minimerar vår negativa miljöpåverkan.

Ett långsiktigt och målmedvetet hållbarhetsarbete har hittills resulterat i stora framsteg inom bland annat energieffektivisering och stadsutveckling. Nu tar vi nästa steg för att ytterligare minska vårt klimatavtryck samt stärka vår förmåga att mäta och följa upp vår hållbarhetsprestanda.

Därför har vi under 2025 förstärkt vår kompetens med en hållbarhetsansvarig och en hållbarhets-controller.

Klimat och energi

Energieffektivisering är en central del av vår verksamhet. Efter 15 års målinriktat arbete var vår energi-

användning vid slutet av 2024 i snitt 71,6 kWh/kvm A-temp. Nu arbetar vi för att nå årets mål på 70 kWh/kvm A-temp, bland annat genom att effektivisera förvärvade byggnader med sämre energiprestanda. Parallellt pågår ett arbete med att öka andelen egenproducerad el genom fler solcellsanläggningar. Just nu installeras två anläggningar som motsvarar en effekt på cirka 270 kW.

Byggnation står för en stor del av vår klimatpåverkan, främst genom materialanvändning. Därför har vi tydliga klimatmål i våra nyproduktionsprojekt. Samtidigt fortsätter vår återbruksstrategi i hyresgäst Anpassningar, nu med klimatberäkningar

för bättre utsläppskontroll. Under 2025 har vi ökat samverkan med våra ramavtalsleverantörer för att ta fram effektiva processer för utsläppsreduktion.

Hållbara, levande och trygga områden

Att skapa attraktiva, trygga och inkluderande stadsdelar där vi är verksamma är en självklar del av vår affär.

Under våren fortgår bland annat ett arbete för att aktivera området i och runt Lilla Bommen. Där anordnar vi, i samverkan med övriga fastighetsägare, träning, lunchevent, ljusinstallationer, kvällsunderhållning och mycket mer. Belysningen i

området har också stärkts för att öka tryggheten.

I december 2024 förvärvade vi fastigheten Mimo i Mölndal som är uppförd enligt konceptet MåBra-Kontor, med fokus på hälsa, välbefinnande och flexibilitet i och runt kontoren. Nu pågår arbetet med att välkomna nya hyresgäster.

Vi engagerar oss även i samhällsdebatten. I februari deltog vi på konferensen Folk och Kultur och diskuterade hur samspelet mellan kulturutövare och fastighetsutvecklare kan stärka våra städer.

Hållbarhetsnyckeltal som mäts kvartalsvis

	Enhet	2025 jan–mars	2024 jan–mars	Förändring, %	2024 jan–dec	Rullande 12 månader
Energianvändning i jämförbart bestånd ¹	kWh/kvm A-temp	27,2	27,6	–1	77,8	71,5
Total energi (fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla)	MWh	28 812	28 479	0	73 890	74 754
Koldioxidutsläpp (scope 1 ² och scope 2 ³)	ton CO ₂ e	164	134	22	402	na
Koldioxidutsläpp (scope 1 ² och scope 2 ³) per uthyrningsbar yta	kg CO ₂ e/kvm	0,16	0,16	0	0,41	na
Gröna hyresavtal	%-andel av uthyrningsbar yta	65,4	64,0	2	64	na
Miljöcertifierade fastigheter	%-andel av förvaltningsfastigheter	86,4	75,4	15	83,6	na
Grön och hållbar finansiering	%	69	66	5	67	na

1 Avser fastigheter som varit i vår förvaltning under hela 2024 och 2025.

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.

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 finns tillgänglig på vår hemsida integrerad i vår årsredovisning för 2024.

Kund och uthyrning

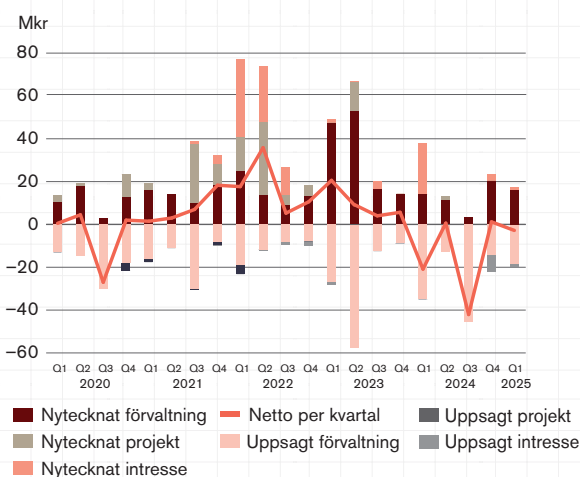
Fokus på uthyrning och att möta befintliga och nya kunders behov genomsyrar vårt arbete. Långsiktighet och aktiv kundförvaltning har medfört att vi lyckats behålla 88 % av, under kvartalet, möjliga uppsägningsbara hyresavtal.

Nettouthyrning

Nettouthyrning i helägt bestånd uppgick under perioden till -2 mkr (-21), varav avflytt till följd av konkurs svarar för -2 mkr. Nettouthyrning inklusive intresseföretag uppgick till -3 mkr (3). Såväl nytecknade som uppsagda volymer avser i princip enbart kontor. Vi har tecknat flera nya hyresavtal samtidigt som vissa befintliga kunder har valt att utöka sina ytor.

Inom industri/logistik har bolaget inte mycket vakanser kvar att hyra ut, utan där är fokus på att förlänga och omförhandla befintliga avtal samt starta nyproduktion.

Nettouthyrning, per kvartal

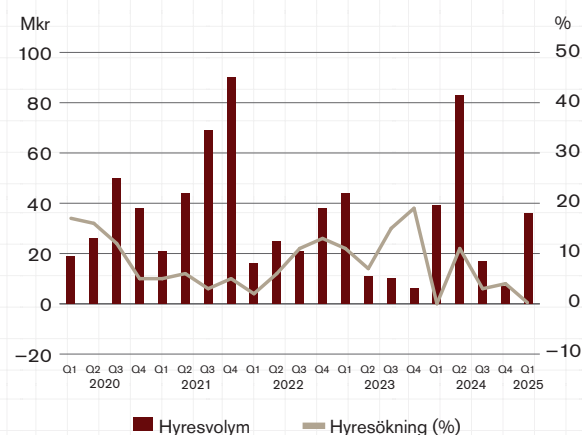


Omförhandlingar

Under perioden omförhandlades en kontraktsvolym om 36 mkr. Omförhandlingarna har inneburit en förlängd avtalstid i drygt hälften av det omförhandlade hyresvärdet. En av omförhandlingarna i kontorsbeståndet resulterade i en något lägre bashyra vilket dock vägs upp av längre avtalstid.

Andel kunder som hade möjlighet att säga upp för avflytt, men valde att sitta kvar på oförändrade villkor (så kallad kvarsittningsgrad) för perioden uppgick till 88 %. Det indikerar att vårt fokus på att förstå och möta våra kunders behov lönar sig.

Hyresvolym och hyresökning omförhandlingar, per kvartal



Nettouthyrning

Mkr	Kontor		Industri/logistik		Övrigt		Projekt		Totalt	
	Q1 2025	Q1 2024	Q1 2025	Q1 2024	Q1 2025	Q1 2024	Q1 2025	Q1 2024	Q1 2025	Q1 2024
Helägda fastigheter										
Uthyrning	16	10	—	4	—	—	—	—	16	14
Uppsägning	–17	–23	—	–12	–1	—	—	—	–18	–35
Nettouthyrning helägda	–1	–13	—	–8	–1	—	—	—	–2	–21
Intresseföretag										
Uthyrning	1	5	—	—	—	—	—	19	1	24
Uppsägning	–2	—	—	—	—	—	—	—	–2	—
Nettouthyrning inkl. intresseföretag	–2	–8	—	11	–1	—	—	19	–3	3

Omförhandlingar

[illegible]



KUND OCH UTHYRNING

Uthyrningsgrad

Den 1 april 2025 uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 92,4 % (92,9) exklusive projekt och mark. Vakansvärdet vid samma tidpunkt uppgick till 170 mkr (162) och ökade med 8 mkr, medan hyresrabatter ökade med 2 mkr.

Hyresvärde hänförligt till tecknade men ej ännu tillträdna kontrakt uppgick till 54 mkr. Hyresvärde från kända uppsägningar inklusive konkurser där avflyttning ännu inte skett uppgick till 61 mkr.

Kontraktstruktur

Per 1 april 2025 hade Platzer totalt 724 lokalhyreskontrakt (717) med total kontrakterad årshyra om 1 688 mkr (1 716). Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick till 4,1 år (4,3).

Platzer har en väldiversifierad hyresstruktur avseende såväl geografisk spridning som fördelning mellan främst kontor och industri/logistik. De 10 största hyresgästerna svarar för 32 % av totalt kontraktsvärde. Av kontrakterade hyresintäkter uppräknas 92 % med årlig indexjustering, majoriteten av dessa omfattar hela bashyran och utgår från KPI.

