



platzer

Q4

Bokslutskommuniké 1 januari–31 december 2025

Kvartalet oktober-december

- Hyresintäkterna minskade med 1 % till 438 mkr.
- Driftsöverskottet ökade med 1 % till 343 mkr.
- Förvaltningsresultat ökade med 5 % till 198 mkr, motsvarande 1,65 kr/aktie.
- Nettouthyrningen uppgick till 15 mkr.
- Nettoinvesteringen uppgick till 285 mkr.

Perioden januari-december

- Hyresintäkterna ökade med 5 % till 1 747 mkr.
- Driftsöverskottet ökade med 5 % till 1 380 mkr.
- Förvaltningsresultatet ökade med 11 % till 795 mkr, motsvarande 6,64 kr/aktie.
- Nettouthyrningen uppgick till –14 mkr.
- Nettoinvesteringen uppgick till –448 mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,20 kr per aktie, att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,10 kr/aktie.

Händelser i kvartalet

- Kontorsuthyrning om 6 700 kvm till globalt teknikbolag.
- Uthyrning och projektstart om 10 400 kvm i nytt industriprojekt.
- Tillträde av industrifastigheten Östergärde 31:1 på Hisingen.
- Beslut om återköp av egna B-aktier.

Händelser efter periodens utgång

- Uthyrning av 3 300 kvm kontor i Gamlestaden.

Nyckeltal

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	438	443	1 747	1 670
Driftsöverskott, mkr	343	340	1 380	1 314
Förvaltningsresultat, mkr	198	188	795	714
Förvaltningsresultat kr/aktie	1,65	1,57	6,64	5,96
Resultat kr/aktie	2,58	2,60	5,83	3,16
Utdelning kr/aktie	—	—	2,20 ¹	2,10
Nettoinvestering, mkr	285	1 729	–448	2 342
Nettouthyrning, mkr	15	1	–14	–37
Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,1	11,7	11,0	12,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,4	2,3

Vid periodens utgång

Fastighetsvärde, mkr	30 051	30 372	30 051	30 372
Belåningsgrad fastighet, %	49	51	49	51
Belåningsgrad totala tillgångar, %	47	49	47	49
EPRA NRV	130	124	130	124
Börskurs	74,50	85,70	74,50	85,70

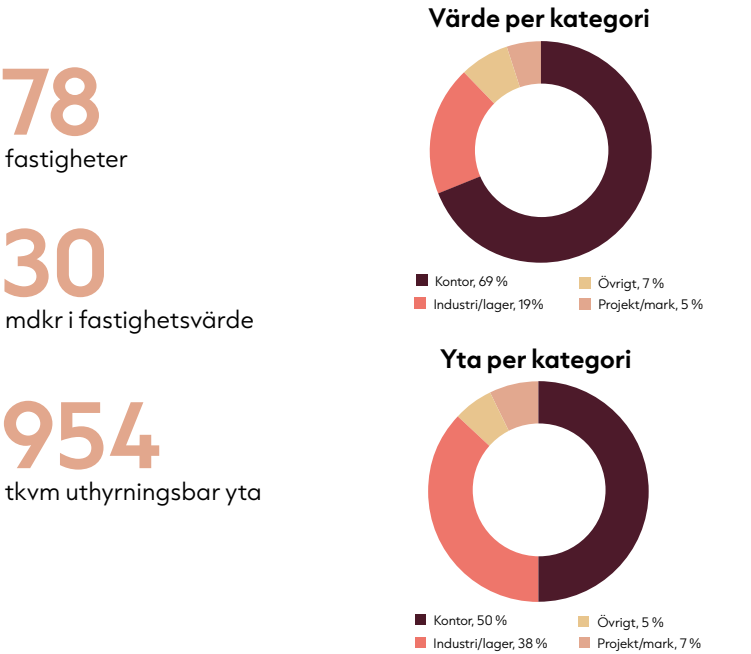
¹2025 är föreslagen utdelning

Detta är Platzer	2
Vd-ord & marknad	3
Vårt hållbarhetsarbete	6
Verksamhet	
Kund och uthyrning	8
Intjäningsförmåga	10
Projekt- och områdesutveckling	11
Fastighetsbeståndet	13
Intresseföretag och joint venture	14
Finansiering	15
Resultat & finansiell ställning	
Resultaträkning koncernen	17
Segmentsredovisning	19
Balansräkning koncern i sammandrag	20
Förändring i eget kapital i sammandrag	21
Kassaflödesanalys koncernen	22
Kvartalsöversikt koncernen	23
Nyckeltal	23
Moderbolaget	24
Övriga kommentarer	25
Aktien	
Platzeraktien	26
Härledning av nyckeltal	
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 78 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 954 tkvm till ett värde om 30 mdkr.



