

Kvartalet april–juni 2025

- Hyresintäkterna ökade med 6 % till 431 mkr.
- Driftsöverskottet ökade med 7 % till 349 mkr.
- Förvaltningsresultat uppgick till 204 mkr. (176), motsvarande 1,70 kr/aktie (1,47).
- Nettouthyrningen uppgick till 15 mkr (1).
- Nettoinvesteringen uppgick till –355 mkr (216).

Perioden januari–juni 2025

- Hyresintäkterna ökade med 8 % till 876 mkr.
- Driftsöverskottet ökade med 9 % till 697 mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 399 mkr. (345) motsvarande 3,33 kr/aktie (2,88).
- Nettouthyrningen uppgick till 12 mkr (4).
- Nettoinvesteringen uppgick till –793 mkr (419).

Händelser i kvartalet

- Rekrytering av Anders Woodall som ny affärsområdeschef Kontor.
- Försäljning av fastighet i Sörred Logistikpark (vårt JV med Catena) för 385 mkr.
- Projektstart och uthyrning av 30 000 kvm till SPEED Group i Sörred Logistikpark.
- Frånträde bostadsbyggrätter om 393 mkr och avyttring av parkeringshus i Södra Änggården om 23 mkr.
- Förvärv av industrifastighet med utvecklingsmöjligheter i Tuve, Hisingen, för 174 mkr med tillträde hösten 2025.

Nyckeltal	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024/2025 jul–jun	2024 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	431	407	876	811	1 735	1 670
Driftsöverskott, mkr	349	327	697	640	1 371	1 314
Förvaltningsresultat, mkr	204	176	399	345	768	714
Förvaltningsresultat kr/aktie	1,70	1,47	3,33	2,88	6,41	5,96
Resultat kr/aktie	–0,05	–0,78	1,49	1,20	3,45	3,15
Utdelning kr/aktie	—	—	—	—	—	2,10
Nettoinvestering, mkr	–355	216	–793	419	1 130	2 342
Nettouthyrning, mkr	15	1	12	4	–29	–37
Nettoskuld/EBITDA, ggr	10,8	11,1	10,8	11,3	11,0	12,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,4	2,2	2,4	2,3

Vid periodens utgång

Fastighetsvärde, mkr	29 618	28 432	29 618	30 372
Belåningsgrad fastighet, %	50	50	50	52
Belåningsgrad totala tillgångar, %	48	47	48	49
EPRA NRV	127	123	127	124
Börskurs	79,90	90,70	79,90	85,70

VD-ORD

Fullt fokus på affären

Genom hårt arbete och fokus på affären levererar vi positiv nettouthyrning, en hög kvarsittningsgrad och tillväxt i förvaltningsresultatet, trots en orolig omvärld och en konjunktur som inte riktigt vill lyfta. Vi ökade tempot i våra strategiska transaktioner och både köpte och sålde fastigheter i syfte att förflytta portföljen och stärka oss inför framtida tillväxt och intjäning.

Det finns något stabilt och pålitligt i att arbeta med fastigheter, som jag uppskattar lite extra i dessa tider. De står där de står och samtidigt finns det möjligheter att utveckla dem. När mycket i vår omvärld är stökigt är det för mig tydligt var vi i organisationen behöver lägga vårt fokus – att fylla husen med betalande hyresgäster och vara nära våra kunder.

Konjunkturinstitutet bekräftade i sin junirapport den osäkerhet som präglar världsekonomin och Sverige och prognosen för konjunkturuppgången sköts än en gång fram. Det osäkra omvärldsläget gör att industrin håller tillbaka sina investeringar och att hushållens konsumtion inte ökar som tidigare förutspått. Fortfarande prognostiseras svensk ekonomi stärkas 2026 och, enligt OECD, vara en av EUs starkaste ekonomier följande år. Mot bakgrund av nuvarande svaga konjunktur och den låga inflationen sänkte Riksbanken i juni styrräntan med 25 punkter till 2,00 %, med förhoppning om en energiinjektion för hushåll och näringsliv.

Två sidor av Göteborgskonjunkturen

I den positiva vågskålen bör lyftas att hushållen under det senaste året ökade sina reallöner i takt med att inflation och räntor fallit tillbaka. Därtill går försvarsindustrin för högvarv och Saab expanderar kraftigt i Göteborgsregionen. Ett ytterligare exempel på näringslivets investeringsvilja är att Volvo Cars fortsatt avser hitta en partner för sin snart färdigställda batterifabrik. I juni meddelade AB Volvo och Daimler att de förlägger sitt gemensamma bolag för mjukvaruutveckling i Göteborg. Därtill utvecklas läkemedelsindustrin alltjämt starkt. Efterfrågan på välutbildad arbetskraft är fortsatt god.

Samtidigt finns det naturligtvis utmaningar i Göteborg och vi följer framför allt fordonsindustrin noga. Volvo Cars varslade i maj 2 000 tjänstemän, inklusive cirka 1 000 konsulter, i Göteborgsområdet. Det är dock viktigt att komma ihåg att varslet, om det genomförs fullt ut, innebär en återgång till den personalstyrka som bolaget hade så sent som 2021. Vår exponering gentemot Volvo Cars och Polestar motsvarar ca 4 % av vår totala årshyra.

Differentierad hyresmarknad

Efter flera år av historiskt stor nyproduktion har vakansgraden för kontor i Göteborg ökat till cirka 13 procent och konkurrensen om hyresgästerna är märkbar. Den underliggande efterfrågan är dock stabil och det senaste årets ökning av vakansgraden motsvaras av tillskottet av nyproducerade ytor. Förra årets nettoupptagning på 155 000 kvm ligger enligt JLL strax över genomsnittet för de senaste fem åren.

Primehyresnivåerna är robusta. Vi ser en trend mot att företag vill samla sina team och att kontorslokalerna därmed blir ett strategiskt verktyg. Framför allt efterfrågas moderna, nyupprustade lokaler med tillgång till kollektivtrafik i främst CBD och Övriga innerstaden.

Under de närmsta 1–2 åren färdigställs färre nyproduktionsprojekt samtidigt som det startas få nya kontorsprojekt. Det talar för att vakansgraden på sikt kommer att plana ut, även om det kan ta något år. Min bedömning är därför att vi kommer ha ytterligare en tid med hård konkurrens om hyresgästerna innan det vänder.



VD-ORD

Inom vårt andra segment, industri och logistik, har vi en bra aktivitet, vilket vi ser i våra uthyrningar. Göteborgs geografiska läge, närheten till Nordens största hamn och den förhållandevis goda industrikonjunkturen bidrar till en god efterfrågan på lokaler för lager och logistik.

Ökad transaktionsaktivitet

För att optimera värdet i vår portfölj och öka kassaflödet arbetar vi aktivt på transaktionsmarknaden, vilket också är en del i att väga upp den lägre investeringstakten i projekt. Under andra kvartalet frånträdde vi två fastigheter i den sista etappen av försäljningar av bostadsbyggrätter i Södra Änggården för 393 mkr. Vi tecknade även avtal om två försäljningar: ett färdigutvecklat projekt från vårt JV Sörred Logistikpark för 385 mkr och ett parkeringshus i Södra Änggården för 23 mkr. Därtill förvärvade vi en intressant Industri och logistikfastighet i Tuve på Hisingen om 174 mkr. Fastigheten ger ett bra tillskott till våra hyresintäkter med 14 mkr, har utvecklingsmöjligheter om ytterligare 15 000 kvm LOA inom gällande detaljplan och på längre sikt ytterligare potential.

Positiv nettouthyrning

Vi arbetar resolut med att hitta nya kunder och att möta förändrade behov från befintliga hyresgäster. Bland våra större nyuthyrningar under andra kvartalet vill jag gärna nämna Göteborgs stads nya lokaler för hemtjänsten i Brämaregården, att Marine Supplies och SHT tecknade nya avtal i Arendal samt att Speed Group hyrde 30 000 kvm i Torslanda.

Vidare säkrade vi under kvartalet en kvarsittningsgrad om 87 % och omförhandlade hyresavtal till ett sammanlagt värde av 57 mkr. Detta visar på att vi har en bra förmåga att möta våra kunders förändrade behov. Vi lyckas dock inte varje gång. Under våren meddelade Nordea att de i början av 2027 avser lämna 7 400 kvm i Lilla Bommen för Kvarteret Johanna i Innerstaden. Detta kommer att påverka vår nettouthyrning när vi får uppsägningen, vilket förväntas ske i början av 2026.

Nordeas avflyttning innebär att vi kan ta ett helhetsgrepp när vår fastighet kommer att byggas ihop med Skanskas planerade projekt Tennet 3. Som ett led i detta arbete kontrakterade vi i kvartalet en ny restaurangoperatör i huset, vilken startar sin verksamhet redan under hösten.

Övriga större uppsägningar som vi fick under kvartalet härrörde sig från en co-workingaktör som gått i konkurs och ett företagsuppköp.

Sammantaget hade vi i andra kvartalet en positiv nettouthyrning om +15 mkr där framför allt Industri och Logistik bidrog med ett antal fina uthyrningar.

Fortsatt stark leverans

Liksom i första kvartalet levererade vi under andra kvartalet en tillväxt i förvaltningsresultat om 16 %.

Den negativa nettouthyrningen vi haft i förvaltningsbeståndet under ett par kvartal börjar ge viss effekt på våra intäkter. Intäktsökningen är lägre än i andra kvartalet, vilket främst drivs av högre vakanser. Detta dämpas av lägre fastighetskostnader på i princip varje rad, vilket gör att vi ändå levererar en driftnettoökning om 2,4 % i jämförbart bestånd (1,7 % i första kvartalet).

Vidare arbetar vi med att omförhandla befintliga kreditavtal, emittera nya obligationer samt förlänga räntebindningen. Detta, i kombination med en något lägre genomsnittlig skuldvolym, medförde under andra kvartalet ett förbättrat räntenetto och en utgående snittränta som är 12 punkter lägre än vid ingången av året.

Fastighetsvärdena ökade något under kvartalet och den negativa nettouthyrningens påverkan uppvägdes mer än väl av lägre yielder i delar av vårt logistikbestånd. Det sistnämnda verifierades i och med fastighetsförsäljningen i Sörred Logistikpark.

Stark intjänning i kombination med stabila fastighetsvärden medför stärkta kreditrelaterade nyckeltal.

Hållbarhet och energianvändning

Energieffektivisering utgör fortsatt en central del av vår verksamhet och stärker över tid våra fastighetsvärden. Jag är stolt över att vi under första halvåret 2025 sänkte energianvändningen i jämförbart bestånd med 6 procentenheter jämfört med samma period 2024. Vi har därmed bra förutsättningar för att klara vår målsättning om 70 kWh/kvm A temp för året, vilket långsiktigt är positivt för våra fastighetsvärden. Dessutom har vår gröna aktiemärkning hos Nasdaq förnyats. I årets granskning bedöms 74 % av vår omsättning som grön.

När världen är osäker är det än viktigare att vi koncentrerar oss på det som vi själva kan påverka.

Hårt arbete innan vändning

Under kvartalet har vi rekryterat Anders Woodall som ny chef för affärsområde Kontor. Han kommer att tillträda senast i december och jag ser fram emot att tillsammans med Anders och övriga kollegor fortsätta arbeta vidare för att utveckla och stärka Platzer.