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr

1 april 2025

Tecknade hyresavtal, ej inflyttade	54
Uppsagda avtal inkl. konkurs, ej avflyttade	61

Startår tecknade hyresavtal

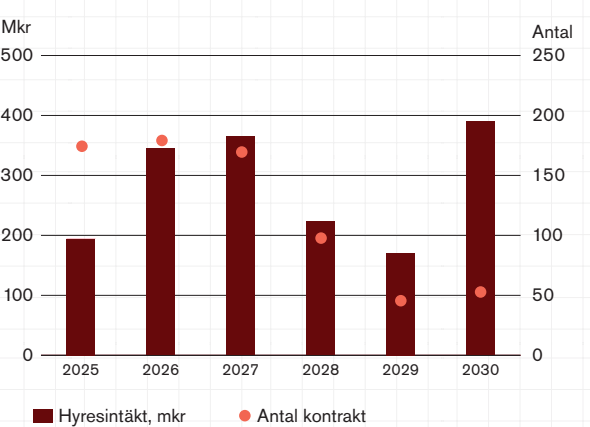
	Antal	Hyresvärde, mkr
2025	17	30
2026–	4	24
Total	21	54

Förfalloår uppsagda hyresavtal

	Antal	Hyresvärde, mkr
2025	68	57
2026–	8	4
Total	76	61

Kontraktstruktur	Antal kontrakt	Andel, %	Kontraktsvärde, mkr	Andel, %
<0,25	283	39	18	1
0,25–0,5	68	9	25	2
0,5–1,0	113	16	85	5
1,0–5,0	182	25	430	25
5,0–10,0	38	5	276	16
>10,0	40	6	854	51
Delsumma	724	100	1 688	100
P-platser, garage, övrigt	654	100	60	100
Summa	1 378	100	1 748	100

Förfallostruktur lokalhyreskontrakt



Största kunderna

	Andel ¹
ESS Group AB	6 %
AB Volvo	5 %
Västra Götalandsregionen	4 %
DFDS Logistics Contracts AB	3 %
Göteborgs Stad	3 %
Göteborgs universitet	3 %
Migrationsverket	2 %
NTEX AB	2 %
Plasman Industri AB	2 %
Nordea Bank Abp, filial i Sverige	2 %
Summa	32 %

1 Andel av kontrakterad årshyra.



Intjäningsförmåga

Mkr	1 april 2025	1 jan 2025
Hyresvärde	1 918	1 939
Vakanshyra	-170	-162
Rabatter	-36	-34
Hyresintäkter	1 712	1 743
Fastighetskostnader	-311	-311
Fastighetsadministration	-61	-60
Driftsöverskott	1 340	1 371
Centraladministration	-70	-67
Andel i intresseföretag och JVs förvaltningsresultat	42	39
Finansiella kostnader	-558	-577
Förvaltningsresultat	754	766
Förvaltningsresultat kr per aktie	6,28	6,39

I tabellen ovan presenteras Platzers intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Syftet är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan är en ögonblicksbild och innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyres- och vakansutveckling, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande poster. Intjäningsförmågan är därmed ej att jämföras med en prognos för kommande 12 månader.

Intjäningsförmågan utgår från följande:

- Fastigheter som ägdes på balansdagen ingår i intjäningsförmågan. Avtalade till- och frånträden därefter är ej inkluderade.
- Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
- Vakanshyra baseras på bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
- Rabatter baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.
- Kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.
- Kostnader för central- och fastighetsadministration baseras på utfall de senaste 12 månaderna.
- Andel i intresseföretags och joint ventures förvaltningsresultat beräknas enligt samma metodik som för Platzer i övrigt, justerat för innehavstid.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån balansdagens genomsnittliga ränta om 3,67 procent med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader. I posten ingår även tomträttsavgälder om 1 mkr.
- Antal aktier på balansdagen uppgick till 119 815 863 st.

	Jan-mars 2025	Jan-dec 2024
Förändring hyresintäkter, mkr		
Ingående årsvärde	1 743	1 588
Förvärvat årsvärde	—	81
Avyttrat årsvärde	-29	—
Färdigställt projekt	—	43
Inflytt	9	32
Avflytt	-18	-68
Konkurs	-1	-7
Övriga förändringar i befintligt bestånd	10	78
Förändring rabatter	-2	-4
Utgående årsvärde	1 712	1 743

	Jan-mars 2025	Jan-dec 2024
Förändring vakanshyra, mkr		
Ingående årsvärde	162	106
Förvärvat vakans	—	13
Avyttrad vakans	—	—
Färdigställt projekt	—	7
Inflytt	-7	-22
Avflytt	14	54
Konkurs	0	6
Förändring vakanshyra	1	-2
Utgående årsvärde	170	162

Nyckeltal intjäningsförmåga	1 april 2025	1 jan 2025
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4	92,9
Hyresavtalens återstående löptid, år	4,1	4,3
Överskottsgrad, %	78	79

Projekt- och områdesutveckling

Vi har under kvartalet byggstartat parkeringshuset i Södra Änggården om 16 000 kvm lokalarea (LOA). Utöver detta har vi möjliga utvecklingsprojekt på 300 000 kvm bruttoarea (BTA). I portföljen finns projekt i alla skeden, från detaljplaner till pågående byggnationer.

Kontor

Lilla Bommen

Lilla Bommen är mitt i en omfattande förändring då centralenområdet utvecklas, Västlänken blir klar och staden växer ner mot vattnet. Just nu pågår flera stora projekt som tillsammans innebär att en helt ny stadsdel skapas och staden byggs ihop mot älven. Under uppförande är Grand Central och Park Central som byggs ovanpå den nya pendeltågstationen med kontors- och butiksytor. Närmare älven byggs samtidigt kontorshuset Kaj 16. Allt ska stå klart 2026/2027.

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. För närvarande pågår konceptualisering av den större byggrätten om 34 000 kvm som går under projektnamnet Stora Blå.

Centrum

Området runt Skeppsbron ligger i anslutning till Lilla Bommen och centralenområdet. I andra änden växer just nu Masthuggskajen och den konstgjorda halvön vid Järntorget fram. Vi har flera fastigheter i området; bland annat Världshuset på Packhuskajen där vi öppnade ett nytt gym under första kvartalet.

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 levande och tillgängligt med kollektivtrafik. Till sommaren är det premiär för den nya busslinjen genom området, vilken samfinansieras av fastighetsägarna och Göteborgs Stad. Innan dess öppnar Circle K världens första elmack i vår fastighet på Gårdatorget.

Södra Änggården

I Södra Änggården, där vi håller samman stadsutvecklingen, börjar nu ramarna för den nya stadsdelen bli tydliga. I april frånträdde vi den sista av de bostadsbyggrätter vi sålde 2017 och Månsson Fastigheter har redan inlett bygget av den första bostadsfastigheten.

Under första kvartalet sålde och frånträdde vi den skolfastighet som stod färdig sommaren 2024 till Infranode. Under kvartalet har vi byggstartat ett parkeringshus om 16 000 kvm. Upphandling av entreprenör pågår.

Gamlestaden

I Gamlestaden 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 genomför ett ROT-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 tecknat avtalsförklaring med en aktör för att stärka den växande mat- och dryckescenen i Gamlestaden.

Vi fortsätter förberedelserna för utvecklingen samt uthyrning av Turitzhuset, som nyligen valdes ut att ingå i RE:purpose, ett Vinovafinansierat forskningsprojekt som verkar för hållbar stadsutveckling. Vår plan är att göra Turitzhuset till en levande mötesplats under dygnets alla timmar med fokus på hållbarhet och innovation.

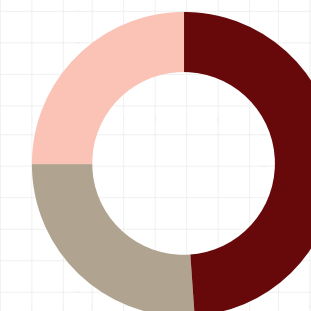
Almedal

Under första kvartalet fortsatte vi detaljplanearbetet för att utveckla kontor och andra ytor som kompletterar befintliga verksamheter i Almedals Fabriker, ett anrikt industriområde strax söder om Liseberg.



OMRÅDE: LILLA BOMMEN
FASTIGHET: GULLBERGSSVASS 1:1

Möjliga utvecklingsprojekt,
yta fördelat per kategori



■ Kontor, 49 %
■ Industri/logistik, 26 %
■ Övrigt, 25 %

PROJEKT- OCH OMRÅDESUTVECKLING

Möln dal

Möln dals innerstad har under senare år omvandlats till en tät blandstad med handel, restauranger, samhällsservice och arbetsplatser med 5 miljoner besökare per år. Här finns regionens andra största kollektivtrafiknod, vilken kommer att utvecklas vidare i och med den framtida järnvägsförbindelsen mot Landvetter flygplats och Borås.

I december förvärvade vi kontorshuset Mimo från NCC. Huset var vid tillträdet uthyrt till drygt 80 % med hyresgäster såsom Kappahls huvudkontor, Siemens, SATS och Axfood. Sedan tillträdet har även Enera och Nordic Bulk ers teknat hyresavtal med oss i Mimo. Ekonomisk uthyrningsgrad är idag 86 %.

Pågående större projekt

Fastighet	Fastighetskategori	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total inve- stering inkl. mark, mkr ²	Varav kvar att investera, mkr	Färdigställt
Högsbo 55:11, Södra Änggården	Övrigt	—	16 000 (varav LOA 800)	182	70	2027
Totalt		—	16 000	182	70	

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighetskategori	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ³
Olskroken 18:13, Gamlestadens Fabriker	Östra Göteborg	Kontor	19 900	detaljplan finns	2025
Olskroken 18:14, Gamlestadens Fabriker	Östra Göteborg	Kontor	10 200	detaljplan finns	2025
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	Östra Göteborg	Kontor	2 300	detaljplan finns	2025
Bagaregården 17:26	Östra Göteborg	Övrigt	60 000	detaljplan pågår	2026
Gullbergsvass / Lilla Bommen ¹	CBD	Kontor	43 000	detaljplan finns	2026
Högsbo 2:2, Södra Änggården	Västra Göteborg	Övrigt	6 850	detaljplan finns	2026
Högsbo 34:13, Södra Änggården	Västra Göteborg	Övrigt	7 150	detaljplan finns	2026
Högsbo 55:10, Södra Änggården	Västra Göteborg	Övrigt	1 800	detaljplan finns	2025
Olskroken 18:10, Gamlestadens Fabriker	Östra Göteborg	Kontor	29 000	detaljplan finns	2026
Skår 57:14, Almedals Fabriker	Övriga innerstaden	Kontor	25 000	detaljplan pågår	2026
Solsten 1:110	Östra Göteborg	Kontor	3 000	detaljplan finns	2026
Olskroken 18:11, Gamlestadens Fabriker	Östra Göteborg	Kontor	9 000	detaljplan finns	2026
Olskroken 18:12, Gamlestadens Fabriker	Östra Göteborg	Kontor	6 000	detaljplan finns	2027
Totalt			223 200		

1 Platzer äger inte marken idag men har option på att förvärva mark med byggrätt till marknadsvärde.
2 Investeringen är exklusive avdrag för p-lösen.
3 Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredsställande nivå.

Industri och logistik

Arendal–Torslanda

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

I Arendal är vi inne i en större områdesutveckling där vi, tillsammans med bland andra Stena Line som under 2028 flyttar sin färjetrafik till området, skapar förutsättningar för en fortsatt utveckling. I området finns, i ett första skede, möjlighet att utveckla ytter-

ligare 80 000 kvm modern logistik i absolut närhet till Skandinavians största hamn, varav vårt projekt Port View utgör merparten.

Tillsammans med Catena utvecklar vi Sörred Logistikpark. I april tecknade vi avtal om 30 000 kvm med logistikaktören Speed Group, vilket innebär att logistikparken omfattande totalt 136 000 kvm uthyrningsbar yta nu är fullt uthyrd. Affären innebär att vi startar projektet V3 inom JV:t Sörred Logistikpark. beräknat färdigställande är sommaren 2026. Ytterligare information om intressebolagen finns på sidan 12.