Vd-ord

Stabilt resultat, hög aktivitet och bra avslutning på ett utmanande år

Vi avslutade året med positiv nettouthyrning i kvartalet om 15 mkr. Under året har vi ökat takten med flera stora affärer och vi levererade en tillväxt i förvaltningsresultat om 11 %. Framåt ser prognoserna för Göteborgsregionen starkare ut, även om vi lärt oss att inte ta något för givet.

Som helhet var 2025 turbulent och präglades av makroekonomisk osäkerhet, försiktiga hushåll samt återhållsamma investeringar inom industrin, vilket gjorde att konjunkturåterhämtningen dröjde.

I Göteborgsregionen drivs återhämtningen tydligt av handel och tjänstesektor, med tillväxt i besöksnäringen, e-handel och ökad import till Göteborgs hamn. Regionens fortsatta styrka ligger i Sveriges högsta FOU-investeringar och ingenjörskompetens.

Ökad aktivitet på hyresmarknaden

Industri- och logistiksegmentet går fortsatt starkt med låg vakansgrad och stabila hyresnivåer. Vi har haft en stark leverans i segmentet under 2025.

Början på året utmanades av en avvaktande kontorshyresmarknad och vi har arbetat hårt med att hantera ökande vakanser och vända dem till en möjlighet, ett arbete som kommer fortgå 2026. Kontorsefterfrågan kom igång bättre mot slutet av året, även om konkurrensen är fortsatt tuff och det tar tid att komma till avslut. Vi ser tecken på att den idag höga marknadsvakansen över tid kommer att plana ut efter de senaste årens stora tillskott av nyproducerade kontorslokaler. Under 2025 startade inga nya stora projekt i Göteborg. I november tecknade vi ett större hyresavtal om 6 700 kvm med en internationell IT-aktör med tillträde våren 2026. Efter årsskiftet har vi landat ett avtal om 3 300 kvm kontor i Gamlestaden och börjar därmed

fylla upp de lokaler som Mölnlycke Healthcare lämnade i somras.

Vår ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 90,4 %, jämfört 92,6 vid årets ingång. Minskningen förklaras främst av avflyttningar, konkurser och att hyresgarantierna för Mimo löpt ut. Glädjande är att de hyresavtal vi tecknat sedan tillträdet av fastigheten har skett till högre nivåer än garantihyrorna.

Positiv nettouthyrning

Vi levererar positiv nettouthyrning om 15 mkr i kvartalet, varav 14 mkr i helägt bestånd (högsta uthyrningsvolymen sedan 2023). För helåret uppgick nettouthyrningen till –14 mkr inklusive intressebolag.

Under fjärde kvartalet var hyresutvecklingen för våra omförhandlade kontrakt positiv och ökade med 4 %, jämfört med -2 % för helåret. Här vill jag lyfta det arbete som vår förvaltning lagt ner. Under året omförhandlades dubbelt så många avtal som 2024 och vi säkrade en kvarsittningsgrad om 85 %. Ett annat mått på vår förvaltnings effektivitet är en överskottsgrad om 79 %.

Tillväxtresan Industri och Logistik

Under året har vi gjort transaktioner samt startat två projekt inom industri och logistik. Det ena var 30 000 kvm för Speed Group i vårt JV Sörreds logistikpark och det andra var första etappen i Arendal Port View om 10 400 kvm. Vi fort-

sätter utveckla och förtäta i Arendal i direkt anslutning till Nordens största hamn. Sedan förvärvet från AB Volvo 2016 har beståndet vuxit med 150 000 kvm, värdet tredubblats och vi har fortsatt ambition att expandera segmentet.

Fortsatt tillväxt och stärkta finanser

Både i kvartalet och för året levererade vi tillväxt i driftsöverskott och förvaltningsresultat. Detta är effekten av att vi jagat intäkter på alla nivåer tillsammans med god styrning av förvaltnings- och finansieringskostnader. För helåret ökade vi både intäkter och driftsöverskott med 5 % och förvaltningsresultat med 11 %.