När världen är osäker och konjunktursvackan långdragen är det än viktigare att vi koncentrerar oss på det som vi själva kan påverka – det vill säga vår egen verksamhet, relationerna med kunderna och förmågan att hyra ut och hålla i kostnader. Det kommer krävas en fortsatt dedikerad och målinriktad arbetsinsats innan konjunkturen vänder, men jag bedömer att vi kan hantera detta med rådande marknadsförutsättningar. Som lokal aktör värderar jag vår förmåga att förstå marknaden och kundernas förändrade behov för att därmed också kunna ta tillvara på de möjligheter som uppstår i en tid av snabb förändring.



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	17
Balansräkning koncern i sammandrag	18
Förändring i eget kapital i sammandrag	19
Kassaflödesanalys koncernen	20
Kvartalsöversikt koncernen	21
Nyckeltal	21
Moderbolaget	22
Övriga kommentarer	23
Aktien	
Platzeraktien	24

Marknad & Platzer	
Göteborg anpassar sig till en volatil omvärld	25
Härledning av nyckeltal	27
Finansiella definitioner/nyckeltal	30

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 77 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 952 tkvm till ett värde om 30 mdkr.

77

fastigheter

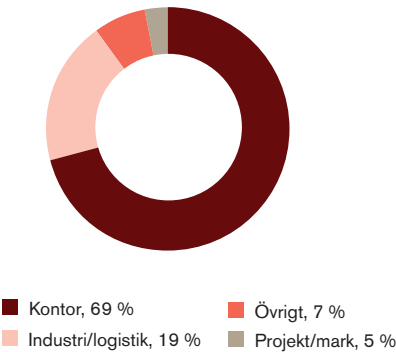
30

mdkr i fastighetsvärde

952

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: ARENDAL
FASTIGHET: ARENDAL 1:26



Vårt hållbarhetsarbete

Genom vårt engagemang främjar vi en positiv samhällsutveckling med största möjliga hänsyn till miljön. Under perioden har vi fått vår gröna märkning Nasdaq Green Equity Designation förnyad, för fjärde året i rad. Vi har också lanserat ett koncept som säkerställer resurseffektiva lokalanpassningar samt möjliggjort hållbar mobilitet genom utökade laddmöjligheter och cykelfaciliteter.

Klimat och energi

En stor del av Platzers klimatutsläpp relaterar till materialanvändning vid våra hyresgästanpassningar. Därför har vi nu lanserat konceptet Självklara Inredningsval. Konceptet bygger på en tydlig prioriteringsordning där vi i första hand bevarar de ytor och delar som kan användas vidare, i andra hand återbrukar material och i tredje hand använder nya klimategfektiva och cirkulära material med lång livslängd. I pilotprojekt har klimatutsläppen minskat med cirka 40 %.

Energieffektivisering är fortsatt en central del av vår verksamhet. Under första halvåret 2025 uppgick

energianvändningen i jämförbart bestånd till 38,5 kWh/kvm A-temp, vilket är en sänkning med 6 % jämfört med samma period 2024. Prognosen för året är att målsättningen på 70 kWh/kvm A-temp i absoluta tal kommer att uppnås.

I takt med att klimatförändringarna blir mer påtagliga ökar vikten av att skydda våra fastigheter. Under våren 2025 har klimatriskanalyser slutförts för samtliga fastigheter i linje med kriterierna i EU:s taxonomi. Vid nyproduktion och vid större ombyggnationer implementeras redan idag skyddsåtgärder och en plan för beståndet som helhet tas fram under hösten 2025.

Hållbara mobilitetslösningar

Under perioden har vi underlättat för våra hyresgäster att resa hållbart. I flera områden har vi utökat antalet säkra cykelparkeringar samt laddmöjligheter för elbil. Genom ett nära och välfungerande samarbete med vår hyresgäst Circle K kunde Skandina viens första laddmack helt utan flytande drivmedel invigas i maj på Gårdatorget.

För att främja cyklandet ordnade vi cykelfixarevent tillsammans med vår hyresgäst Bike Path. Under april och maj genomfördes nio event inom sex områden där totalt 622 cyklar servades.

Aktiv områdesutveckling

Vi försätter arbeta med att utveckla både våra fastigheter och områden. Genom att bevara och utveckla våra befintliga byggnader tar vi vara på kulturmiljöer samtidigt som vi stärker cirkulära flöden. I Gamlestaden har det praktisknära forskningsprojektet RE:purpose startat upp, där en av våra fastigheter utvärderas av ett tvärfunktionellt team bestående av arkitekter, antikvarier och ekonomer. Teamet kommer att ta fram omvandlings- och förvaltningsförslag samt identifiera hur incitament för omvandling kan öka.

Hållbarhetsnyckeltal som mäts kvartalsvis

	Enhet	2025 jan–jun	2024 jan–jun	Förändring, %	2024 jan–dec	Rullande 12 månader
Energianvändning i jämförbart bestånd ¹	kWh/kvm A-temp	38,5	41,0	–6	77,8	70,1
Total energi (fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla)	MWh	41 402	42 289	–2	73 890	74 157
Koldioxidutsläpp (scope 1 ² och scope 2 ³)	ton CO ₂ e	205,2	266	–23	402	na
Koldioxidutsläpp (scope 1 ² och scope 2 ³) per uthyrningsbar yta	kg CO ₂ e/kvm	0,20	0,29	–31	0,41	na
Gröna hyresavtal	%-andel av uthyrningsbar yta	65,7	63,9	3	64	na
Miljöcertifierade fastigheter	%-andel av förvaltningsfastigheter	76,4	75,4	1	83,6	na
Grön och hållbar finansiering	%	70	65	8	67	na

1 Avser fastigheter som varit i vår förvaltning två fullständiga jämförelseperioder.

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 fjärrvärmerna 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

Uthyrningsgrad

Den 1 juli 2025 uppgick ekonomisk uthyrningsgrad (exklusive projekt och mark) till 91,5 % jämfört med 92,9 % vid årets ingång. Vakansvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 209 mkr (162) och ökade med 47 mkr, medan hyresrabatter ökade med 4 mkr. Sett till yta minskade vakan-sen något under kvartalet.

Hyresvärde hänförligt till tecknade men ej ännu tillträdde kontrakt uppgick till 59 mkr. Hyresvärde från kända uppsägningar där avflytt-ning ännu inte skett uppgick till 34 mkr.

Kontraktstruktur

Per 1 juli 2025 hade Platzer totalt 694 lokalhyreskontrakt (717) med total kontrakterad årshyra om 1 642 mkr (1 716). Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick till 4,0 år (4,3). Att genomsnittlig återstående löp-tid minskar beror främst på avyttring av en fastighet med långt hyres-avtal.

Platzer har en väldiversifierad hyresstruktur avseende såväl geo-grafisk spridning som fördelning mellan främst kontor och industri/lager. De 10 största hyresgästerna svarar för 35 % av totalt kontrakts-värde. Av totala kontrakterade lokalhyresintäkter uppräknas 92 % med årlig indexjustering, majoriteten av dessa omfattar hela bashyran och utgår från KPI. Vår exponering mot Volvo Cars och Polestar motsvarar ca 4 % av vår totala årshyra.

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr

1 jul 2025

Tecknade hyresavtal, ej inflyttade	59
Uppsagda avtal, ej avflyttade	34

Startår tecknade hyresavtal

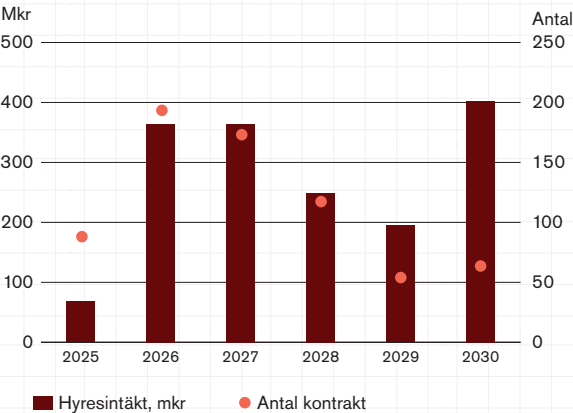
	Antal	Hyresvärde, mkr
2025	17	34
2026–	5	25
Total	22	59

Förfalloår uppsagda hyresavtal

	Antal	Hyresvärde, mkr
2025	39	29
2026	10	5
Total	49	34

Kontraktstruktur, mkr	Antal kontrakt	Andel, %	Kontrakts-värde, mkr	Andel, %
<0,25	267	38	17	1
0,25–0,5	66	10	24	1
0,5–1,0	109	16	83	5
1,0–5,0	177	25	422	26
5,0–10,0	36	5	258	16
>10,0	39	6	838	51
Delsumma	694	100	1 642	100
P-platser, garage, övrigt	606	100	56	100
Summa	1 300	100	1 698	100

Förfallostruktur lokalhyreskontrakt



Största kunderna

Andel¹

ESS Group AB	6 %
AB Volvo	6 %
Västra Götalandsregionen	5 %
DFDS Logistics Contracts AB	4 %
Göteborgs Stad	3 %
Göteborgs universitet	3 %
Migrationsverket	2 %
NTEX AB	2 %
Plasman Industri AB	2 %
Nordea Bank Abp, filial i Sverige	2 %
Summa	35 %

1 Andel av kontrakterad årshyra.



Intjäningsförmåga

Mkr	1 jul 2025	1 jan 2025
Hyresvärde	1 907	1 939
Vakanshyra	-209	-162
Rabatter	-38	-34
Hyresintäkter	1 660	1 743
Fastighetskostnader	-312	-311
Fastighetsadministration	-62	-60
Driftsöverskott	1 286	1 371
Centraladministration	-75	-67
Andel i intresseföretag och JVs förvaltningsresultat	40	39
Finansiella kostnader	-533	-577
Förvaltningsresultat	718	766
Förvaltningsresultat kr per aktie	6,00	6,39

I tabellen ovan presenteras Platzers intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Syftet är att presentera intäkter och kostnader 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 inte att jämföra 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 beaktade.
- 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 3,56 procent med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader. I posten ingår även tomträttsavgälder om 1 mkr.
- Antal aktier på balansdagen uppgick till 119 815 863 st.

Förändring hyresintäkter, mkr	Jan-jun 2025	Jan-dec 2024
Ingående årsvärde	1 743	1 588
Förvärvat årsvärde	—	81
Avyttrat årsvärde	-29	—
Färdigställt projekt	—	43
Inflytt	21	32
Avflytt	-61	-68
Konkurs	-12	-7
Övriga förändringar i befintligt bestånd	2	78
Förändring rabatter	-4	-4
Utgående årsvärde	1 660	1 743

Förändring vakanshyra, mkr	Jan-jun 2025	Jan-dec 2024
Ingående årsvärde	162	106
Förvärvat vakans	—	13
Avyttrad vakans	—	—
Färdigställt projekt	—	7
Inflytt	-12	-22
Avflytt	48	54
Konkurs	9	6
Förändring vakanshyra	2	-2
Utgående årsvärde	209	162

Nyckeltal intjäningsförmåga	1 jul 2025	1 jan 2025
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	91,5	92,9
Hyresavtalens återstående löptid, år	4,0	4,3
Överskottsgrad, %	77	79

Projekt- och områdesutveckling

Vi har 320 000 kvm BTA i möjliga, framtida utvecklingsprojekt. Av dessa är 55 000 kvm i koncept- och projekteringsfas. Övriga befinner sig i olika skeden – från detaljplan till inflyttningsklart.