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighetskategori	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ³
Arendal 1:21 (f.d. Arendal 764:720, byggrätt A)	Övriga Hisingen	Industri/logistik	15 000	detaljplan finns	2025
Arendal 1:29 (f.d. Arendal 764:720, byggrätt B)	Övriga Hisingen	Industri/logistik	10 000	detaljplan finns	2025
Arendal 1:31 (f.d. Arendal 764:720, Arendals udde)	Övriga Hisingen	Industri/logistik	55 000	detaljplan finns	2025
Totalt			80 000		



Fastighetsbeståndet

Platzers helägda fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2025 av 80 fastigheter, varav 17 projekt-/markfastigheter. Total uthyrningsbar yta var 966 000 kvm. Fastigheternas verkliga värde uppgick till 29 926 mkr. Hyresvärdet per 1 april 2025 uppgick till 1 918 mkr (1 939) och ekonomisk uthyrningsgrad till 92,4 % (94,2).

Fastighetsbeståndet fördelar sig på fastighetskategorierna kontor, industri/logistik, övrigt (hotell, handel, skolor m m), projekt och mark. Fastighetskategorin fastställs utifrån fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan det därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen. Hur fastighetsbeståndet förvaltas inom respektive affärsområde (Kontor, Industri/Logistik och Affärsutveckling) framgår av Segmentsredovisningen på sidan 16.

Förvärv

Inga förvärv eller avtal om förvärv har genomförts under perioden.

Försäljning

Den 28 februari frånträdde skolfastigheten Högsbo 55:13 till ett underliggande fastighetsvärde om 552 mkr.
Efter periodens utgång, 4 april, frånträdde fastigheterna Högsbo 3:11 och Högsbo 55:9 till ett underliggande fastighetsvärde om ca 390 mkr. Fastigheten ingår i den sista etappen av försäljningar av bostadsbyggrätter i Södra Änggården.

Platzers fastighetsbestånd per 2025-03-31

Fastighetskategori	Yta, tkvm	Värde, mkr	Värde kr/kvm	Investe- ringar, mkr	Förvärv / avyttringar, mkr	Hyres- värde, mkr	Hyres- värde, kr/kvm	Hyres- intäkter, mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Avtals- längd, år
Kontor	516	21 228	41 137	47	4	1 393	2 700	1 237	91,0	3,9
Industri/Logistik	353	5 479	15 519	14	—	357	1 010	336	95,3	5,1
Övrigt	76	1 997	26 386	5	–555	137	1 808	135	99,8	3,0
Fastigheter i förvaltning	945	28 704	30 382	66	–551	1 887	1 997	1 708	92,4	4,1
Projekt/mark	21	1 222	—	49	—	31	—	4	—	—
Totalt Platzer helägt	966	29 926	30 382	115	–551	1 918	—	1 712	—	4,1

Fastighetstransaktioner

Förvärv

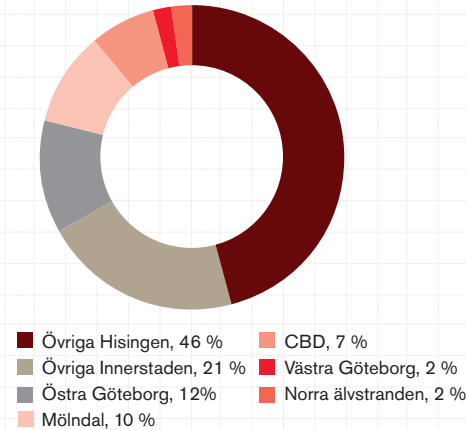
Avtalstecknande År/kvartal	Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
—	—	—	—	—	—	—
Förvärv totalt				—		—

Försäljningar

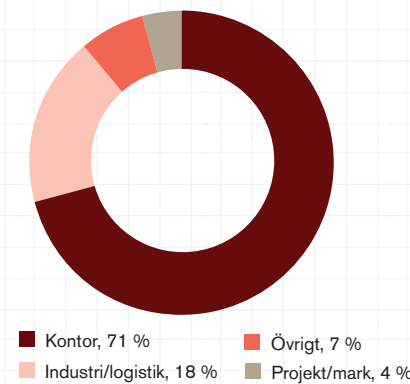
Avtalstecknande År/kvartal	Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Prel. frånträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
2025/Q1	Högsbo 55:13, Södra Änggården	Västra Göteborg	Övrigt	9 000	2025/Q1	552
2017/Q4	Högsbo 55:9, Södra Änggården	Västra Göteborg	Övrigt	17 600	2025/Q2	218
2017/Q4	Högsbo 3:11, Södra Änggården	Västra Göteborg	Övrigt	15 350	2025/Q2	175
Försäljningar totalt				41 950		945

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

Yta per geografiskt delområde



Värde per kategori





Intresseföretag och joint venture

I våra intresseföretag har Platzer ett långsiktigt innehav om 20–50 % i verksamhetsdrivande företag. Ägarandelarna klassificeras som intresseföretag eller joint venture utifrån om en part har bestämmande inflytande över det gemensamt ägda företaget.

Inom segmentet kontor samägs tre fastighetsbolag med tre olika aktörer; ByggGöta, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän samt Sjöfolkets Fastighets AB.

Tillsammans med Catena (fd Bockasjö) äger Platzer Sörred Logistikpark Holding AB. Catena projektutvecklar fastigheterna och Platzer har därefter option om återköp av de färdigutvecklade fastigheterna.

Efter periodens utgång har hyresavtal med en årshyra om ca 27 mkr i den sista utvecklade fastigheten Sörred 8:15 tecknats och uppförandet av en ny logistikbyggnad påbörjas under 2025. Total investeringsvolym inklusive mark uppgår till ca 350 mkr.

Fastighetsbestånd

	Yta, tkvm	Värde, mkr	Värde kr/kvm	Hyres- värde, mkr	Hyres- värde kr/kvm	Hyres- intäkter, mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Avtals- längd, år
2025	62	3 328	60 400	180	2 891	175	98,4	3,8

Redovisat värde på andelar i intresseföretag och joint venture

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Periodens ingång	641	673	673
Erhållen utdelning	—	—	–65
Andel i resultat från intresseföretag och joint venture	10	49	33
Insatt kapital	—	—	—
Periodens utgång	651	722	641

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighetskategori	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart
Sörred 8:15	Övriga Hisingen	Industri / Logistik	30 000	detaljplan finns	2025

Nyckeltal intresseföretag och joint venture

Mkr	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024 jan–dec
Hyresintäkter	43	37	163
Förvaltningsresultat	21	21	74
Värdeförändringar	8	129	124
Periodens resultat	21	100	70
<i>Varav Platzers andel</i>	<i>10</i>	<i>63</i>	<i>33</i>

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	3 328	3 231	3 317
Derivat, netto	2	2	0
Likvida medel	11	58	8
Eget kapital	2 664	2 639	2 640
<i>Varav Platzers andel</i>	<i>1 332</i>	<i>1 005</i>	<i>1 005</i>
Räntebärande skulder	1 638	1 528	1 638
Uppskjuten skatteskuld, netto	51	43	38



Finansiering

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 15 111 mkr (15 840), vilket motsvarar en belåningsgrad om 48 % (49). Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,0 år (2,0).

Under perioden minskade räntebärande skulder med 729 mkr. Säkerställda banklån om 1 085 mkr förföll och inga nya säkerställda banklån togs upp medan 940 mkr förlängdes. Gröna obligationer om 374 mkr inom ramen för SFF har förfallit medan 196 mkr har emitterats. Ej säkerställda MTN om 750 mkr emitterades. Certifikat minskade med 195 mkr. Amorteringar och periodiseringar uppgick till -21 mkr.

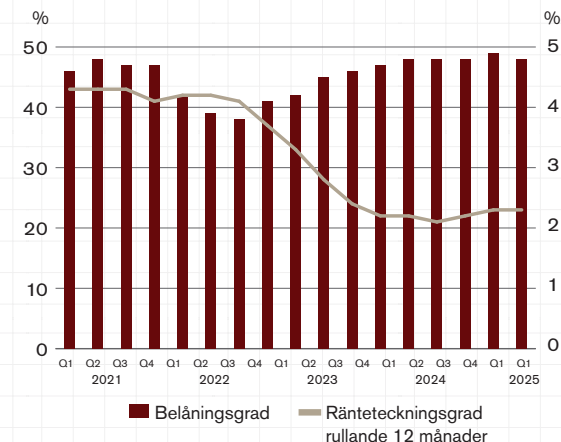
Ej säkerställd finansiering utgjorde 29 % (24) av räntebärande skulder. Säkerställda skulder var 10 701 mkr (11 985) motsvarade 36 % (39) av fastighetsvärdet.

Räntebindning och derivat

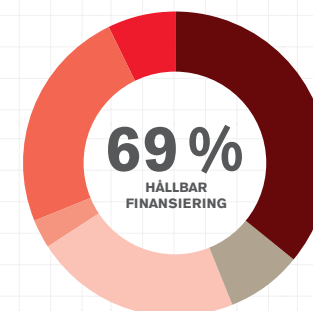
Genomsnittlig räntebindningstid, inklusive räntederivat, uppgick till 3,1 år (2,9). Genomsnittlig ränta inklusive derivat var 3,49 % (3,53) exkl. outnyttjade kreditlöften och 3,67 % (3,68) inkl. outnyttjade kreditlöften. Den utgående snitträntan var 0,01 %-enheter lägre jämfört med den 31 december 2024, vilket främst berodde på lägre stibor medan högre marginaler och löftesprovisioner vägt emot. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 ggr (2,3).

Aktiv derivatvolym uppgick till 11 200 mkr (10 920). Under perioden har nya ränteswappar om 700 mkr ingått, 300 mkr forwardstartade har aktiverats, medan 720 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. Derivatportföljens bokförda marknadsvärde uppgick till 291 mkr (251), och orealiserad värdeförändring till 40 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar påverkar kassaflödet och marknadsvärdet löses upp genom värdeförändringar under derivatens löptid.