Tillgången till kapital var god från både banker och obligationsmarknad. Vi har gjort ett idogt arbete med vår finansiering och ökade under kvartalet vår genomsnittliga kapitalbindningstid till 2,7 år, samtidigt som vi minskade vår genomsnittliga kreditmarginal med 8 punkter. Trots en ökad skuldvolym förbättrades finansnettot under kvartalet. Våra fastighetsvärden är stabila och snittavkastningen i vår värdering var vid utgången av året 5,09 % (5,10).

Ökar värdet för våra ägare

Under året hade vi en hög transaktionsaktivitet och sålde bland annat en skolfastighet och en logistikfastighet samt förvärvade en industrifastighet. Inklusive projekt, uppgick vår nettoinvestering till -448 mkr och vi förbättrade våra finansrelaterade nyckeltal, vilket var målet efter förvärvet av Mimo. Utan tillskott från ägarna, med ökad utdelning och stärkt finansiell rating, har vi skapat handlingsutrymme för framtida affärer.

Mot slutet av året nyttjade vi stämmans bemyndigande om återköp av egna B-aktier för att distribuera värde till våra aktieägare. Förvärv, projektinvesteringar och återköp är alla verktyg som kontinuerligt vägs mot varandra för att skapa bäst avkastning. Sammantaget skapade detta en ökning av substansvärdet med återlagd utdelning om 6 % samt en ökning av förvaltningsresultatet per aktie om 12 %. Styrelsen föreslår i år stämman en utdelning om 2,20 kr per aktie.

Hållbar omställning i vår affär

Under året intensifierade vi vårt klimatarbete. Med fokus på bevarande, återbruk och cirkulära materialval tillämpas nu vårt koncept ”Självklara inredningsval” i samtliga hyresgästanpassningar.

Energianvändningen uppgick till 69 kWh per kvm A-temp, vilket var klart under målet på 70 kWh. Detta är resultatet av ett systematiskt arbete med aktiv drift och installation av förnybar energi. Sedan 2013 har vi minskat energianvändningen med drygt 40 %.

Med blicken mot det nya årets möjligheter

Vi arbetar intensivt med vår portföljförflyttning och har många intressanta affärsmöjligheter som vi hoppas ta i mål för att få hävstång på längre sikt. Under året har jag fortsatt förstärka affärsfokuset i ledningsgruppen bland annat genom rekryteringar, och vår nya affärsområdeschef för kontor tillträdde i december.

Sammantaget ser prognoserna för såväl svensk ekonomi som Göteborgsregionen starkare ut. De senaste åren har oförutsägbara makrohändelser lärt oss att inte ta något för givet och att affärer kan ta lite tid att landa. Med denna vetenskap väljer vi att fokusera på det vi kan påverka – att stärka och utveckla vår egen affär och att utveckla Göteborg.

När vi går in i det nya året gör vi det med stort fokus på att möta våra kunders behov, att säkra omförhandlingar, fylla vakanser och att hålla i våra kostnader. Jag ser fram emot ett spännande år där vi växlar upp vår tillväxtresa. Vi har en gedigen marknadskunskap, en stark drivkraft i organisationen och muskler att agera. Slår de positiva konjunkturprognoserna in är det en bonus, men vårt affärs- och kundfokus kommer att bestå, oavsett omvärldsläge.

Johanna Hult Rentsch, vd



Vd-ord



”Prognosen för Göteborgsregionen ser starkare ut.

Johanna Hult Rentsch, vd

Marknad

Tecken på en vändning i ekonomin

Enligt Konjunkturinstitutet och andra bedömare spås svensk ekonomi växa med minst 2,6 procent under 2026, vilket placerar Sverige bland de snabbast växande ekonomierna i Europa. Bakom uppgången ligger framför allt en förväntad ökning av hushållens konsumtion, driven av reallöneökningar, sänkta ränteutgifter och finanspolitiska stimulanser. Till detta kommer att exportindustrin klarat lågkonjunkturen bättre än väntat. Enligt SCB ökade ordergången inom industrin med 12 % under november. En stark krona kan dock komma att ha en viss tillbakahållande effekt framöver.