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. Alldeles intill Centralstationen byggs den nya pendeltågstationen Grand Central med tillhörande kontors- och butiks- ytor. Den blir i sin tur granne med Park Central. Närmare älven byggs samtidigt kontorshuset Kaj 16. Allt ska vara klart inom ett par år.

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 conceptualisering 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 ändan växer just nu Masthuggskajen och den konstgjorda halvön vid Järntorget fram. Vi har flera fastigheter i området; bland annat Världshuset på Packhuskajen där ett nytt gym öppnade under första kvartalet.

Gårda

Vi har under senare år genomfört flera stora projekt i Gårda; Kineum och Gårda Vesta samt tillsammans med andra fastighetsägare arbetat för att göra området mer tillgängligt med kollektivtrafik. Till sommaren är det premiär för den nya busslinjen genom området, vilken samfinansieras av näringslivet och Göteborgs stad. Innan dess öppnade Circle K i maj världens första elmack på vår fastighet 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. Senast 2027 ska alla bostadsbyggrätter vara tillträdta.

Under första kvartalet sålde och frånträdde vi den skolfastighet som stod färdig sommaren 2024 till Infranode. Senare under våren avyttrade vi frånträdde vi även det parkeringshus som är under upprättande till HUB-park, vilka specialiserat sig på moderna mobilitetslösningar.

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.

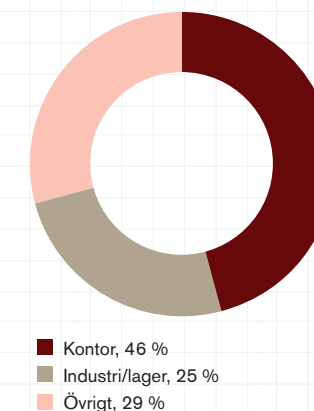
I Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7 med flera) driver vi ett stadsutvecklingsprojekt för kontor, butiker, kultur och bostäder. Sedan en tid pågår infrastrukturarbeten, utveckling av våra byggrätter samt uthyrning. Vi genomför ett mindre projekt där vi öppnar upp en kil mellan två befintliga hus för att skapa en kvartersstruktur och levande gatuliv. Vi strävar också efter att stärka den växande mat- och dryckesscenen i Gamlestaden.

Vi fortsätter även förberedelserna för utvecklingen samt uthyrning av Turitzhuset, vilket nyligen valdes ut att ingå i RE:purpose, ett Vinova-finansierat forskningsprojektet 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.



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: BAGAREGÅRDEN 17:26 (TURITZHUSET)
VISIONSBILD: RADAR ARKITEKTER

Möjliga utvecklingsprojekt,
yta fördelat per kategori





PROJEKT- OCH OMRÅDESUTVECKLING

Almedal

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

Mölndal

Mölndals 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 som NCC byggt. Huset var vid tillträdet uthyrt till drygt 80 % med hyresgäster såsom Kappahls huvudkontor, Siemens, SATS och Axfood. Sedan tillträdet har även Enera och Nordic Bulkens tecknat avtal med oss i Mimo. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgår idag till 87 %.

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. Under andra kvartalet tecknade vi avtal med Speed Group om 30 000 kvm. Byggnaden kommer att vara klar för inflyttning under tredje kvartalet 2026.

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighetskategori	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²
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
Krokslätt 34:13	Mölndal	Övrigt	17 000	detaljplan pågår	2027
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			240 200		

1 Platzer äger inte marken idag men har option på att förvärva mark med bygg rätt till marknadsvärde.
2 Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredsställande nivå.

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighetskategori	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²
Arendal 1:21 (f.d. Arendal 764:720, byggrätt A)	Övriga Hisingen	Industri / Lager	15 000	detaljplan finns	2025
Arendal 1:29 (f.d. Arendal 764:720, byggrätt B)	Övriga Hisingen	Industri / Lager	10 000	detaljplan finns	2025
Arendal 1:31 (f.d. Arendal 764:720, Arendals udde)	Övriga Hisingen	Industri / Lager	55 000	detaljplan finns	2025
Totalt			80 000		



Fastighetsbeståndet

Platzers helägda fastighetsbestånd bestod den 30 juni 2025 av 77 fastigheter, varav 14 projekt-/markfastigheter. Total uthyrningsbar yta var 952 000 kvm. Fastigheternas verkliga värde uppgick till 29 618 mkr (30 372). Totala hyresvärdet per 1 juli 2025 uppgick till 1 907 mkr (1 939) och ekonomisk uthyrningsgrad i förvaltningsbeståndet till 91,5 % (92,9).

Fastighetsbeståndet fördelar sig på fastighetskategorierna kontor, industri/lager, 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 Utveckling) framgår av Segmentsredovisningen på sidan 17.

Förvärv

Avtal om förvärv avseende fastigheten Östergärde 31:1 i Tuve, Hisingen, till ett underliggande fastighetsvärde om 174 mkr, har tecknats. Tillträde sker under fjärde kvartalet i år.

Försäljning

Den 4 april, frånträdde fastigheterna Högsbo 3:11 och Högsbo 55:9 till ett underliggande fastighetsvärde om ca 390 mkr. Fastigheterna ingår i den sista etappen av försäljningar av bostadsbyggrätter i Södra Änggården. Den 9 juni frånträdde fastigheten Högsbo 55:11 till ett underliggande fastighetsvärde om 23 mkr. På fastigheten pågår utveckling av ett parkeringshus. Under årets första kvartal frånträdde skolfastigheten Högsbo 55:13 till ett underliggande fastighetsvärde om 552 mkr.

Platzers fastighetsbestånd per 2025-07-01

Fastighetskategori	Yta, tkvm	Värde, mkr	Värde kr/kvm	Investeringar, mkr	Förvärv / avyttringar, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Avtalslängd, år
Kontor	481	20 462	42 541	50	0	1 321	2 746	1 179	89,3	3,9
Industri/lager	353	5 622	15 926	8	—	357	1 011	345	96,6	5,0
Övrigt	52	1 989	38 250	3	—	139	2 673	138	99,3	2,7
Fastigheter i förvaltning	886	28 073	31 685	61	0	1 817	2 051	1 662	91,5	4,0
Projekt/mark	66	1 545	—	–1	–415	90	—	36	—	—
Totalt Platzer helägt	952	29 618	—	60	–415	1 907	—	1 698	—	4,0

Fastighetstransaktioner

Förvärv

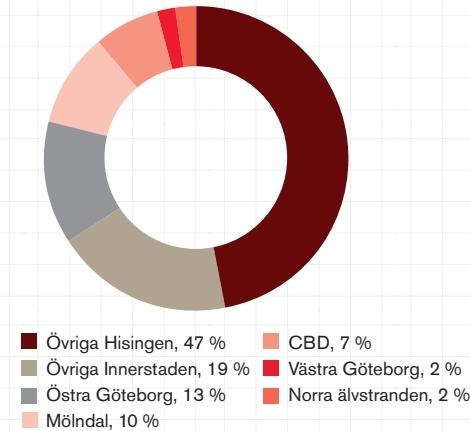
Avtalstecknande År/kvartal	Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
2025/Q2	Östergärde 31:1	Övriga Hisingen	Industri/lager	7 250	2025/Q4	174
Förvärv totalt				7 250		174

Försäljningar

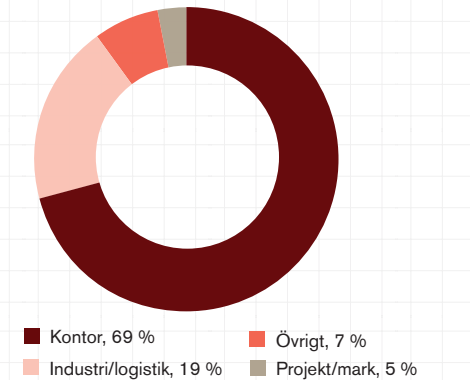
Avtalstecknande År/kvartal	Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
2025/Q1	Högsbo 55:13, Södra Änggården	Västra Göteborg	Övrigt	9 000	2025/Q1	552
2017/Q4	Högsbo 55:9, Södra Änggården	Västra Göteborg	Projekt/Mark	17 600	2025/Q2	218
2017/Q4	Högsbo 3:11, Södra Änggården	Västra Göteborg	Projekt/Mark	15 350	2025/Q2	175
2025/Q2	Högsbo 55:11, Södra Änggården	Västra Göteborg	Projekt/Mark	16 000	2025/Q2	23
Försäljningar totalt				57 950		968

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

Yta per geografiskt delområde



Värde per kategori





Intresseföretag och joint venture

Våra intresseföretag innefattar ett antal verksamhetsdrivande företag där vi har ett långsiktigt innehav om 20–50 %. 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.

Under perioden har avtal om försäljning av fastigheten Sörred 8:16 till ett underliggande fastighetsvärde om 385 mkr tecknats. Fastigheten som ägs av Sörreds Logistikpark frånträds 1 juli 2025.

Under kvartalet har översyn av redovisningen av bolagets intressebolag genomförts i syfte att säkerställa att Platzers värderings- och redovisningsprinciper appliceras konsekvent. Översynen medför att andelsvärdet ökar med 216 mkr, varav 24 mkr redovisas över resultaträkningen för helåret 2024 och resterande 192 mkr ökar ingående eget kapital för 2024. Översynen påverkar inte förvaltningsresultatet i nämnda intressebolag utan avser icke kassaflödespåverkande poster.

Nyckeltal intresseföretag och joint venture

Mkr	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Hyresintäkter	43	35	86	72	174
Förvaltningsresultat	23	10	44	31	74
Värdeförändringar	30	24	38	154	120
Periodens resultat	41	28	62	140	114
Varav Platzers andel	20	14	31	70	57

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	3 362	3 309	3 317
Finansiella tillgångar	5 886	5 590	5 930
Övriga korta fordringar	367	266	378
Likvida medel	448	512	418
Summa tillgångar	10 063	9 677	10 043
Eget kapital	2 865	2 796	2 789
Varav Platzers andel	1 121	1 087	1 083
Räntebärande skulder	6 884	6 642	6 908
Derivat	2	–1	1
Uppskjuten skatteskuld, netto	198	145	179
Övriga korta skulder	114	95	166
Summa skulder/eget kapital	10 063	9 677	10 043

Redovisat värde på andelar i intresseföretag och joint venture

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Periodens ingång	857	865	865
Erhållen utdelning	—	–65	–65
Andel i resultat från intresseföretag och joint venture	31	70	57
Insatt kapital	—	—	—
Periodens utgång	888	870	857

Fastighetsbestånd

	Yta, tkvm	Värde, mkr	Värde kr/kvm	Investeringar	Förvärv / avyttringar	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde kr/kvm	Hyres- intäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Avtalslängd, år
2025	62	3 362	54 226	1	—	161	2 597	153	95,0	2,9

Pågående större projekt

Fastighet	Fastighetskategori	Geografiskt delområde	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sörred 8:15, Sörred Logistikpark, bygggrätt V3	Industri / Logistik	Övriga Hisingen	29 700	349	236	113	27	100	Q2 2026
Pågående större projekt totalt			29 700	349	236	113	27	100	



OMRÅDE: TORSLANDA
FASTIGHET: SÖRRED 8:15
VISIONSBILD: CATENA/BOCKASJÖ

Finansiering

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 14 946 mkr (15 840), vilket motsvarar en belåningsgrad om 48 % (49). Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,3 år (2,0).