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad rullande 12 mån



Räntebärande skulder



- Gröna banklån, 36 % (5 350 mkr)
- Gröna obligationer SFF, 8 % (1 166 mkr)
- Gröna MTN, 22 % (3 350 mkr)
- Hållbarhetslänkade banklån, 3 % (500 mkr)
- Banklån, 24 % (3 685 mkr)
- Företagscertifikat, 7 % (1 060 mkr)



OMRÅDE: TORSLANDA
FASTIGHET: SYRHÅLA 2:3 (HAMNEVIKSVÄGEN)

FINANSIERING

Finanspolicy	Mandat	Utfall	Utfall
		2025-03-31	2024-12-31
Belåningsgrad, över tid ej överstigande, %	50 %	48	49
Räntetäckningsgrad (R12), ggr	2,0	2,3	2,3
Finansieringsrisk			
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	> 2	2,0	2,0
Andel låneförfall inom 12 mån, %	< 35 %	29	18
Andel säkerställd skuld / fastighetsvärde, % mål	< 40 %	36	39
Ränterisk			
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2–5	3,1	2,9
Andel räntebindning som förfaller inom 6 mån, %	50 %	33	42
Kredit- och motpartsrisk			
Lånevolym hos en bank, %	< 35 %	23	24

Nyckeltal	Utfall	Utfall
	2025-03-31	2024-12-31
Räntebärande skulder, mkr	15 111	15 840
varav utestående MTN, mkr	3 350	2 600
varav utestående certifikat, mkr	1 060	1 255
varav utestående SFF, mkr	1 166	1 344
varav bank, mkr	9 535	10 641
Likvida medel, mkr	139	391
Belåningsgrad fastighet netto, %	50	51
Netto räntebärande skuld / EBTIDA, ggr	11,0	12,1
Kreditrating issuer (NCR)	BBB– (Stable)	BBB– (Neg)
Kreditrating issue (NCR)	BBB–	BB+
Genomsnittlig utg. ränta exkl löfte, %	3,49	3,53
Genomsnittlig utg. ränta inkl. löftesprovisioner, %	3,67	3,68
Marknadsvärde räntederivat, mkr	291	251
Soliditet, %	40	39

Förfallostruktur

År	Ränteförfall			Låneförfall				
	Räntebärande volym, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Andel, %	Utnyttjat mkr	varav bank, mkr	varav kapital-marknad, mkr
0–1	5 161	34	6,86 ¹	6 362	29	5 661	3 651	2 010
1–2	400	3	0,94	4 089	22	4 089	2 343	1 746
2–3	2 080	14	1,51	5 924	32	2 385	1 885	500
3–4	1 800	12	1,64	1 421	8	1 421	671	750
4–5	2 150	14	1,75	1 070	6	1 070	500	570
5–6	1 800	12	1,73	485	3	485	485	—
6–7	420	3	1,54	—	—	—	—	—
7–8	850	5	2,58	—	—	—	—	—
8–9	—	—	—	—	—	—	—	—
9–10	450	3	2,73	—	—	—	—	—
10+	—	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	15 111	100	3,49	19 351	100	15 111	9 535	5 576

1 Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta lån exklusive derivat 3,87%.





Resultaträkning koncernen

Mkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024/2025 april-mars	2024 jan-dec
Hyresintäkter	445	404	1 711	1 670
Fastighetskostnader	-97	-91	-362	-356
Driftsöverskott	348	313	1 349	1 314
Central administration	-17	-15	-70	-67
Resultat från joint ventures och intresseföretag	10	49	-6	33
–förvaltningsresultat	10	10	34	34
–realiserade värdeförändringar	4	65	1	62
–skatt	-4	-13	-5	-15
–övrigt	—	-11	-36	-48
Finansnetto ¹	-145	-139	-573	-567
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag	195	208	700	713
–förvaltningsresultat ²	195	169	741	714
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4	-38	-182	-215
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	40	109	-49	21
Resultat före skatt	230	279	471	519
Skatt på periodens resultat	-45	-49	-161	-164
Periodens resultat³	185	230	310	355
Totalresultat för perioden				
Moderföretagets aktieägare	185	230	310	355
Resultat per aktie ⁴	1,55	1,92	2,59	2,96

1 I finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,2 mkr för perioden (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 utspädnings effekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Hyresintäkter

Mkr	Q1 2025	Q1 2024	Förändring, %
Jämförbart bestånd	375	368	1,9
Fastighetsutveckling	9	7	
Projektutveckling	13	11	
Fastighetstransaktioner	48	18	
Hyresintäkter	445	404	10,1

Fastighetskostnader

Mkr	Q1 2025	Q1 2024	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-83	-81	2,5
Fastighetsutveckling	-2	-3	
Projektutveckling	-6	-5	
Fastighetstransaktioner	-6	-2	
Fastighetskostnader	-97	-91	6,6

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 195 mkr (169), motsvarande 1,63 kr/aktie (1,41) – en förbättring med 16 %. Ökningen förklaras främst av en stabil utveckling i jämförbart bestånd, effekter av färdigställda projekt samt förvärvet av Mimo. Till detta kan läggas sjunkande finansieringskostnader.

Periodens resultat uppgick till 185 mkr (230). Värdeförändringar av helägda fastigheter påverkade resultatet med -4 mkr (-38) och omvärderingar av finansiella instrument påverkade resultatet med 40 mkr (109). Resultat från joint venture och intressebolag uppgick för perioden till 10 mkr (49).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 445 mkr (404) – en ökning med 10,1 %. Jämförbart bestånd ökade med 1,9 % och förklaras främst av indexökning, tidigare genomförda omförhandlingar samt ökade hyrestillägg. Indexökning under perioden uppgick till 7 mkr, varav 4 mkr återfinns i jämförbart bestånd. Intäktsförändring i övrigt förklaras främst av förvärv av kontorsfastigheten Mimo samt färdigställda projekt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -97 mkr (-91) – en ökning om 6,6 %. Ökningen förklaras till stor del av att fastighetsportföljen vuxit genom förvärv och färdigställda projekt. I jämförbart bestånd ökar fastighetskostnaderna med 2,5 %. Kostnader för media och

snöröjning minskar, medan kostnader för övrig drift och underhåll ökar. I totala fastighetskostnader ingår befarade kundförluster om -0 mkr (-1).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden med 11 % (18) till 348 mkr (313). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 1,7 % (7). Överskottsgraden uppgick till 78 % (77). Direktavkastning i helägda förvaltningsfastigheter uppgick till 4,8 % (4,6).

Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -17 mkr (-15). Antalet medarbetare var vid periodens utgång 84 (85).

Andel i resultat från joint venture och intresseföretag

Periodens andel av resultat i joint ventures och intresseföretag uppgick till 10 mkr (49) där 10 mkr (10) avser förvaltningsresultat. På sidan 12 finns information om andelar i intresseföretag och joint ventures.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -145 mkr (-139) och inkluderar ingen aktiverad ränta för perioden (8). Finansnettot har påverkats positivt av lägre snittränta, men negativt av högre skuldvolym om 1 400 mkr till följd av genomförda investeringar.

Periodens genomsnittliga ränta, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument uppgick till 3,7 % (4,2).



RESULTATRÄKNING KONCERNEN

Värdeförändringar

Värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under perioden till –4 mkr (–38) varav orealiserad värdeförändring uppgick till –8 mkr (–38) och realiserad värdeförändring till 4 mkr (—). Se vidare kring fastighetsvärdering på sidan 17.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 40 mkr (109).

Värdeförändring fastighet, mkr	2025 jan–mars	2024 jan–mars
Avkastningskrav	–5	–40
Kassaflöde m.m	–3	–100
Projektvinster	—	102
Förvärv	—	—
Orealiserad värdeförändring	–8	–38
D:o i %	–0,0	–0,1
Realiserad värdeförändring	4	—
Total värdeförändringar	–4	–38
D:o i %	–0,0	–0,1

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till –45 mkr (–49), varav 7 mkr (–15) avser aktuell skattekostnad och –52 mkr (–34) uppskjuten skattekostnad. Uppskjuten skatt utgörs främst av fastighetsrelaterade skattemässiga avdrag. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott uppgick vid periodens slut till 83 mkr (89).

Skatteberäkning jan–mars 2025

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	195	
–varav intresseföretag, aktiebolag	–2	
Ej avdragsgill ränta	33	—
Skattemässigt avdragsgilla		
–avskrivningar	–175	175
–ombyggnationer	–7	7
–nedskrivningar/utrangeringar	–20	20
Övriga skattemässiga justeringar		
–Intresseföretag, handelsbolag	2	
–Övrigt	3	6
Skattepliktigt förvaltningsresultat	28	222
Aktuell skatt förvaltningsresultat	–6	
Försäljning fastigheter	—	–21
Värdeförändring fastigheter	—	–8
Värdeförändring derivat	—	40
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	28	233
Underskottsavdrag, ingående balans	–421	421
Underskottsavdrag, utgående balans	403	–403
Skattepliktigt resultat	10	252
Skatt 20,6 %	–2	–52
Skatt, föregående års taxering	9	—
Skatt enligt resultaträkning	7	–52

Segmentsredovisning

Vi redovisar 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 ny segmentsindelning. Segmentsindelningen skiljer sig åt mot fastighetsbeståndets fördelning på sidan 11, vilket förklaras av att ett affärsområde förvaltar olika kategorier av fastigheter.

Segmentsredovisning helägda fastigheter

Perioden avser Q1	Kontor		Industri/logistik		Utveckling		Totalt	
Mkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	343	305	102	97	0	2	445	404
Fastighetskostnader	–78	–73	–18	–15	–1	–3	–97	–91
Driftsöverskott	265	232	84	82	–1	–1	348	313
Verkligt värde fastigheter	22 548	20 604	6 578	6 384	800	1 427	29 926	28 415
Investeringar/avyttring/värdeförändring under året	–498	–45	–151	523	203	–313	–446	165

Segmentsredovisning intressebolag

Perioden avser Q1	Kontor		Industri/logistik		Utveckling		Totalt	
Mkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	38	37	5	—	—	—	43	37
Fastighetskostnader	–7	–7	–1	—	—	—	–8	–7
Driftsöverskott	31	30	4	—	—	—	35	30
Verkligt värde fastigheter	2 866	2 906	462	325	—	—	3 328	3 231
Investeringar/avyttring/värdeförändring under året	10	126	1	34	—	—	11	160



Balansräkning koncern i sammandrag

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter ¹	29 926	28 415	30 372
Nyttjanderättstillgångar tomtätt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	22	25	24
Andelar i intressebolag och joint ventures	651	722	641
Derivat	300	336	261
Övriga långfristiga fordringar	11	11	11
Omsättningstillgångar	304	453	287
Likvida medel	139	45	391
Summa tillgångar	31 383	30 037	32 017
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 529	12 471	12 596
Uppskjuten skatteskuld	2 392	2 351	2 341
Långfristiga räntebärande skulder	10 509	10 573	13 339
Leasingskulder	30	30	30
Övriga långfristiga skulder	159	149	139
Derivat	9	—	10
Kortfristiga räntebärande skulder	4 602	3 717	2 501
Övriga kortfristiga skulder	1 154	746	1 061
Summa eget kapital och skulder	31 383	30 037	32 017

Ställda säkerheter uppgick per 2025-03-31 till 14 206 mkr (14 531) och eventualförpliktelser till 1 230 mkr (1 230).
1 Varav 393 mkr (924) avser tillgångar som innehas för försäljning.

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna värderas internt och uppgick vid periodens utgång till 29 926 mkr (30 372), motsvarande 30 400 kr/kvm (30 800). Genomsnittligt avkastningskrav i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,10 % (5,10).

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 marknads- hyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 1 % för 2026 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.

I syfte att kvalitetssäkra intern värdering 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.

Andelar i intresseföretag och joint venture

Platzer har ett långsiktigt innehav om 20–50 % i verksamhetsdrivande företag. Bokfört värde per den 31 mars 2025 uppgick till 651 mkr (641). Mer information om andelar i intresseföretag och joint ventures finns på sidan 12.

Förändringar i fastigheternas värde

Mkr	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024 Helår
Ingående balans	30 372	28 250	28 250
Fastighetsförvärv	2	—	1 768
Investeringar i befintliga	115	203	762
Fastighetsutveckling	63	44	171
Nyproduktion	—	107	274
Stora ombyggnationer	—	—	—
Hyresgästpassningar	30	43	242
Fastighetsdrivna inv.	22	9	75
Fastighetsförsäljningar	–555	—	–188
Orealiserad värdeföränd.	–8	–38	–220
Utgående balans	29 926	28 415	30 372

Känslighetsanalys segment, värdepåverkan

	Förändring, +/–	Kontor	Industri/Logistik	Utveckling	Total
Direktavkastningskrav	+/– 0,25 % enheter	–1 380/+ 1 515	–280/+305	—	–1 100/ +1 210
Hyresnivå	+/– 5 % enheter	–/+1 680	–/+370	—	–/+1 310
Fastighetskostnad	+/– 5 % enheter	–/+330	–/+60	—	–/+270
Långsiktig vakansgrad	+/– 2 % enheter	–/+610	–/+120	—	–/+490



Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 3,3 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits att fastigheterna realiseras under 50 år där 90 % av portföljen säljs indirekt via bolag och köpare och säljare delar på skatten.

Uppskjuten skatteskuld netto

Mkr	Underlag	Nominell	Bedömd
Underskottsavdrag	403	83	78
Periodiseringsfonder	-34	7	7
Derivat mm	-291	-60	-58
Fastigheter	-19 296	-1 292	-665
Övrigt	13	3	2
Summa	-19 206	-1 273	-649
Fastigheter, tillgångsförvärv	7 593	—	—
Enligt balansräkningen	-11 612	-2 392	-649

Räntebärande lån

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 15 111 mkr (15 840) med en genomsnittlig utgående ränta om 3,49 % (3,53). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 48 % (49). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 291 mkr (251). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.

Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	12 596	12 480	12 480
Periodens totalresultat	185	230	355
Utdelning	-252	-239	-239
Vid periodens slut	12 529	12 471	12 596

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 12 529 mkr (12 596), vilket motsvarar 105 kr/aktie (105).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 14 756 (14 686), motsvarande 123 kr/aktie (123).

Substansvärdet är det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan.

Soliditeten uppgick samma dag till 40 % (39), vilket är över finanspolicyns krav om 30 %.

KONCERNEN

Kassaflödesanalys

Mkr	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024/2025 april–mars	2024 jan–dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	348	313	1 349	1 314
Central administration	–16	–14	–65	–63
Utdelning från joint venture och intresseföretag	—	—	65	65
Finansnetto	–145	–147	–584	–585
Betald skatt	–2	–19	–12	–29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	185	133	753	702
Förändring av kortfristiga fordringar	–18	–74	150	94
Förändring av kortfristiga skulder	–22	–204	310	129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146	–144	1 214	925
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	–96	–195	–644	–743
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–2	—	–1 770	–1 768
Försäljning av förvaltningsfastigheter	555	—	743	188
Tillskott till joint venture och intresseföretag	—	—	—	—
Investering i övrigt	—	–1	1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	457	–196	–1 670	–2 323
Finansieringsverksamheten				
Upptagning av lån	946	887	6 718	6 659
Amortering av lån	–1 675	–549	–5 897	–4 771
Minskning av långfristiga skulder	—	—	–22	–22
Utdelning	–125	–120	–244	–239
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–855	218	555	1 627
Periodens kassaflöde	–252	–122	94	224
Likvida medel vid periodens början	391	167	45	167
Likvida medel vid periodens slut	139	45	139	391

Outnyttjade checkkrediter uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 4 240 mkr (3 340). Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2024-12-31.

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 146 mkr (–144). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –40 mkr (–278). Se sidan 15 för ytterligare kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringsverksamheten

Investeringar i befintliga fastigheter har under perioden uppgått till 96 mkr (195). Ingen ränta har under perioden justerat kassaflödet genom aktivering i genomförda investeringar (8). Investeringar i förvaltningsfastigheter har justerats med 19 mkr avseende ökad avsättning för framtida exploateringskostnader i avyttrade fastigheter. Förvärv har under året skett med 2 mkr och avser förändring av förvärvet av kontorsfastigheten Mimo i december 2024. Periodens försäljningar uppgår till 555 mkr och avser Södra Änggårdsskolan som frånträdde under kvartalet. Investeringsverksamheten har totalt påverkat årets kassaflödet med 457 mkr (–197).

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till –855 mkr (218) där 946 mkr avser nyupptagna lån. De likvida medlen förändrades med –252 mkr (–122) under året och uppgick på bokslutsdagen till 139 mkr (45).



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: GAMLESTADEN 740:132 (GAMLESTADS TORG)



KONCERNEN

Kvartalsöversikt

	2025	2024				2023			
Resultaträkning, mkr	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Hysesintäkter	445	443	416	407	404	389	373	341	350
Fastighetskostnader	−97	−103	−82	−80	−91	−71	−97	−69	−84
Driftsöverskott	348	340	334	327	313	318	276	272	266
Central administration	−17	−23	−15	−15	−15	−18	−12	−14	−15
Andel i resultat från intresseföretag	10	−23	3	4	49	−6	−22	−11	−47
Finansnetto	−145	−141	−145	−142	−139	−142	−142	−113	−97
Resultat inklusive andel av resultat i joint venture och intresseföretag	195	153	178	173	208	152	100	134	107
– varav förvaltningsresultat	195	188	181	176	169	163	134	151	161
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	−4	124	−102	−199	−38	−154	−503	−620	—
Värdeförändring finansiella instrument	40	205	−221	−72	109	−399	62	44	−87
Resultat före skatt	230	482	−145	−98	279	−401	−341	−442	20
Skatt på periodens resultat	−45	−166	56	−5	−49	69	59	86	−4
Periodens resultat	185	316	−89	−103	230	−332	−282	−356	16
Balansräkning, mkr									
Fastighetsvärde	29 926	30 372	28 524	28 432	28 415	28 250	28 350	28 574	27 387
Andelar i intresseföretag och JV	651	641	665	661	722	673	679	690	837
Derivat	300	261	70	274	336	243	622	558	522
Övriga tillgångar	367	352	335	370	519	440	446	451	442
Likvida medel	139	391	190	95	45	167	170	255	275
Summa tillgångar	31 383	32 017	29 784	29 832	30 037	29 773	30 267	30 528	29 463
Eget kapital	12 529	12 596	12 280	12 368	12 471	12 480	12 812	13 095	13 450
Uppskjuten skatt	2 392	2 341	2 225	2 294	2 351	2 270	2 376	2 462	2 568
Räntebärande skulder	15 111	15 840	14 183	14 215	14 290	13 952	13 954	13 746	12 369
Derivat	9	10	24	6	—	13	—	—	—
Övriga skulder	1 343	1 230	1 072	949	925	1 058	1 125	1 225	1 076
Summa eget kapital och lån	31 383	32 017	29 784	29 832	30 037	29 773	30 267	30 528	29 463
Kassaflödeanalys, mkr									
Kassaflöde från löpande verksamhet	146	413	316	269	−144	146	107	269	58
Kassaflöde från investeringsverksamhet	457	−1 729	−190	−143	−196	−138	−263	−1 667	−396
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	−855	1 517	−31	−76	218	−11	71	1 378	396
Periodens kassaflöde	−252	201	95	50	−122	−3	−85	−20	58

Nyckeltal

	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024/2025 april–mars	2024 jan–dec
Aktierelaterade nyckeltal				
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,55	1,92	2,59	2,96
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,63	1,41	6,18	5,96
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1,22	−1,20	10,13	7,72
Eget kapital per aktie, kr	105	104	105	105
Börskurs, kr	74,70	92,00	74,70	85,70
EPRA nyckeltal				
EPRA NRV per aktie, kr	123	122	123	123
EPRA NTA per aktie, kr	118	117	118	117
EPRA NDV per aktie, kr	106	105	106	105
EPRA EPS per aktie, kr	1,58	1,40	6,25	6,07
EPRA LTV, %	53	51	53	53
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Direktavkastning, %	4,8	4,6	4,9	4,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4	94,2	na	92,3
Uthyrningsbar yta, tkvm	945	911	945	935
Hysesvärde kr/kvm	1 997	1 936	1 997	2 092
Marknadsvärde fastigheter i förvaltning kr/kvm	30 374	29 566	30 374	31 032
Nettouthyrning inkl intresseföretag, mkr	−3	3	−43	−37
Överskottsgrad, %	78	77	79	79
Finansiella nyckeltal				
Avkastning eget kapital, %	5,9	7,4	2,5	2,8
Avkastning totalt kapital, %	4,3	4,1	4,3	4,1
Belåningsgrad, tillgångar %	48	48	48	49
Belåningsgrad, fastigheter %	50	50	50	52
Netto räntebärande skulder/EBITDA, ggr	11,0	11,6	11,4	12,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,3	2,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,2	1,3
Soliditet, %	40	42	40	39