Under perioden minskade räntebärande skulder med 894 mkr. Säkerställda banklån om 2 647 mkr förföll eller löstes och 1 416 mkr nya säkerställda banklån togs upp medan 3 940 mkr omförhandlades och förlängdes. Gröna obligationer om 374 mkr inom ramen för SFF har förfallit medan 196 mkr har emitterats. Ej säkerställda MTN om 1 000 mkr emitterades. Certifikat minskade med 450 mkr. Amorteringar och periodiseringar uppgick till 35 mkr.

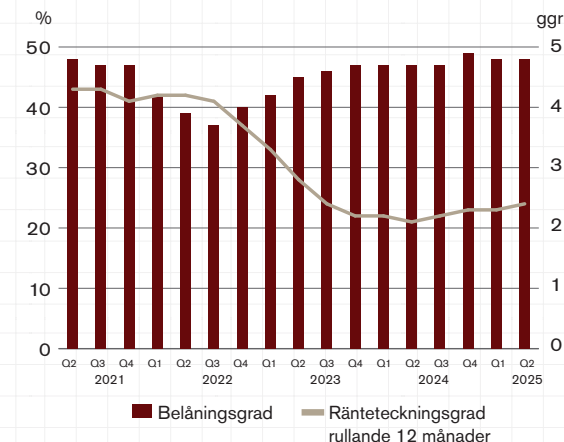
Ej säkerställd finansiering utgjorde 29 % (24) av räntebärande skulder. Säkerställda skulder var 10 541 mkr (11 985) motsvarade 36 % (39) av fastighetsvärdet.

Räntebindning och derivat

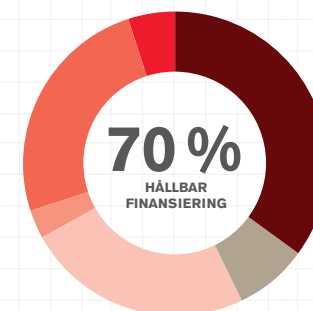
Genomsnittlig räntebindningstid, inklusive räntederivat, uppgick till 3,0 år (2,9). Genomsnittlig ränta inklusive derivat var 3,40 % (3,53) exkl outnyttjade kreditlöften och 3,56 % (3,68) inkl. outnyttjade kreditlöften. Den utgående snitträntan var 0,12 %-enheter lägre jämfört med den 31 december 2024, vilket främst berodde på lägre stibor. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 ggr (2,1).

Aktiv derivatvolym uppgick till 11 600 mkr (10 920). Under perioden ingicks nya ränteswappar om 1 100 mkr, 300 mkr forwardstartade aktiverades, medan 720 mkr avslutades eller förföll. Stängningsbara swappar utgjorde 1 000 mkr av volymen. Ränteswappar används för att räntesäkra lån som löper till rörlig ränta och för att uppnå önskad räntefallostruktur. Derivatportföljens bokförda marknadsvärde uppgick till 63 mkr (251), och orealiserad värdeförändring till -188 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, 35 % (5 196 mkr)
- Gröna obligationer SFF, 8 % (1 166 mkr)
- Gröna MTN, 24 % (3 600 mkr)
- Hållbarhetslänkade banklån, 3 % (500 mkr)
- Banklån, 25 % (3 679 mkr)
- Företagscertifikat, 5 % (805 mkr)





FINANSIERING

Finanspolicy	Mandat	Utfall	Utfall
		2025-06-30	2024-12-31
Belåningsgrad, över tid ej överstigande, %	50 %	48	49
Räntetäckningsgrad (R12), ggr	2,0	2,4	2,3
Finansieringsrisk			
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	> 2	2,3	2,0
Andel låneförfall inom 12 mån, %	< 35 %	29	18
Andel säkerställd skuld / fastighetsvärde, % mål	< 40 %	36	39
Ränterisk			
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2–5	3,0	2,9
Andel räntebindning som förfaller inom 6 mån, %	50 %	31	42
Kredit- och motpartsrisk			
Lånevolym hos en bank, %	< 35 %	23	24

Nyckeltal	Utfall	Utfall
	2025-06-30	2024-12-31
Räntebärande skulder, mkr	14 946	15 840
varav utestående MTN, mkr	3 600	2 600
varav utestående certifikat, mkr	805	1 255
varav utestående SFF, mkr	1 166	1 344
varav bank, mkr	9 375	10 641
Likvida medel, mkr	284	391
Belåningsgrad fastighet netto, %	50	51
Netto räntebärande skuld / EBTIDA, ggr	10,8	12,1
Kreditrating issuer (NCR)	BBB– (Stable)	BBB– (Neg)
Kreditrating issue (NCR)	BBB–	BB+
Genomsnittlig utg. ränta exkl löfte, %	3,40	3,53
Genomsnittlig utg. ränta inkl. löftesprovisioner, %	3,56	3,68
Marknadsvärde räntederivat, mkr	63	251
Soliditet, %	41	40

Förfallostruktur

År	Ränteförfall			Låneförfall				
	Räntebärande volym, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Andel, %	Utnyttjat mkr	varav bank, mkr	varav kapital-marknad, mkr
0–1	4 596	31	7,09 ¹	6 115	29	5 414	3 659	1 755
1–2	1 050	7	1,76	2 677	14	2 677	931	1 746
2–3	1 830	12	1,39	5 337	29	3 630	3 130	500
3–4	2 050	14	1,52	4 170	22	2 170	1 170	1 000
4–5	2 100	14	1,81	1 055	6	1 055	485	570
5–6	1 920	13	1,72	—	—	—	—	—
6–7	100	1	2,66	—	—	—	—	—
7–8	850	6	2,58	—	—	—	—	—
8–9	250	1	2,81	—	—	—	—	—
9–10	200	1	2,63	—	—	—	—	—
10+	—	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	14 946	100	3,40	19 354	100	14 946	9 375	5 571

1 Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta lån exklusive derivat 3,73 %.



OMRÅDE: GÅRDA
FASTIGHET: GÅRDA 16:17 (KINEUM)
HYRESGÄST: WINT



KONCERNEN

Resultaträkning koncernen

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 juli-jun	2024 jan-dec
Hysesintäkter	431	407	876	811	1 735	1 670
Fastighetskostnader	-82	-80	-179	-171	-364	-356
Driftsöverskott	349	327	697	640	1 371	1 314
Central administration	-20	-15	-38	-30	-75	-67
Resultat från joint ventures och intresseföretag ¹	20	12	31	70	18	57
–förvaltningsresultat	11	6	21	16	39	34
–realiserade värdeförändringar	15	12	19	77	2	60
–skatt	-6	-7	-10	-22	-25	-38
Finansnetto ²	-136	-142	-281	-281	-567	-567
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag	213	182	408	398	747	737
–förvaltningsresultat ³	204	176	399	345	768	714
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-29	-199	-33	-237	-12	-215
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-228	-72	-188	37	-204	21
Resultat före skatt	-44	-89	187	198	531	542
Skatt på periodens resultat	37	-5	-8	-54	-118	-164
Periodens resultat⁴	-6	-94	179	144	413	378
Totalresultat för perioden						
Moderföretagets aktieägare	-6	-94	179	144	413	378
Resultat per aktie ⁵	-0,05	-0,78	1,49	1,20	3,45	3,15

1 Resultatet för helåret 2024 har ökats med 24 mkr. Motsvarande siffra för andra halvåret samt isolerat kvartal 2024 uppgår till 17 mkr respektive 8 mkr. För mer information se sida 12.

2 I finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld för perioden om totalt 0,5 mkr för perioden (0,5).

3 Driftsöverskott med avdrag för central administration och finansnetto samt med tillägg av förvaltningsresultat i joint ventures och intresseföretag.

4 I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.

5 Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Kvartalet April–juni 2025

Hysesintäkterna uppgick till 431 mkr (407) – en ökning om 5,9 %. I jämförbart bestånd var ökningen 0,3 %, vilket delvis förklaras av indexökning och tidigare genomförda omförhandlingar. Ökningstakten dämpades andra kvartalet jämfört med första till följd av ökade vakanser samt lägre hyrestillägg. Index ingår med 5 mkr varav 4 mkr återfinns i jämförbart bestånd. Intäktsförändring i övrigt förklaras av förvärv av kontorsfastigheten Mimo samt färdigställda projekt. Fastighetskostnaderna uppgick till -82 mkr (-80) – en ökning om 2,5 % vilket förklaras av en större fastighetsportfölj. I jämförbart bestånd minskade

Hysesintäkter

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	370	369	0,3
Fastighetsutveckling	7	8	
Projektutveckling	14	11	
Fastighetstransaktioner	40	19	
Hysesintäkter	431	407	5,9

kostnaderna med -8,1 %, vilket främst förklaras av lägre kostnader för media, övrig drift samt underhåll. I totala kostnader ingår kundförluster om -3 mkr (-1 mkr). Driftöverskottet uppgick till 349 mkr (327) – en ökning om 6,7 %. Överskottsgraden uppgick till 81 % (80). Direktavkastning i helägda förvaltningsfastigheter uppgick till 4,8 % (4,9). Centraladministrationen uppgick till -20 mkr (-15). Ökningen förklaras av ökade kostnader för personal, varav -2 mkr avser engångsposter.

Fastighetskostnader

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-68	-74	-8,1
Fastighetsutveckling	-5	-4	
Projektutveckling	-5	-1	
Fastighetstransaktioner	-4	-1	
Fastighetskostnader	-82	-80	2,5



KONCERNEN

Perioden Januari–juni 2025

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 399 mkr (345), motsvarande 3,33 kr/aktie (2,88) – 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 179 mkr (147). Värdeförändringar av helägda fastigheter påverkade resultatet med –33 mkr (–237) och omvärderingar av finansiella instrument med –188 mkr (37). Resultat från joint venture och intressebolag uppgick för perioden till 31 mkr (70).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 876 mkr (811) – en ökning med 8 %. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,1 % och förklaras av indexökning och tidigare genomförda omförhandlingar. Ökningen motverkas delvis av minskade intäkter från hyrestilllägg samt ökning av lämnade rabatter. Indexökning under perioden uppgick till 9 mkr, varav 8 mkr återfinns i jämförbart bestånd. Intäktsförändring i övrigt förklaras främst av förvärv av kontorsfastigheten Mimo samt färdigställda projekt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –179 mkr (–171) – en ökning om 4,7 % vilket förklaras av en större fastighetsportfölj. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med –2,6 %, vilket främst förklaras av lägre kostnader för övrig drift, media och

underhåll. I totala fastighetskostnader ingick befärade kundförluster om –3 mkr (–3) samt en engångsersättning om –4 mkr (–). Under 2025 sker allmän omtaxering av fastigheter, vilket för Platzer innebär högre fastighetsskatt på helårsbasis om 5,5 mkr varav merparten vidarefaktureras hyresgästerna. Nettoeffekten kommer belasta kvartal tre och fyra.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden med 8,9 % (19) till 697 mkr (640). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 2,1 % (8). Överskottsgraden uppgick till 80 % (79). Direktavkastning i helägda förvaltningsfastigheter uppgick till 4,8 % (4,8).