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	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024 jan–dec
Nettoomsättning	3	4	14
Rörelsens kostnader	–3	–3	–14
Finansnetto	24	78	558
Värdeförändring finansiella instrument	40	110	21
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	64	188	579
Bokslutsdispositioner	28	–217	–422
Skatt	–14	22	82
Periodens resultat¹	78	–6	239

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

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 965	1 965	1 965
Uppskjuten skattefodran	23	—	37
Långfristiga fodringar koncernföretag	7 258	4 070	7 258
Derivat	300	336	261
Andra långfristiga fodringar	8	7	8
Fordringar hos koncernföretag	6 100	7 859	6 073
Övriga omsättningstillgångar	35	56	43
Likvida medel	3	4	28
Summa tillgångar	15 692	14 297	15 673
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 698	4 625	4 872
Långfristiga skulder	5 180	6 706	7 601
Derivat	9	—	10
Skulder till koncernföretag	2 422	2 360	1 997
Kortfristiga skulder	3 384	606	1 193
Summa eget kapital och skulder	15 692	14 297	15 673



OMRÅDE: ALMEDAL
FASTIGHET: SKÅR 57:14 (ALMEDALS FABRIKER)



Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 31 mars var antalet medarbetare 84. Verksamheten är organiserad i segmentsindelade affärsområden:

- Affärsområde kontor – ska utifrån dagens ledande position skapa fortsatt lönsam tillväxt.
- Affärsområde industri och logistik – har som målsättning att göra Platzer till det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Göteborg.
- 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/controllers, kommunikation/marknad/hållbarhet, hr, 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. Under 2025 har ännu inga externvärderingar utförts. Vår generella riskbedömning beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2024 på sidorna 23–27 samt 38–39.

Känslighetsanalys, kassaflöde

Faktorer	Förändring, %	Resultat, mkr
Hyresvärde	+/- 1 %	+19/-19
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+17/-17
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-4/+4
Räntekostnader	+/- 1 %-enhet	-39/+39

Känslighetsanalys, värdeförändring

Fastigheter	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-4 752	-2 736	0	2 376	4 752
Belåningsgrad, %	50 %	55 %	50 %	47 %	44 %

Finansiella risker

Finansiella kostnader utgör den största enskilda kostnadsposten för Platzer. Räntebärande skulder utgörs huvudsakligen av banklån. För att begränsa ränterisken för lån används ränteswappar. För att motverka refinansieringsrisken säkerställs att genomsnittlig räntebindningstid 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 2024 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 2025 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

Den 4 april frånträdde fastigheterna Högsbo 3:11 och Högsbo 55:9 till ett underliggande fastighetsvärde om 393 mkr. Fastigheterna är de sista bostadsbyggrätterna med avtalad försäljning inom Södra Änggården.

Efter periodens utgång slöts avtal om en stor uthyrning inom industri och logistik till Speed Group om 30 000 kvm med 27 mkr i årshyra och en investering om 350 mkr. Det innebär att ytterligare ett projekt startas i JVt Sörred Logistikpark.

Göteborg 2025-04-11
Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Johanna Hult Rentsch
Verkställande direktör

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



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 –17 %. Senast av årsstämman beslutad utdelning om 2,10 kr per aktie motsvarar en direktavkastning om 2,8 %.

Platzers aktie

Bolagets börskurs uppgick den 31 mars 2025 till 74,70 kr per aktie (85,70), vilket motsvarar ett börsvärde om 8 950 mkr (10 268) beräknat på antal utestående aktier. Under perioden omsattes totalt 6,6 miljoner aktier (8,4) till ett sammanlagt värde om 535 mkr (681). Den genomsnittliga omsättningen var 106 800 aktier per dag (132 800). Antalet aktieägare uppgick den 31 mars till 6 362 (6 113). Det utländska ägandet uppgick till 18,2 % (18,0) av aktiekapitalet.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska över tid uppgå till 50 % av förvaltningsresultat med avdrag för schablonskatt om 20,6 %. Årsstämman beslutade den 19 mars om en utdelning om 2,10 kr per aktie (2,00), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,05 kr per aktie, med avstämningsdagar den 21 mars och den 26 september. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,81 % (2,68) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 31 mars 2025 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 123 kronor (123) per aktie.

Vår gröna aktie

Som ett av de första bolagen i Sverige fick Platzer den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation 2021. För att kvalificera sig ska över 50 procent av omsättningen samt övervägande del av investeringarna ske i gröna aktiviteter. Den senaste årliga granskningen visade att 93 % av hyresintäkterna, 92 % av driftkostnaderna och 67 % av investeringarna är gröna.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier enligt mandat från stämman

Årsstämman beslutade den 19 mars i enlighet med styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att, längst intill tiden för nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelser av bolagets egna aktier. Förvärv får ske av så många egna B-aktier att koncernens totala innehav av egna B-aktier efter förvärv, uppgår till högst 10 procent av samtliga registrerade aktier i bolaget. Överlåtelse av aktier får ske genom handel på NASDAQ Stockholm eller annan reglerad marknadsplats eller på annat sätt med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt till tredje man i samband med fastighets- eller företagsförvärv.

Årsstämman bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av B-aktier om högst 10 procent av aktiekapitalet.

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 mars 2025

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		17 348 601	17 348 601	5,8 %	14,5 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		10 568 105	10 568 105	3,5 %	8,8 %
SEB Investment Management		5 037 167	5 037 167	1,7 %	4,2 %
State Street Bank and Trust Co		4 933 077	4 933 077	1,6 %	4,1 %
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 095 562	4 095 562	1,4 %	3,4 %
The Bank of New York Mellon		3 787 669	3 787 669	1,3 %	3,2 %
Handelsbanken Fonder		3 290 338	3 290 338	1,1 %	2,7 %
Övriga ägare		29 912 232	29 912 232	10,0 %	25,0 %
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 815 863	119 815 863	100 %	100 %
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		



Turbulent omvärld som kräver tålamod

Inledningen av 2025 präglas av växande internationell osäkerhet beroende på geopolitiska faktorer, risken för ett globalt handelskrig samt Trumpadministratio- nens oförutsägbarhet. De flesta av nedanstående analyser och prognoser släpptes innan de nyligen kommunicerade tullnivåerna från USA.

Världsekonomin				
%	2024	2025	2026	
BNP-tillväxt	3,2	3,3	3,3	
Inflation	5,7	4,2	3,5	

Källa: IMF World Economic Outlook, januari 2025

IMF bedömer att världsekonomin växer med 3,3 % under både 2025 och 2026. Det är något bättre än tidi- gare prognoser och beror främst på att man återigen skruvat upp förväntningarna på amerikansk ekonomi, samtidigt som man är försiktigare gällande utveck- lingen för andra utvecklade ekonomier. Prognosen gjordes dock innan Trump tillträdde som amerikansk president, vilket har bidragit till ökad osäkerhet avse- ende både världsekonomin och de prognoser som görs.

Sedan IMF:s prognos har Tyskland beslutat om ett offentligt investeringspaket på uppemot 1 000 miljarder euro, vilket främst ska gå till försvar och infrastruktur. Detta bedöms påverka tysk ekonomi positivt, vilket i sin tur också är bra för Göteborgs- regionens exportberoende näringsliv.

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

Källa: Konjunkturinstitutet, mars 2025

Konjunkturinstitutet (KI) tvingades i mars än en gång konstatera att det finns risk för att konjunktur- uppgången dröjer längre än vad som tidigare förut- spåtts. Hög inflation och osäkerhet om den framtida ekonomiska utvecklingen håller tillbaka både kon- sumtion och investeringar, enligt KI. BNP spås växa med 1,7 % under 2025 och med 2,9 % under 2026. KI spår att arbetslösheten toppar på 8,9 % i år, vilket är högre än i tidigare prognoser, för att sedan minska. Inflationen (KPIF) var 2,3 % i mars (preliminära siff- ror) vilket var lägre än väntat.

Göteborgskonjunkturen

Under fjärde kvartalet 2024 steg konjunkturindexet från Business Region Göteborg (BRG) till 95,2. Noter- bart var att samtliga delindex (bygg, handel, till-

verkning och tjänster) ökade. Bäst gick det fortsatt för handeln med ett index på 107,8.

Göteborgsregionen är fortsatt den svenska region som står för den allra största andelen (35 %) av de privata FoU-investeringarna.

Göteborgs hamn slog under 2024 nya volymrekord och stärkte därmed sin position som Nordens ledande hamn. I början av 2025 utsågs Göteborg till Nordens bästa logistikläge av Dagens Logistik. SCB och Till- växtverket noterar även fortsatt ökade antalet hotell- nätter i Göteborg. I januari var ökningen 12 % jämfört med samma månad föregående år. Till skillnad mot senare år ökade dessutom intäkterna nästan lika mycket (11,7 %) som antalet gästnätter.

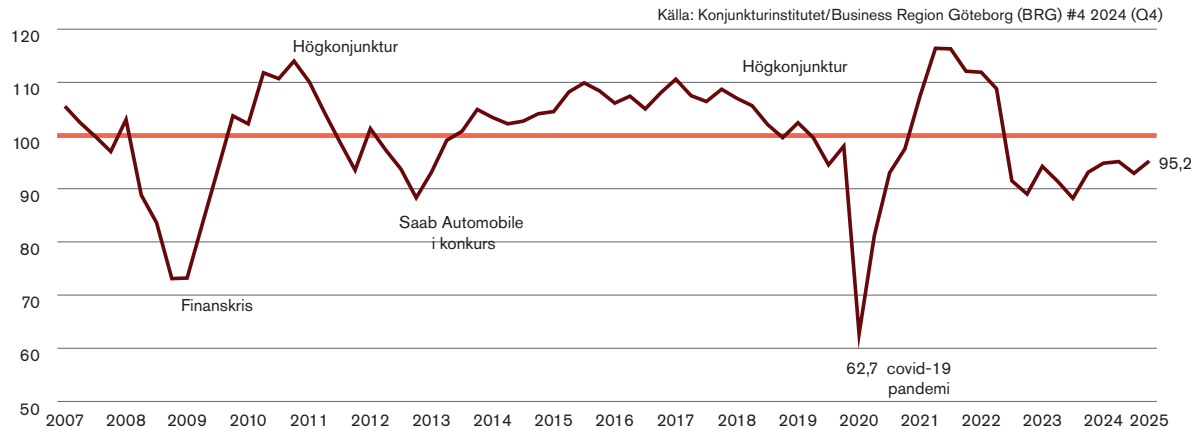
Även om arbetslösheten ökar, så fortsätter Göteborgsregionen också att ha lägst arbetslöshet

av storstadsregionerna. I januari var arbetslösheten i regionen 6,6 % (6,3 i oktober), vilket var under 7,2 % i landet som helhet. Göteborgsregionens styrka visar sig också i att regionen sedan finanskrisen haft den starkaste utvecklingen av lönesumman av samtliga storstadsregioner. Enligt BRG har gapet gentemot Stockholmsregionen halverats sedan 2010.

På kort till medellång sikt är Göteborgsregionen beroende av den allmänna konjunkturutvecklingen samt hur risken för ett handelskrig utvecklar sig. Effekterna av amerikanska tullar på svensk fordons- industri och Göteborgsregionen återstår att analysera. Däremot har Göteborg goda möjligheter att dra nytta av den förväntade uppgången i tysk ekonomi efter de beslutade biljoninvesteringarna i infrastruktur och försvar.

På längre sikt gynnas Göteborg av att regionen spås ha en fortsatt stark befolkningsutveckling gent- emot övriga Sverige och att investeringstakten inom näringslivet är fortsatt hög.

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen





MARKNADSUTBLICK

Kontor
Hyresmarknad

Kontorshyresmarknaden i Göteborg är mer aktiv än tidigare kvartal, men det tar fortfarande längre tid att komma till avslut än vad det gjorde för ett par år sedan. Under första kvartalet rapporterades ett relativt stort antal mindre nyuthyrningar samt några större, varav Vasakronans uthyrning till If i Nordstan och Wallenstams uthyrning till Göteborgs universitet i Rosenlund var de största.

Hyresnivåerna (prime rent) är enligt JLL stabila sedan ett år tillbaka. 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.

I Citymarks rapport från februari bedöms vakansgraden i Göteborg till cirka 12 %. I CBD var vakansgraden 14,1 % och i Övriga innerstaden 9,2 %. Under nästkommande år spås tillskottet av nya lokaler vara relativt lågt och marknaden anpassa sig till den ökade volymen.

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

Fastighetsmarknad

Efter trendbrottet på transaktionsmarknaden under fjärde kvartalet 2024 innebar första kvartalet 2025 mindre aktivitet. Näst efter vår egen försäljning av skolan i Södra Änggården utgjordes kvartalets största transaktion av Svenska Hus försäljning av två fastigheter till Bolix för 170 mkr.

De transaktioner som genomfördes under de två senaste kvartalen bekräftade marknadens bedömningar av direktavkastningskrav.

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 Skandinavien största. Andra viktiga logistiklägen finns runt Landvetter flygplats samt Viared utanför Borås.

Stämningen på logistikhyresmarknaden är stabil, men något avvaktande. 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 första kvartalet tecknade Revelop ett hyresavtal om 1 600 kvm i Mölnlycke till köttimportören Norvida. Samtidigt hyrde Bygg-Göta ut 1 866 kvm till Staffare i Partille. Eftersom det mesta av nyproduktionen inom segmentet 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.

E-handeln växte kraftigt och brett under slutet av 2024. Bäst gick det fortsatt för apotek, men även kläder och skor och dagligvaruhandel hade en positiv utveckling under året. Inledningen på 2025 har varit

varierande med en tydlig nedgång i februari, men vi hade vid publiceringen av denna rapport inte tillgång till data för hela första kvartalet.

Fastighetsmarknad

Industri och logistik är det tredje största fastighetssegmentet på transaktionsmarknaden och står för ungefär en femtedel av volymen. Under första kvartalet tecknade Panattoni avtal med Mitsubishi Logisnext Europe AB om att förvärva två fastigheter i Mölnlycke som möjliggör utveckling av en logistikanläggning på 43 tkvm.

Utöver Sörred Logistikpark, som Platzer är inblandad i, bygger sedan tidigare Verdion mer än 18 tkvm på Hisingen och Castellum, tillsammans med Göteborgs Hamn, 45 tkvm på Halvorsäng i anslutning till Arendal. Under första kvartalet 2025 byggstartade Verdion en logistikpark om 17 tkvm i Backa på Hisingen.

Under första kvartalet färdigställdes Panattonis bygge av en logistikbyggnad om drygt 14 tkvm i Landvetter, vilken är fullt uthyrd.

Det startas fortsatt få nya projekt och tillförseln av nya, effektiva logistiklokaler kommer därför att minska under kommande år.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q1 2025	Q1 2024
CBD	4 200	4 200
Övriga Innerstaden	3 700	3700
Norra Älvstranden	3 000	3 000
Mölndal	3 000	2 700
Östra Göteborg	2 500	2 500
Västra Göteborg	1 500	1 500

Källa: JLL

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q1 2025	Q1 2024
CBD	4,55	4,55
Övriga Innerstaden	5,20	5,20
Norra Älvstranden	5,80	5,80
Mölndal	6,50	6,50
Östra Göteborg	6,50	6,50
Västra Göteborg	7,00	7,00

Källa: JLL

Hyresmarknad industri/logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q1 2025	Q1 2024
Stockholm A-läge	1 000	1 000
Göteborg A-läge	900	900
Malmö A-läge	800	775

Källa: Newsec och Platzer

Fastighetsmarknad industri/logistik

Prime Yield (%)	Q1 2025	Q1 2024
Stockholm A-läge	5,00	5,25
Göteborg A-läge	5,00	5,25
Malmö A-läge	5,75	5,75

Källa: Newsec



Härledning av nyckeltal

	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024/2025 april–mars	2024 jan–dec
Antal aktier				
Genomsnittligt antal aktier, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816
Utestående antal aktier, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816
Aktierelaterade nyckeltal				
	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024/2025 april–mars	2024 jan–dec
Resultat efter skatt per aktie, kr				
Periodens resultat efter skatt enligt resultaträkningen, mkr	185	230	310	355
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,55	1,92	2,59	2,96
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen, mkr	195	169	741	714
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,63	1,41	6,18	5,96
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr				
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	146	–144	1 214	925
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie	1,22	–1,20	10,13	7,72
Eget kapital per aktie, kr				
Eget kapital enligt balansräkningen, mkr	12 529	12 471	12 529	12 596
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816
Eget kapital per aktie, kr	105	104	105	105

	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024/2025 april–mars	2024 jan–dec
EPRA nyckeltal				
EPRA NRV, mkr och kr/aktie				
Eget kapital enligt balansräkningen	12 529	12 471	12 529	12 596
Återläggning:				
– Beslutad ej verkställd utdelning, mkr	126	120	126	—
– Uppskjuten skatt fastigheter, mkr	2 392	2 351	2 392	2 341
– Derivat enligt balansräkningen, mkr	–291	–336	–291	–251
EPRA NRV, mkr	14 756	14 606	14 756	14 686
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816
EPRA NRV per aktie, kr	123	122	123	123
EPRA NTA, mkr och kr/aktie				
EPRA NRV ovan, mkr	14 756	14 606	14 756	14 686
Avdrag; Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt, mkr	–649	–541	–649	–627
EPRA NTA, mkr	14 107	14 065	14 107	14 059
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816
EPRA NTA per aktie, kr	118	117	118	117
EPRA NDV, mkr och kr/aktie				
Eget kapital enligt balansräkningen, mkr	12 529	12 471	12 529	12 596
Återläggning; beslutad ej verkställd utdelning, mkr	126	120	126	—
EPRA NDV, mkr	12 655	12 591	12 655	12 596
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816
EPRA NDV per aktie, kr	106	105	106	105



HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

EPRA nyckeltal	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024/2025 april–mars	2024 jan–dec
EPRA EPS, mkr och kr/aktie				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen, mkr	195	169	741	714
Aktuell skatt på förvaltningsresultat, mkr	–6	–1	8	13
EPRA EPS, mkr	189	168	749	727
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816
EPRA EPS kr/aktie	1,58	1,40	6,25	6,07
EPRA LTV, %				
Räntebärande skulder, mkr	15 930	15 054	15 930	16 659
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder, mkr	866	192	866	809
Likvida medel, mkr	–145	–74	–145	–395
Nettoskuld	16 651	15 172	16 651	17 073
Marknadsvärde fastigheter, mkr	31 591	30 031	31 591	32 031
EPRA LTV, %	53 %	51 %	53 %	53 %

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024/2025 april–mars	2024 jan–dec
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott enligt resultaträkningen, mkr	348	313	1 349	1 314
Tomträttsavgäld enligt resultaträkningen, mkr	0	0	–1	–1
Driftsöverskott i pågående projekt, mkr	–1	–1	0	0
Innehavsjustering förvärv/försäljning/ färdigställda projekt, mkr	–4	—	59	107
Omräkning till helårsvärde, mkr	1 028	935	—	—
Normaliserat driftnetto	1 371	1 247	1 407	1 420
Fastigheternas redovisade värde vid balansdagen, mkr	29 926	28 415	29 926	30 372
Projekt och mark vid balansdagen, mkr	–1 222	–1 480	–1 222	–1 357
Fastigheter i förvaltning, mkr	28 704	26 935	28 704	29 015
Direktavkastning, %	4,8 %	4,6 %	4,9 %	4,9 %

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024/2025 april–mars	2024 jan–dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
Hysesintäkter på årsbasis fastigheter i förvaltning, mkr	1 744	1 662	ET	1 773
Hysesvärde på årsbasis fastigheter i förvaltning, mkr	1 887	1 764	ET	1 908
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4 %	94,2 %		92,9 %
Hyresvärde kr/kvm				
Kontrakterad årshyra, mkr	1 887	1 764	1 887	1 956
Uthyrningsbar yta, tkvm	945	911	945	935
Hyresvärde kr/kvm	1 997	1 936	1 997	2 092
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter kr/kvm				
Fastigheter i förvaltning, mkr	28 704	26 935	28 704	29 015
Uthyrningsbar yta exkl projekt, tkvm	945	911	945	935
Marknadsvärde fastigheter i förvaltning kr/kvm	30 374	29 566	30 374	31 032
Nettouthyrning, mkr				
Uthyrning förvaltning, mkr	16	14	51	49
Uppsagt förvaltning, mkr	–16	–35	–82	–101
Konkurser, mkr	–2	—	–8	–6
Nettouthyrning förvaltning, mkr	–2	–21	–39	–58
Projekt uthyrning, mkr	—	—	2	2
Projekt uppsagt, mkr	—	—	—	—
Nettouthyrning projekt, mkr	–2	–21	–37	–56
Uthyrning intresseföretag, mkr	1	24	4	27
Uppsagt intresseföretag, mkr	–2	—	–10	–8
Nettouthyrning inkl intresseföretag, mkr	–3	3	–43	–37
Överskottsgrad, %				
Driftsöverskott enligt resultaträkningen, mkr	348	313	1 349	1 314
Hysesintäkter enligt resultaträkningen, mkr	445	404	1 711	1 670
Överskottsgrad, %	78 %	77 %	79 %	79 %



HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024/2025 april–mars	2024 jan–dec
Avkastning eget kapital, %				
Resultat efter skatt , mkr	185	230	310	355
Omräkning till helårsvärde, mkr	556	690	—	—
Årsvärde resultat efter skatt, mkr	741	920	310	355
Eget kapital vid ingången av perioden, mkr	12 596	12 480	12 471	12 480
Eget kapital vid utgången av perioden, mkr	12 529	12 471	12 529	12 596
Genomsnittligt eget kapital, mkr	12 562	12 476	12 500	12 538
Avkastning eget kapital, %	5,9 %	7,4 %	2,5 %	2,8 %
Avkastning totalt kapital, %				
Förvaltningsresultat, mkr	195	169	741	714
Finansnetto, mkr	145	139	573	567
Omräkning till helårsvärde, mkr	1 022	923	—	—
Rörelseresultat årsvärde, mkr	1 363	1 231	1 314	1 281
Totalt kapital vid ingången av perioden, mkr	32 017	29 773	30 037	29 773
Totalt kapital vid utgången av perioden, mkr	31 383	30 037	31 383	32 017
Genomsnittligt totalt kapital, mkr	31 700	29 905	30 710	30 895
Avkastning totalt kapital, %	4,3 %	4,1 %	4,3 %	4,1 %
Belåningsgrad, tillgångar, %				
Räntebärande skulder, mkr	15 111	14 290	15 111	15 840
Totala tillgångar, mkr	31 383	30 037	31 383	32 017
Belåningsgrad, tillgångar, %	48 %	48 %	48 %	49 %
Belåningsgrad, fastighet, %				
Räntebärande skulder, mkr	15 111	14 290	15 111	15 840
Förvaltningsfastigheter, mkr	29 926	28 415	29 926	30 372
Belåningsgrad, fastighet, %	50 %	50 %	50 %	52 %
EBITDA, mkr				
Driftsöverskott, mkr	348	313	1 349	1 314
Centraladministration, mkr	–17	–15	–70	–67
Förvaltningsresultat intressebolag/JV, mkr	10	10	34	34
EBITDA, mkr	341	308	1 313	1 280

Finansiella nyckeltal	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024/2025 april–mars	2024 jan–dec
Förvaltningsresultat, mkr				
Driftsöverskott, mkr	348	313	1 349	1 314
Central administration, mkr	–17	–15	–70	–67
Förvaltningsresultat intressebolag/JV, mkr	10	10	34	34
Finansnetto, mkr	–145	–139	–573	–567
Förvaltningsresultat, mkr	195	169	740	714
Netto räntebärande skulder/EBITDA, ggr				
Räntebärande skulder, mkr	15 111	14 290	15 111	15 840
Likvida medel, mkr	–139	–45	–139	–391
Netto räntebärande skulder, mkr	14 972	14 245	14 972	15 449
EBITDA	1 363	1 231	1 313	1 280
Netto räntebärande skulder/EBITDA, ggr	11,0	11,6	11,4	12,1
Räntetäckningsgrad, ggr				
EBITDA, mkr	341	308	1 313	1 280
Finansnetto, mkr	145	139	573	567
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,3	2,3
Skuldsättningsgrad, ggr				
Räntebärande skulder, mkr	15 111	14 290	15 111	15 840
Eget kapital, mkr	12 529	12 471	12 529	12 596
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,2	1,3
Soliditet, %				
Eget kapital, mkr	12 529	12 471	12 529	12 596
Totala tillgångar, mkr	31 383	30 037	31 383	32 017
Soliditet, %	40 %	42 %	40 %	39 %



Finansiella definitioner/nyckeltal

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal) "Alternative Performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer. Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alterna-

tiva nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och ska därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Platzer tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer hur Platzers nyckeltal definieras och beräknas.

Finansiella definitioner

Nyckeltal/begrepp	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Aktiens direktavkastning	Föreslagen eller verkställd utdelning i förhållande till börskurs vid balansdagen.	Belyser löpande avkastning som aktieägarna förväntas erhålla.
Aktiens totalavkastning	Förändring av aktiekursen justerat för verkställd utdelning i relation till aktiekursen vid periodens ingång.	Belyser den totala avkastning som aktieägarna förväntas erhålla.
Antal utestående aktier ¹	Antal registrerade aktier vid periodens utgång med avdrag för återköpta aktier vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.	
Avkastning eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital (IB+UB)/2 under perioden.	Åskådliggör hur ägarnas kapital förräntas under perioden.
Avkastning totalt kapital	Periodens förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar (IB+UB)/2 under perioden.	Åskådliggör hur koncernens tillgångar förräntas under perioden oaktat hur de finansieras.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar.	Belyser finansiell risk.
Belåningsgrad, fastighet	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas värde.	Belyser finansiell risk.
Data per aktie ¹	Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använt.	
Direktavkastning	Driftsöverskott med avdrag för tomrättsavgäld i förhållande till marknadsvärdet för fastigheter i förvaltning. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.	Belyser fastigheternas underliggande intjäning.
Driftsöverskott ¹	Hyresintäkter med avdrag för direkta fastighetskostnader.	
EBITDA	Driftsöverskott med avdrag för centraladministration och med tillägg för förvaltningsresultat från intressebolag/JV.	Bolagets underliggande intjäning exkl finansiering.

Nyckeltal/begrepp	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Eget kapital per aktie	Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång.	Belyser ägarnas synliga andel av bolaget.
Förvaltningsresultat	Driftsöverskott med avdrag för centraladministration och finansnetto samt med tillägg av förvaltningsresultat i intressebolag/JV.	Bolagets underliggande intjäning med hänsyn till räntebärande finansiering.
Nettoinvestering	Nettot av under perioden genomförda fastighetsförvärv och försäljningar samt investeringar i befintligt.	Åskådliggör investeringsvolymen i bolaget.
Netto räntebärande skulder	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.	Används vid beräkning av nyckeltal som belyser finansiell risk.
Netto räntebärande skulder/EBITDA	Netto räntebärande skulder i förhållande till EBITDA.	Anger hur många år det tar att återbetala sina skulder. Åskådliggör bolagets finansiella risk ur ett kassaflödesperspektiv.
Resultat efter skatt per aktie, kr	Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntetäckningsgrad, ggr	Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto i relation till finansnetto.	Belyser finansiell risk.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i relation till eget kapital.	Belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.	Belyser finansiell risk.
Utdelningsandel	Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat med avdrag för schablonskatt om 20,6 %.	Belyser hur stor del av löpande intjäning som skiftas ut till ägarna respektive återinvesteras i bolaget.

1 Nyckeltalet är inte ett alternativt nyckeltal enligt ESMA:s definition varför användande inte motiveras eller förklaras.



FINANSIELLA DEFINITIONER/NYCKELTAL

EPRA definitioner

Nyckeltal/begrepp	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
EPRA LTV – Loan To Value	Konsoliderad nettoskuld med tillägg av koncernens andel av intressebolags nettoskuld i relation till konsoliderat fastighetsvärde med tillägg av koncernens andel av intressebolags fastighetsvärde.	Åskådliggöra belåningsgrad fastigheter.
EPRA NRV – Net Reinvestment Value	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen samt beslutad ej verkställd utdelning.	Åskådliggör ägarnas kapital på lång sikt och utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid.
EPRA NTA – Net Tangible Assets	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen samt beslutad ej verkställd utdelning och avdrag för verkligt värde på uppskjuten skatt.	Åskådliggör ägarnas kapital på lång sikt och utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid samt marknadsvärdering av uppskjuten skatt.
EPRA NDV – Net disposal Value	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning.	Åskådliggöra ägarnas kapital enligt publicerad balansräkning.
EPRA Earnings och EPS	Förvaltningsresultat med avdrag för nomiell skatt hänförligt till förvaltningsresultat.	Belyser underliggande intjäning med hänsyn till kostnader för räntebärande finansiering och betald skatt.

Fastighetsrelaterade definitioner

Nyckeltal/begrepp	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra med avdrag för rabatter i relation till hyresvärde direkt efter periodens utgång. Projekt och mark exkluderas.	Åskådliggör den ekonomiska nyttjandegraden i fastigheterna.
Fastighetskategori ¹	Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen.	
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Åskådliggör koncernens hyresintäkter om alla ytor hade varit uthyrda.
Jämförbart bestånd	Fastigheter som ägts och varit i förvaltning under hela perioden och jämförelseperioden, d v s. fastigheter som förvärvats, sålts eller varit projekt ingår inte.	Belyser värdeskapande via förvaltning och påverkas således inte av portföljförändringar.
Nettouthyrning	Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrning med avdrag för under perioden uppsagda årshyror för avflytt.	Belyser uthyrningssituationen och påverkan på framtida vakanser.
Projektfastighet ¹	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där omställning planeras eller pågår i syfte att förälda fastigheten samt nyproduktion under uppförande.	
Projektvinst	Marknadsvärde efter genomförd investering med avdrag för genomförd investering i förhållande till genomförd investering.	Belyser värdeskapandet i projekten.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Belyser fastigheternas lönsamhet.

1 Nyckeltalet är inte ett alternativt nyckeltal enligt ESMAs definition varför användande inte motiveras eller förklaras.



OMRÅDE: LILLA BOMMEN

TILLSAMMANS MED VASAKRONAN OCH CASTELLUM UTVECKLAR VI PÅ PLATZER OMRÅDET LILLA BOMMEN.

HÄR HÅNDER DET ALLTID NÅGOT. PIZZA PUSHERS, SOFAR SOUNDS OCH KLÄD-BYTARDAGAR ÄR NÅGRA EXEMPEL.



Kalendarium

2025

Delårsrapport januari–juni

4 juli kl 8:00

Delårsrapport januari–september

10 oktober kl 8:00

För mer information, besök 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 | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org. nr: 556746–6437



OMRÅDE: MÖLNDAL
FASTIGHET: KUNGSFISKEN 7 (MIMO)