Hyresintäkter

Mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	745	737	1,1
Fastighetsutveckling	16	15	
Projektutveckling	27	22	
Fastighetstransaktioner	88	37	
Hyresintäkter	876	811	8,0

Fastighetskostnader

Mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–151	–155	–2,6
Fastighetsutveckling	–7	–7	
Projektutveckling	–11	–6	
Fastighetstransaktioner	–10	–3	
Fastighetskostnader	–179	–171	4,7

Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration uppgick till –38 mkr (–30). Ökningen förklaras av ökade kostnader för personal, varav –3 mkr avser engångsposter. Antalet medarbetare var vid periodens utgång 83 (86).

Andel i resultat från joint venture och intresseföretag

Periodens andel av resultat i joint ventures och intresseföretag uppgick till 31 mkr (70) där 21 mkr (16) avser förvaltningsresultat. På sidan 12 finns information om andelar i intresseföretag och joint ventures.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till –281 mkr (–281) och inkluderar aktiverad ränta om 2 mkr (16). Finansnettot har påverkats positivt av lägre snittränta, men negativt av en högre genomsnittlig skuldvolym om 1 100 mkr till följd av genomförda investeringar. Periodens genomsnittliga ränta, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument uppgick till 3,7 % (4,2).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under perioden till –33 mkr (–237) varav orealiserad värdeförändring uppgick till 39 mkr (–237) och realiserad värdeförändring till –72 mkr (—). Den realiserade värdeförändringen avser fem fastigheter som sålts för 898 mkr, efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om 69 mkr. Underliggande fastighetspris, som därmed uppgick till 967 mkr,

var således 3 mkr under värdering. Då försäljningarna genomförs som bolagsaffär redovisas även en uppskjuten skatteintäkt om 66 mkr. Se vidare kring fastighetsvärdering på sidan 18. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –188 mkr (37).

Värdeförändring fastighet, mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun
Avkastningskrav	113	–152
Kassaflöde m.m	–74	–216
Projektvinster	—	131
Orealiserad värdeförändring	39	–237
D:o i %	0,1	–0,8
Realiserad värdeförändring	–72	—
Total värdeförändringar	–33	–237
D:o i %	–0,1	–0,8



KONCERNEN

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till –8 mkr (–54), varav 9 mkr (–31) avser aktuell skattekostnad och –17 mkr (–23) uppskjuten skattekostnad. Uppskjuten skatt utgörs främst av fastighetsrelaterade skattemässiga avdrag. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott uppgick vid periodens slut till 84 mkr (89).



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

Skatteberäkning jan–juni 2025

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	399	—
–varav intresseföretag, aktiebolag	–4	—
Ej avdragsgill ränta	61	—
Skattemässigt avdragsgilla		
–avskrivningar	–395	395
–ombyggnationer	–36	36
–nedskrivningar/utrangeringar	–20	20
–aktiverad ränta	–2	2
Övriga skattemässiga justeringar	11	89
Skattepliktigt förvaltningsresultat	14	542
Aktuell skatt förvaltningsresultat	3	112
Försäljning fastigheter	—	–323
Värdeförändring fastigheter	—	39
Värdeförändring derivat	—	–188
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	14	70
Underskottsavdrag, ingående balans	–421	421
Underskottsavdrag, utgående balans	409	–409
Skattepliktigt resultat	2	82
Skatt 20,6 %	0	–17
Skatt, föregående års taxering	9	—
Skatt enligt resultaträkning	9	–17

Segmentsredovisning

Vi redovisar vår verksamhet i tre affärsområden. De fastigheter vi äger genom intressebolag särredovisas i egen tabell, 100 % av värdet presenteras oavsett ägarandel. Jämförelsetal har justerats enligt ny

segmentsindelning från 1 oktober 2024. 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 jan-jun	Kontor		Industri/logistik		Utveckling		Totalt	
Mkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	667	613	203	195	6	3	876	811
Fastighetskostnader	–144	–137	–32	–30	–3	–4	–179	–171
Driftsöverskott	523	476	171	165	3	–1	697	640
Verkligt värde fastigheter	22 515	20 595	6 715	6 337	388	1 500	29 618	28 432
Investeringar/avyttring/värdeförändring under året	–530	–54	–14	476	–209	–240	–753	182

Segmentsredovisning intressebolag

Perioden avser jan-jun	Kontor		Industri/logistik		Utveckling		Totalt	
Mkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	76	75	10	—	—	—	86	75
Fastighetskostnader	–14	–16	–1	—	–0	—	–15	–16
Driftsöverskott	62	59	9	—	–0	—	71	59
Verkligt värde fastigheter	2 864	2 905	385	301	113	103	3 362	3 309
Investeringar/avyttring/värdeförändring under året	8	125	34	108	3	5	45	238



KONCERNEN

Balansräkning koncern i sammandrag

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter ¹	29 618	28 432	30 372
Nyttjanderättstillgångar tomtätt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	21	23	24
Andelar i intressebolag och joint ventures ²	888	870	857
Derivat	85	274	261
Övriga långfristiga fordringar	10	11	11
Summa anläggningstillgångar	30 652	29 640	31 555
Omsättningstillgångar	287	306	287
Likvida medel	284	95	391
Summa omsättningstillgångar	571	401	678
Summa tillgångar	31 223	30 041	32 233
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 739	12 577	12 812
Summa eget kapital	12 739	12 577	12 812
Uppskjuten skatteskuld	2 358	2 294	2 341
Långfristiga räntebärande skulder	10 337	9 936	13 339
Leasingskulder	30	30	30
Övriga långfristiga skulder	158	146	139
Summa långfristiga skulder	12 883	12 406	15 849
Derivat	22	6	10
Kortfristiga räntebärande skulder	4 609	4 279	2 501
Övriga kortfristiga skulder	970	773	1 061
Summa kortfristiga skulder	5 601	5 058	3 572
Summa eget kapital och skulder	31 223	30 041	32 233

Ställda säkerheter uppgick per 2025-06-30 till 14 206 mkr (14 531) och eventalförpliktelser till 1 230 mkr (1 230).
1 Varav 0 mkr (924) avser tillgångar som innehas för försäljning.
2 Andelsvärdet per 2024-12-31 har ökat med 216 mkr. Motsvarande siffra per 2024-06-30 uppgår till 209 mkr. För mer information se sida 12.

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna värderas internt och uppgick vid periodens utgång till 29 618 mkr (30 372), motsvarande 31 300 kr/kvm (30 800). Genomsnittligt avkastningskrav i värderingen uppgick till 5,08 % (5,10). Minsningen beror framför allt på sänkt avkastningskrav för vissa logistik/lagerfastigheter.

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 årsbokslu-

tet 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 30 juni 2025 uppgick till 888 mkr (857). Mer information om andelar i intresseföretag och joint ventures presenteras på sidan 12.

Förändringar i fastigheternas värde

Mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 Helår
Ingående balans	30 372	28 250	28 250
Fastighetsförvärv	2	—	1 768
Investeringar i befintliga	175	419	762
Fastighetsutveckling	69	71	171
Nyproduktion	2	174	274
Stora ombyggnationer	—	—	—
Hyresgästanpassningar	59	148	242
Fastighetsdrivna inv.	45	27	75
Fastighetsförsäljningar	–970	—	–188
Orealiserad värdeföränd.	39	–237	–220
Utgående balans	29 618	28 432	30 372

Känslighetsanalys segment, värdepåverkan

	Förändring, +/–	Kontor	Industri/Logistik	Total
Direktavkastningskrav	+/– 0,25 % enheter	–1 101/+1 218	–293/+317	–1 394/+1 535
Hyresnivå	+/– 5 % enheter	+/–1 307	+/–372	+/–1 679
Fastighetskostnad	+/– 5 % enheter	–/+320	–/+67	–/+387
Långsiktig vakansgrad	+/– 2 % enheter	–/+489	–/+124	–/+613



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: GAMLESTADEN 740:132 (GAMLESTADS TORG)
FASTIGHETEN STOLTSEAR SEDAN SEPTEMBER 2024 MED
GÖTEBORGS HÖGSTA SOLCELLSANLÄGGNING.

KONCERNEN

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	409	84	79
Periodiseringsfonder	-55	-11	-11
Derivat	-63	-13	-13
Fastigheter	-19 328	-2 417	-664
Övrigt	13	-2	-1
Summa	-19 023	-2 358	-611
Fastigheter, tillgångsförvärv	7 575	—	—
Enligt balansräkningen	-11 448	-2 358	-611

Räntebärande lån

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 14 946 mkr (15 840) med en genomsnittlig utgående ränta om 3,40 % (3,53). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 48 % (49). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen. Värdet av derivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 63 mkr (251). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.

Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	12 596	12 480	12 480
Effekt av översyn intresseföretag/jv	216	192	192
Periodens totalresultat	179	144	378
Utdelning	-252	-239	-239
Vid periodens slut	12 739	12 577	12 812

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 12 739 mkr (12 812), vilket motsvarar 106 kr/aktie (107).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 15 161 mkr (14 723), motsvarande 127 kr/aktie (124).

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 vid samma tidpunkt till 41 % (40), vilket är över finanspolicyns krav om 30 %.



KONCERNEN

Kassaflödesanalys

Mkr	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024/2025 jul–jun	2024 jan–dec
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	349	327	697	640	1 371	1 314
Central administration	–19	–15	–34	–29	–68	–63
Utdelning från joint venture och intresseföretag	—	65	—	65	—	65
Finansnetto	–138	–150	–283	–297	–572	–585
Betald skatt	—	–12	–2	–31	0	–29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	192	215	378	348	731	702
Förändring av kortfristiga fordringar	35	143	18	69	43	94
Förändring av kortfristiga skulder	–185	–24	–208	–227	148	129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42	334	188	190	922	925
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	–58	–208	–153	–403	–493	–743
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–17	—	–19	—	–1 787	–1 768
Försäljning av förvaltningsfastigheter	343	—	898	—	1 086	188
Tillskott till joint venture och intresseföretag	—	—	—	—	—	—
Investering i övrigt	0	—	–1	–1	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	268	–208	725	–404	–1 194	–2 323
Finansieringsverksamheten						
Upptagning av lån	1 666	580	2 612	1 467	7 804	6 659
Amortering av lån	–1 831	–656	–3 506	–1 205	–7 072	–4 771
Minskning av långfristiga skulder	0	—	0	—	–22	–22
Utdelning	—	—	–126	–120	–244	–239
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–165	–76	–1 020	142	466	1 627
Periodens kassaflöde	145	50	–107	–72	189	224
Likvida medel vid periodens början	139	45	391	167	95	167
Likvida medel vid periodens slut	284	95	284	95	284	391

Outnyttjade checkkrediter uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 4 408 mkr (3 340). Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2024-12-31.

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 188 mkr (190). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –190 mkr (–158). Se sidorna 15–16 för ytterligare kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringsverksamheten

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 153 mkr (403). Kassaflödet justerades under samma tid med 2 mkr för aktivering av ränta i genomförda investeringar (16). Investeringar i förvaltningsfastigheter justerades med 19 mkr avseende ökad avsättning för framtida exploateringskostnader i avyttrade fastigheter. Förvärv har under året skett med 2 mkr och avser förändring av förvärv av kontorsfastigheten Mimo i december 2024. I periodens förvärv ingår även betalad handpenning om 17 mkr avseende förvärv av fastigheten Östergärde 31:1 med tillträde i kvartal 4. Periodens försäljningar uppgår till 898 mkr och avser under perioden frånträdna fastigheter. Investeringsverksamheten har totalt påverkat årets kassaflöde med 725 mkr (–404).

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till –1 020 mkr (142) där 2 612 mkr avsåg nyupptagna lån. De likvida medlen förändrades med –107 mkr (–72) under året och uppgick på bokslutsdagen till 284 mkr (95).



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: BAGAREGÅRDEN 17:26 (TURITZHUSET)
VISIONSBILD: RADAR ARKITEKTER



KONCERNEN

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2025		2024				2023		
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Hysesintäkter	431	445	443	416	407	404	389	373	341
Fastighetskostnader	-82	-97	-103	-82	-80	-91	-71	-97	-69
Driftsöverskott	349	348	340	334	327	313	318	276	272
Central administration	-20	-17	-23	-15	-15	-15	-18	-12	-14
Andel i resultat från intresseföretag	20	10	-27	14	12	58	10	-11	68
Finansnetto	-136	-145	-141	-145	-142	-139	-142	-142	-113
Resultat inklusive andel av resultat i joint venture och intresseföretag	213	195	149	188	182	217	168	111	213
– varav förvaltningsresultat	204	195	188	182	176	169	163	134	151
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-29	-4	124	-102	-199	-38	-154	-503	-620
Värdeförändring finansiella instrument	-228	40	205	-221	-72	109	-399	62	44
Resultat före skatt	-44	230	478	-135	-89	288	-385	-330	-363
Skatt på periodens resultat	37	-45	-167	56	-5	-49	69	59	86
Periodens resultat	-6	185	311	-79	-94	239	-316	-271	-277
Balansräkning, mkr									
Fastighetsvärde	29 618	29 926	30 372	28 524	28 432	28 415	28 250	28 350	28 574
Andelar i intresseföretag och JV	888	867	857	886	870	923	864	855	856
Derivat	85	300	261	70	274	336	243	622	558
Övriga tillgångar	348	367	352	335	370	519	440	446	451
Likvida medel	284	139	391	190	95	45	167	170	255
Summa tillgångar	31 223	31 599	32 233	30 005	30 041	30 238	29 965	30 443	30 694
Eget kapital	12 739	12 745	12 812	12 501	12 577	12 672	12 672	12 987	13 261
Uppskjuten skatt	2 358	2 392	2 341	2 225	2 294	2 351	2 270	2 376	2 462
Räntebärande skulder	14 946	15 111	15 840	14 183	14 215	14 290	13 952	13 954	13 746
Derivat	22	9	10	24	6	—	13	—	—
Övriga skulder	1 158	1 343	1 230	1 072	949	925	1 058	1 125	1 225
Summa eget kapital och skulder	31 223	31 599	32 233	30 005	30 041	30 238	29 965	30 443	30 694
Kassaflödeanalys, mkr									
Kassaflöde från löpande verksamhet	42	146	413	316	269	-144	146	107	269
Kassaflöde från investeringsverksamhet	268	457	-1 729	-190	-143	-196	-138	-263	-1 667
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-165	-855	1 517	-31	-76	218	-11	71	1 378
Periodens kassaflöde	145	-252	201	95	50	-122	-3	-85	-20

Nyckeltal

	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024/2025 jul–jun	2024 jan–dec
Aktierelaterade nyckeltal						
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,05	-0,78	1,49	1,20	3,45	3,15
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,70	1,47	3,33	2,88	6,41	5,96
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	0,35	2,79	1,57	1,59	7,70	7,72
Eget kapital per aktie, kr	106	105	106	105	106	107
Börskurs, kr	79,90	90,70	79,90	90,70	79,90	85,70
EPRA nyckeltal						
EPRA NRV per aktie, kr	127	123	127	123	127	124
EPRA NTA per aktie, kr	121	118	121	118	121	119
EPRA NDV per aktie, kr	107	106	107	106	107	107
EPRA EPS per aktie, kr	1,74	1,32	3,31	2,71	6,66	6,07
EPRA LTV, %	52	52	52	52	52	54
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Direktavkastning, %	4,8	4,9	4,8	4,8	4,8	4,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	93,0	91,5	93,0	—	92,9
Uthyrningsbar yta, tkvm	886	919	886	919	886	935
Hysesvärde kr/kvm	2 051	1 921	2 051	1 921	2 212	2 041
Marknadsvärde fastigheter i förvaltning kr/kvm	31 685	29 236	31 685	29 236	31 685	31 032
Nettouthyrning inkl intresseföretag, mkr	15	1	12	4	-29	-37
Överskottsgrad, %	81	80	80	79	79	79
Finansiella nyckeltal						
Avkastning eget kapital, %	-0,2	-3,0	2,8	2,3	3,3	3,0
Avkastning totalt kapital, %	4,3	4,2	4,3	4,2	4,4	4,1
Belåningsgrad, tillgångar, %	48	47	48	47	48	49
Belåningsgrad, fastigheter, %	50	50	50	50	50	52
Netto räntebärande skulder/EBITDA, ggr	10,8	11,1	10,8	11,3	11,0	12,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,4	2,2	2,4	2,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,2	1,1	1,2	1,2
Soliditet, %	41	42	41	42	41	40



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 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Nettoomsättning	3	4	7	8	14
Rörelsens kostnader	–4	–4	–8	–7	–14
Finansnetto	25	79	49	158	558
Värdeförändring finansiella instrument	–228	–72	–188	37	21
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	–204	–7	–140	196	579
Bokslutsdispositioner	–6	6	22	–211	–422
Skatt	48	14	34	36	82
Periodens resultat¹	–162	27	–84	20	239

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

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 965	1 965	1 965
Uppskjuten skattefodran	71	—	37
Långfristiga fordringar koncernföretag	8 118	4 150	7 258
Derivat	85	274	261
Andra långfristiga fordringar	8	8	8
Summa anläggningstillgångar	10 247	6 397	9 530
Fordringar hos koncernföretag	6 137	7 859	6 073
Övriga omsättningstillgångar	43	51	43
Likvida medel	29	3	28
Summa omsättningstillgångar	6 209	7 913	6 143
Summa tillgångar	16 456	14 310	15 673
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 535	4 652	4 872
Summa eget kapital	4 535	4 652	4 872
Räntebärande skulder	5 445	6 090	—
Övriga långfristiga skulder	8	18	7 601
Summa långfristiga skulder	5 453	6 108	7 601
Derivat	22	6	10
Räntebärande skulder	3 659	960	1 146
Skulder till koncernföretag	2 613	2 420	1 997
Kortfristiga skulder	174	164	47
Summa kortfristiga skulder	6 468	3 551	3 200
Summa eget kapital och skulder	16 456	14 310	15 673

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 30 juni var antalet medarbetare 83. 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.

På bolagsstämman i mars beslutades om ett incitamentsprogram riktat till koncernledningen. Programmet redovisas i enlighet med IFRS 2 och kostnaderna för programmet periodiseras över 3 år. Kostnaden för perioden uppgår till 0,4 mkr.

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 finansiella ställning. Vi motverkar effekterna genom att fokusera på vår kärnverksamhet, hyresintäkter, kostnadskontroll och finansiering samt genomför fördjupade kontinuerliga analyser. Vi säkrar våra hyresintäkter genom nära dialog med våra kunder och täta uppföljningar av betalningsförmåga. Värdering av fastigheter påverkas av de uppskattningar och bedömningar som görs. För att säkerställa Platzers egna bedömningar har fastigheter motsvarande 58 % av fastighetsvärdet

per 31 december 2024 externvärderats av oberoende värderingsföretag. Vår generella riskbedömning beskrivs utförligt i årsredovisningen för 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	-33/+33

Känslighetsanalys, värdeförändring

Fastigheter, %	-20	-10	0	+10	+20
Värdeförändring, mkr	-4 703	-2 352	0	2 352	4 703
Belåningsgrad, %	60	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 där 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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Göteborg 2025-07-04 Platzer Fastigheter Holding AB (publ)		
Johanna Hult Rentsch Verkställande direktör	Henrik Forsberg Schoultz Ordförande	
Anders Jarl	Anneli Jansson	Eric Grimlund
Maximilian Hobohm	Ricard Robbstål	Ulrika Danielsson

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 –10 %. Senast av årsstämman beslutad utdelning om 2,10 kr per aktie motsvarar en direktavkastning om 2,6 %.

Platzers aktie

Bolagets börskurs uppgick den 30 juni 2025 till 79,90 kr per aktie (85,70), vilket motsvarar ett börsvärde om 9 573 mkr (10 268) beräknat på antal utestående aktier. Under perioden omsattes totalt 18,0 miljoner aktier (17,0) till ett sammanlagt värde om 1 400 mkr (1 451). Genomsnittlig omsättning var 148 900 aktier per dag (138 000). Antalet aktieägare uppgick den 31 maj till 6 828 (6 113). Det utländska ägandet uppgick till 17,8 % (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 2,63 % (2,50) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 30 juni 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 127 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. Under 2025 har Platzer, som första bolag, granskats utifrån nya rankingkriterier. Dessa utgår både från vår nuvarande hållbarhetsprestanda och framtida prestanda 2030. I årets granskning bedöms 74% av Platzers omsättning som grön. Nuvarande ranking bedöms som Light green och vår framtida ranking bedöms som Medium Green.

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 maj 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		17 318 601	17 318 601	5,8 %	14,5 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		8 600 061	8 600 061	2,9 %	7,2 %
SEB Investment Management		5 051 146	5 051 146	1,7 %	4,2 %
State Street Bank and Trust Co		4 834 859	4 834 859	1,6 %	4,0 %
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 095 562	4 095 562	1,4 %	3,4 %
Handelsbanken Fonder		3 421 968	3 421 968	1,1 %	2,9 %
The Bank of New York Mellon		3 348 769	3 348 769	1,1 %	2,8 %
Övriga ägare		32 301 785	32 301 785	10,8 %	27,0 %
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		

Göteborg anpassar sig till en volatil omvärld

Omvärlden fortsätter att präglas av geopolitisk oro och ekonomisk oförutsägbarhet, vilket håller tillbaka investeringar och konsumtion. Konjunkturuppgången låter därför vänta på sig. Göteborgs fastighetsmarknad visar dock även positiva tecken. Inom industri och logistik är aktiviteten god och kontorsmarknaden är fortsatt fragmenterad med hård konkurrens om kunderna.

Världsekonomin

Hot om kraftigt höjda tullar och en ökad oförutsägbarhet gjorde att IMF i april skrev ner sina prognoser för världsekonomin. IMF bedömer nu att världsekonomin växer med 2,8 % under 2025 och 3,0 % under nästa år. I januari var prognosen 3,3 % tillväxt under både 2025 och 2026. IMF betonar dock att osäkerheterna är stora, vilket även påverkar prognosernas träffsäkerhet.

Även tyska Bundesbank betonar osäkerheten i sin juniprognos, men konstaterar samtidigt att de långsiktiga utsikterna för tysk ekonomi har stärkts sedan årsskiftet. Det senare beror främst på den tyska regeringens planerade investeringar i försvar och infrastruktur. En uppgång i Tyskland skulle ha positiv påverkan på exportindustrin och Göteborgsregionen som helhet.

Världsekonomin

%	2024	2025	2026
BNP-tillväxt	3,3	2,8	3,0
Inflation	5,7	4,3	3,6

Källa: IMF World Economic Outlook, april 2025.

Svensk ekonomi

Konjunkturinstitutet (KI) skrev i juni ner sin prognos för svensk ekonomi och förutsåg en tillväxt på 0,9 % under 2025, jämfört med 1,7 % i mars. KI konstaterar att USAs handelspolitik har en dämpande effekt på den globala ekonomin, både via höjda tullar och den osäkerhet som politiken skapar. Osäkerheten påverkar både svensk exportindustri och de svenska hushållens konsumtion. KI spår att arbetslösheten toppar på 8,8 % i år, vilket är marginellt lägre än i tidigare prognoser, för att sedan minska. Inflationen (KPIF) var 2,3 % i maj. Tillsammans med en försenad konjunkturuppgång bidrog det till att Riksbanken i juni sänkte styrräntan till 2,00 %.

Svensk ekonomi

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

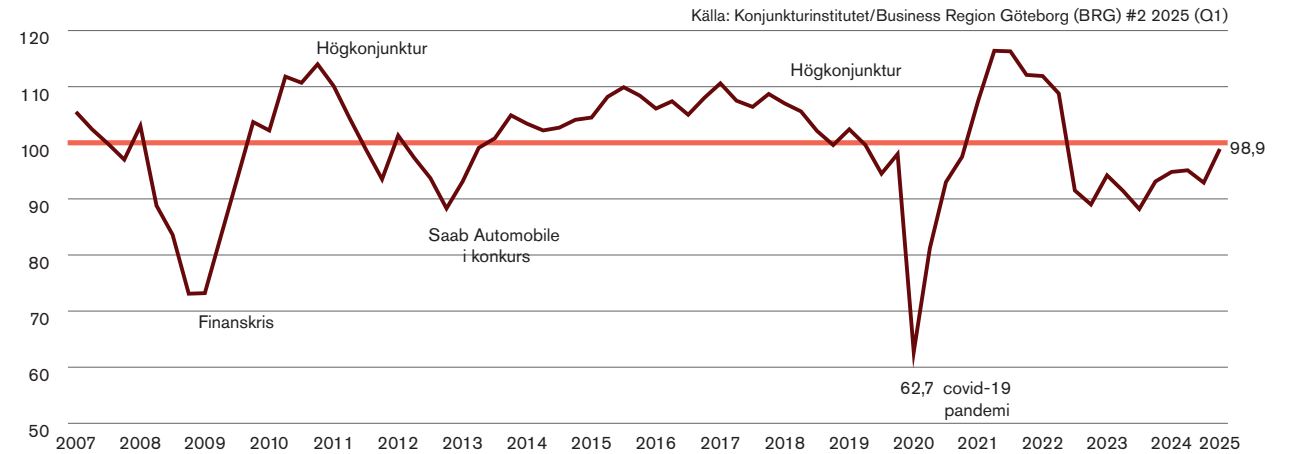
Källa: Konjunkturinstitutet, juni 2025.

Göteborgskonjunkturen

Business Region Göteborgs (BRG) konjunkturindex steg under första kvartalet och landade strax under normalnivån (100). Av sektorerna låg Handel och Tillverkning på eller över 100, medan Tjänster och Bygg låg under. Datainsamlingen skedde dock delvis innan Trumps tullutspel gentemot Europa och den därpå följande osäkerheten.

I slutet av maj meddelade Volvo Cars att man varslar 2 000 tjänstemän och konsulter i Västsverige. Det är ett i raden av signaler på osäkerheten inom

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen



exportindustrin. Samtidigt är arbetslösheten i Göteborgsregionen fortsatt lägre än i de andra storstadsregionerna och under rikssnittet. I april uppgick arbetslösheten i Göteborgsregionen till 6,4 % (6,6 i januari), vilket kan jämföras med 6,9 % i landet som helhet och 7,1 procent i Stockholmsregionen.

På plussidan för Göteborg märks framför allt att regionen står för den allra största andelen (35 %) av det privata näringslivets FoU-investeringar. Det gör att det fortfarande finns en stor efterfrågan på framför allt ingenjörer. Bland de aktörer som anställer återfinns försvarskoncernen Saab. Därtill meddelade AB Volvo och Daimler i juni att de etablerar ett nytt bolag för mjukvaruutveckling i Göteborg.

Bland de sektorer som har en god utveckling hör besöksnäringen. I maj ökade både beläggningsgraden (+4 %-enheter) och snittpriset (+8 %) per rum för

hotellen i Göteborg. Med flera stora Ullevikonserter och andra evenemang i staden under sommaren talar mycket för en fortsatt god beläggning.

Även Göteborgs hamn, som är störst i Norden, fortsätter att prestera bra. Under första kvartalet ökade containervolymlerna återigen och framför den järnvägsbaserade containertrafiken. För fordonsindustrin var bilden splittrad med stora ökningar i den transatlantiska trafiken, vilket troligen berodde på förberedelser inför de väntade tullarna.

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



MARKNADSUTBLICK

Kontor
Hyresmarknad

Även om vi ännu inte har tillgänglig statistik för det senaste kvartalet, så uppfattar vi att det fortsatt råder god efterfrågan på moderna kontor med relevant servicetillgänglighet och kollektivtrafik, medan efterfrågan på B och C-lägen är svagare.

Under kvartalet rapporterades flera mindre nyuthyrningar samt några större, varav Hufvudstadens uthyrning till Nordea i kvarteret Johanna, samt Castellums uthyrningar till Knightec på Lindholmen och Saab i Mölnlycke var de största. Till detta kan läggas Ericssons beslut att stanna kvar i sina lokaler på Lindholmen där man minskar ytorna med 15 %.

Hyresnivåerna (prime rent) bedöms varit fortsatt stabila under andra kvartalet. Vår bild är att efterfrågan fortsatt är störst på moderna, anpassade och miljöcertifierade lokaler i bra lägen.

I JLLs rapport från maj bedömdes vakansgraden i Göteborg till cirka 13 % vid utgången av första kvartalet. I CBD var vakansgraden 14,1 % och i Övriga innerstaden 9,2 %. Uppgången under de senaste 12 månaderna motsvaras av tillskottet av

nyproduktion. 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. Vi ser också en allt tydligare återgång till kontoret. Senast i maj beslöt Volvo Cars att medarbetarna skulle vara på plats på heltid.

Fastighetsmarknad

Transaktionsmarknaden för kontorsfastigheter i Göteborg är fortsatt begränsad. Under andra kvartalet genomfördes ett fåtal mindre transaktioner. Den största affären hittills i år är vår egen försäljning av skolan i Södra Änggården.

De transaktioner som genomförts under slutet av 2024 och inledningen av 2025 har bekräftat marknadens bedömda direktavkastningskrav.

Industri och logistik
Hyresmarknad

Göteborg är Nordens bästa logistikläge. Högst hyror betalas på Hisingen i anslutning till Volvobolagens fabriker och hamnen som är Nordens största. Andra viktiga logistiklägen finns runt Landvetter flygplats samt i Viared utanför Borås.

Logistikhyresmarknaden i Göteborgsregionen är stabil. Efterfrågan fortsatt bra och vakansgraden ligger på cirka 4 % i attraktiva lägen nära Göteborgs hamn. I sin senaste rapport bedömde Cushman & Wakefield att Göteborgsregionen, tillsammans med Öresund, har lägst vakansgrad i Sverige. Hyresnivåerna är oförändrade på cirka 900 kr/kvm för rena logistikytor i nyproduktion i de bästa lägena i anslutning till Göteborgs hamn.

De största uthyrningarna under andra kvartalet utgjordes av våra egna uthyrningar i Sörreds Logistikpark och Arendal samt Panattonis och Capmans uthyrning av 21 tkvm till Rexel i Mölnlycke.

E-handeln fortsätter att växa, men svängningarna är stora för enskilda månader. Tillväxtsiffran för första kvartalet 2025 var den högsta sedan 2021, medan månadssiffrorna för februari och maj var betydligt svagare.

Fastighetsmarknad

Under andra kvartalet märktes en ytterligare ökning av aktiviteten på transaktionsmarknaden inom industri och logistik. Utöver våra egna transaktioner i Sörreds Logistikpark och Tuve var den största affären SLPs förvärv av en logistikfastighet i Sörred om 28 tkvm. Därtill skedde ett stort antal mindre transaktioner. Tidigare i år tecknade Panattoni avtal om att förvärva två fastigheter i Mölnlycke som möjliggör utveckling av en logistikanläggning på 43 tkvm.

I juni meddelade RO-Gruppen att man fått i uppdrag att bygga två logistikfastigheter åt SKF. Utöver en ny projektstart för Speed Group i Sörred Logistikpark, som Platzer är inblandade 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.

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 ¹	Q1 2024 ¹
CBD	4 200	4 200
Övriga Innerstaden	3 700	3 700
Norra Älvstranden	3 000	3 000
Möln dal	3 000	2 700
Östra Göteborg	2 500	2 500
Västra Göteborg	1 500	1 500

Källa: JLL

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q1 2025 ¹	Q1 2024 ¹
CBD	4,55	4,55
Övriga Innerstaden	5,20	5,20
Norra Älvstranden	5,80	5,80
Möln dal	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 ¹	Q1 2024 ¹
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 ¹	Q1 2024 ¹
Stockholm A-läge	5,00	5,25
Göteborg A-läge	5,00	5,25
Malmö A-läge	5,75	5,75

Källa: Newsec

1 Då det ej finns någon statistik för Q2 att tillgå vid publicering av denna rapport, kvarstår siffror för Q1.



Härledning av nyckeltal

	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024/2025 jul–jun	2024 jan–dec
Antal aktier						
Genomsnittligt antal aktier, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816	119 816	119 816
Utestående antal aktier, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816	119 816	119 816
Aktierelaterade nyckeltal	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024/2025 jul–jun	2024 jan–dec
Resultat efter skatt per aktie, kr						
Resultat efter skatt enligt resultaträkning, mkr	–6	–94	179	144	413	378
Genomsnittligt antal aktier , tusen	119 816	119 816	119 816	119 816	119 816	119 816
Resultat efter skatt per aktie, kr	–0,05	–0,78	1,49	1,20	3,45	3,15
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkning, mkr	204	176	399	345	769	714
Genomsnittligt antal aktier, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816	119 816	119 816
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,70	1,47	3,33	2,88	6,41	5,96
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr						
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	42	334	188	190	922	925
Genomsnittligt antal aktier, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816	119 816	119 816
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	0,35	2,79	1,57	1,59	7,70	7,72
Eget kapital per aktie vid utgången av perioden, kr						
Eget kapital enligt balansräkningen, mkr			12 739	12 577	12 739	12 812
Antal aktier vid periodens utgång, tusen			119 816	119 816	119 816	119 816
Eget kapital per aktie, kr			106	105	106	107

EPRA nyckeltal	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024/2025 jul–jun	2024 jan–dec
EPRA NRV, mkr och kr/aktie vid periodens utgång						
Eget kapital enligt balansräkningen			12 739	12 577	12 739	12 812
Återläggning:						
– Beslutad ej verkställd utdelning, mkr			126	120	126	—
– Uppskjuten skatt, mkr			2 358	2 294	2 358	2 341
– Derivat enligt balansräkningen, mkr			–63	–268	–63	–251
EPRA NRV, mkr			15 161	14 723	15 161	14 902
Antal utestående aktier, tusen			119 816	119 816	119 816	119 816
EPRA NRV per aktie, kr			127	123	127	124
EPRA NTA, mkr och kr/aktie vid periodens utgång						
EPRA NRV ovan, mkr			15 161	14 723	15 161	14 902
Avdrag; Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt, mkr			–611	–533	–611	–627
EPRA NTA, mkr			14 550	14 190	14 550	14 275
Antal utestående aktier, tusen			119 816	119 816	119 816	119 816
EPRA NTA per aktie, kr			121	118	121	119
EPRA NDV, mkr och kr/aktie vid periodens utgång						
Eget kapital enligt balansräkningen, mkr			12 739	15 577	12 739	12 812
Återläggning; beslutad ej verkställd utdelning, mkr			126	120	126	—
EPRA NDV, mkr			12 865	12 697	12 865	12 812
Antal utestående aktier, tusen			119 816	119 816	119 816	119 816
EPRA NDV per aktie, kr			107	106	107	107



HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

EPRA nyckeltal	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024/2025 jul–jun	2024 jan–dec
EPRA EPS, mkr och kr/aktie						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkning, mkr	204	176	399	345	769	714
Aktuell skatt på förvaltningsresultat, mkr	4	–18	–3	–20	30	13
EPRA EPS, mkr	208	158	396	325	799	727
Genomsnittligt antal aktier, tusen	119 816	119 816	119 816	119 816	119 816	119 816
EPRA EPS kr/aktie	1,74	1,32	3,31	2,71	6,66	6,07
EPRA LTV, % vid periodens utgång						
Räntebärande skulder, mkr			15 765	15 033	15 765	16 659
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder, mkr			800	721	800	995
Likvida medel, mkr			–385	–213	–385	–473
Nettoskuld			16 180	15 541	16 180	17 181
Marknadsvärde fastigheter, mkr			31 300	30 032	31 300	32 031
EPRA LTV, %			52	52	52	54

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024/2025 jul–jun	2024 jan–dec
Direktavkastning, % vid periodens utgång						
Driftsöverskott enligt resultaträkningen, mkr	349	327	697	640	1 371	1 314
Tomträttsavgäld enligt resultaträkningen, mkr	–0	–0	–0	–0	–1	–1
Driftsöverskott i pågående projekt, mkr	–0	–0	–0	–1	–1	–0
Innehavsjustering förvärv/försäljning/ färdigställda projekt, mkr	–0	—	–4	—	24	107
Omräkning till helårsvärde, mkr	1 045	979	692	639	—	—
Normaliserat driftsöverskott	1 394	1 305	1 383	1 277	1 395	1 420
Fastigheternas redovisade värde vid balansdagen, mkr	29 618	28 432	29 618	28 432	29 618	30 372
Projekt och mark vid balansdagen, mkr	–818	–1 564	–818	–1 564	–818	–1 357
Fastigheter i förvaltning, mkr	28 800	26 868	28 800	26 868	28 800	29 015
Direktavkastning, %	4,8	4,9	4,8	4,8	4,8	4,9

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024/2025 jul–jun	2024 jan–dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, % enligt intjäningen						
Hyresintäkter på årsbasis fastigheter i förvaltning, mkr			1 662	1 641	ET	1 773
Hyresvärde på årsbasis fastigheter i förvaltning, mkr			1 817	1 765	ET	1 908
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			91,5	93,0	ET	92,9
Hyresvärde kr/kvm enligt intjäningen						
Kontrakterad årshyra, mkr			1 817	1 765	1 960	1 908
Uthyrningsbar yta, tkvm			886	919	886	935
Hyresvärde kr/kvm			2 051	1 921	2 212	2 041
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter kr/kvm enligt intjäningen						
Fastigheter i förvaltning, mkr			28 073	26 868	28 073	29 015
Uthyrningsbar yta exkl projekt, tkvm			886	919	886	935
Marknadsvärde fastigheter i förvaltning kr/kvm			31 685	29 236	31 685	31 032
Nettouthyrning, mkr						
Uthyrning förvaltning, mkr	16	11	32	25	56	49
Uppsagt förvaltning, mkr	–18	–12	–34	–47	–88	–101
Konkurser, mkr	–9	—	–11	—	–17	–6
Nettouthyrning förvaltning, mkr	–11	–1	–13	–22	–49	–58
Projekt uthyrning, mkr	—	2	—	2	0	2
Projekt uppsagt, mkr	—	—	—	—	—	—
Nettouthyrning inkl projekt, mkr	–11	1	–13	–20	–49	–56
Uthyrning intresseföretag, mkr	26	—	27	24	30	27
Uppsagt intresseföretag, mkr	—	—	–2	—	–10	–8
Nettouthyrning inkl intresseföretag, mkr	15	1	12	4	–29	–37
Överskottsgrad, %						
Driftsöverskott enligt resultaträkningen, mkr	349	327	697	640	1 371	1 314
Hyresintäkter enligt resultaträkningen, mkr	431	407	876	811	1 735	1 670
Överskottsgrad, %	81	80	80	79	79	79



HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024/2025 jul–jun	2024 jan–dec
Avkastning eget kapital, %						
Resultat efter skatt , mkr	–6	–94	179	144	413	378
Omräkning till helårsvärde, mkr	–19	–282	179	144	—	—
Årsvärde resultat efter skatt, mkr	–25	–376	358	288	413	378
Eget kapital vid ingången av perioden, mkr	12 745	12 672	12 812	12 672	12 577	12 672
Eget kapital vid utgången av perioden, mkr	12 739	12 577	12 739	12 577	12 739	12 812
Genomsnittligt eget kapital, mkr	12 742	12 625	12 776	12 625	12 658	12 742
Avkastning eget kapital, %	–0,2	–3,0	2,8	2,3	3,3	3,0
Avkastning totalt kapital, %						
Förvaltningsresultat, mkr	204	176	399	345	769	714
Finansnetto, mkr	136	142	281	281	567	567
Omräkning till helårsvärde, mkr	1 019	954	680	626	—	—
Rörelseresultat årsvärde, mkr	1 359	1 272	1 361	1 251	1 336	1 281
Totalt kapital vid ingången av perioden, mkr	31 599	30 238	32 233	29 965	30 041	29 965
Totalt kapital vid utgången av perioden, mkr	31 223	30 041	31 223	30 041	31 223	32 233
Genomsnittligt totalt kapital, mkr	31 411	30 139	31 728	30 003	30 632	31 099
Avkastning totalt kapital, %	4,3	4,2	4,3	4,2	4,4	4,1
Belåningsgrad tillgångar, % vid periodens utgång						
Räntebärande skulder, mkr			14 946	14 215	14 946	15 840
Totala tillgångar, mkr			31 223	30 041	31 223	32 233
Belåningsgrad, tillgångar, %			48	47	48	49
Belåningsgrad fastighet, % vid periodens utgång						
Räntebärande skulder, mkr			14 946	14 215	14 946	15 840
Förvaltningsfastigheter, mkr			29 618	28 432	29 618	30 372
Belåningsgrad, fastighet, %			50	50	50	52
EBITDA, mkr						
Driftsöverskott, mkr	349	327	697	640	1 371	1 314
Centraladministration, mkr	–20	–15	–38	–30	–75	–67
Förvaltningsresultat intressebolag/JV, mkr	11	6	21	16	39	34
EBITDA, mkr	340	318	680	626	1 335	1 280

Finansiella nyckeltal	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024/2025 jul–jun	2024 jan–dec
Förvaltningsresultat, mkr						
Driftsöverskott, mkr	349	327	697	640	1 371	1 314
Central administration, mkr	–20	–15	–38	–30	–75	–67
Förvaltningsresultat intressebolag/JV, mkr	11	6	21	16	39	34
Finansnetto, mkr	–136	–142	–281	–281	–567	–567
Förvaltningsresultat, mkr	204	176	399	345	768	714
Netto räntebärande skulder/EBITDA, ggr						
Räntebärande skulder, mkr	14 946	14 215	14 946	14 215	14 946	15 840
Likvida medel, mkr	–284	–95	–284	–95	–284	–391
Netto räntebärande skulder, mkr	14 662	14 120	14 662	14 120	14 662	15 449
EBITDA	1 359	1 272	1 361	1 251	1 335	1 280
Netto räntebärande skulder/EBITDA, ggr	10,8	11,1	10,8	11,3	11,0	12,1
Räntetäckningsgrad, ggr						
EBITDA, mkr	340	318	680	626	1 335	1 280
Finansnetto, mkr	136	142	281	281	567	567
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,4	2,2	2,4	2,3
Skuldsättningsgrad, ggr vid periodens utgång						
Räntebärande skulder, mkr			14 946	14 215	14 946	15 840
Eget kapital, mkr			12 739	12 577	12 739	12 812
Skuldsättningsgrad, ggr			1,2	1,1	1,2	1,2
Soliditet, % vid periodens utgång						
Eget kapital, mkr			12 739	12 577	12 739	12 812
Totala tillgångar, mkr			31 223	30 041	31 223	32 233
Soliditet, %			41	42	41	40



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 tomträttsavgäld 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	Hyesintäkter 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: GÅRDATORGET, ALMEDAL, MIMO

FÖR ATT UPPMUNTRA HÅLLBART RESANDE OCH SKAPA MERVÄRDE FÖR VÅRA HYRESGÄSTER ARRANGERADE VI UNDER VÅREN NIO CYKELFIXDAGAR I VÅRA OMRÅDEN. TOTALT SERVADES 622 CYKLAR AV BIKE PATH – OCH PÅ PLATS BJÖDS PÅ ALLT FRÅN KAFFE TILL SMOOTHIES OCH LOKALA SMAKPROV.

Kalendarium

2025

Delårsrapport januari–september 10 oktober kl 8:00

2026

Bokslutskommuniké 2025 30 januari kl 8:00

Delårsrapport januari–mars 14 april kl 8:00

Delårsrapport januari–juni 3 juli kl 8:00

Delårsrapport januari–september 16 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

Bilder: Sabina Johansson/Platzer sid 1 (omslag) och 31, Marie Ullnert sid 2, 4, 17
och 32, David Chocron sid 14, Philip Liljenberg sid 19.

Visionsbilder: Radar Arkitekter sid 9 och 20, Catena/Bockasjö sid 12,
Okidoki Arkitekter sid 13.



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: LILLA BOMMEN