Göteborgskonjunkturen

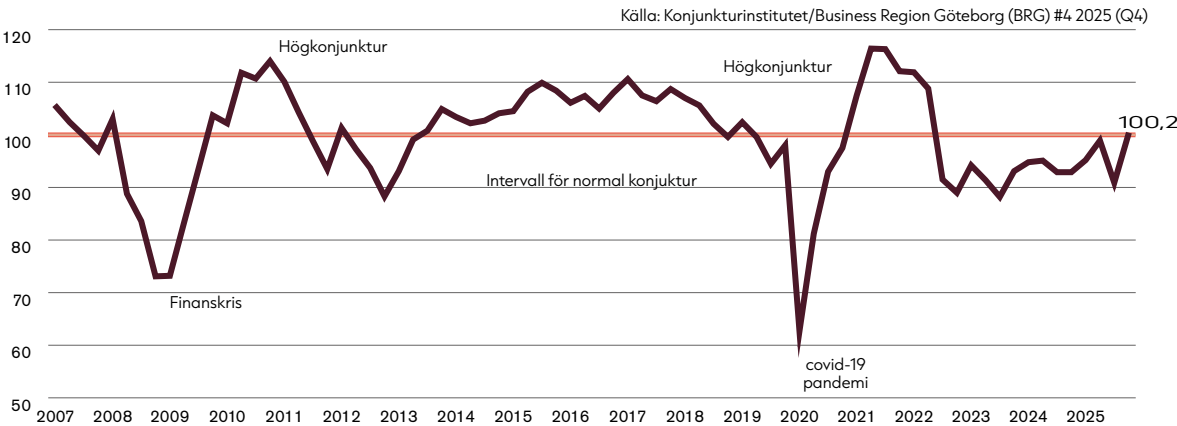
Även Göteborgskonjunkturen visar tecken på återhämtning. Business Region Göteborgs Konjunkturindikator steg tydligt under tredje kvartalet och är nu i normalläge. Framför allt är det handeln och tjänstesektorn som driver

den regionala ekonomin, vilket bland annat visar sig i form högre beläggningsgrad för hotellen och att importen till Göteborgs hamn ökar.

För industrin är bilden mer blandad. Till de positiva tecknen hör att inköpschefsindex i december för sjätte månaden i rad var över det historiska genomsnittet. Hitills ser det också ut som att industrin klarat konjunkturunedgången bättre än vad många befarat. Detta styrks av att orderingången ökade med 12 % i november, och att arbetslösheten i Göteborgsregionen är fortsatt lägre än i såväl Stockholmsregionen som Sverige.

Orosmolnen består främst av makropolitik och en eventuell fortsatt förstärkning av den svenska kronan. EU:s beslut om att skjuta på förbudet mot försäljning av nya bilar med förbränningsmotorer kan också ha negativ inverkan på svensk fordonsindustri.

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen



55,3 %

Inköpschefsindex industri,
december 2025 (52,4 % dec 2024)

66 %

Beläggningsgrad hotell i Göteborg,
november 2025 (63 % nov 2024)

6,3 %

Arbetslöshet Göteborgsregionen,
oktober 2025
Stockholm: 7,0 %
Sverige: 8,8 %

	2025	2026	2027	2028
BNP, kalenderkorrigerad	1,8	2,7	2,5	1,0
Sysselsättning	0,3	1,0	1,4	0,6
Arbetslöshet	8,8	8,5	7,5	7,1
KPIF	2,7	0,9	1,8	2,6
KPI	0,7	0,3	2,5	3,4

Källa: Konjunkturinstitutet

Marknad

Industri och logistik

Hyresmarknad

Göteborg är Nordens bästa logistikläge. De mest attraktiva områdena finns runt Skandinavians största hamn och Volvobolagen på Hisingen där vakansgraden är låg, cirka 4 %. Cushman & Wakefield bedömer att Göteborgs-regionen, tillsammans med Öresund, har lägst vakansgrad i Sverige. Hyresnivåerna ligger stabilt på 900 kr/kvm för generiska logistikyor i nyproduktion i de bästa lägena. Under fjärde kvartalet hyrde bland annat Prologis ut 12 000 kvm till Coloplast i Kungsbacka och Castellum och Göteborgs hamn hyrde ut 8 700 kvm i Halvorsäng på Hisingen. Därtill gjorde vi en uthyrning på 10 400 kvm i Arendal Port View.

För första gången sedan pandemin visade e-handeln två-siffriga tillväxttal under tredje kvartalet.

Fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen för Industri och logistik summeras till 35 mdkr under 2025, jämfört med 25 mdkr under 2024 på den svenska marknaden. Avkastningskraven för prime logistik har reviderats ytterligare nedåt under tredje kvartalet 2025. Nu noteras affärer på nivåer under 5 procent i de mest attraktiva lägena i Göteborg.

Nyproduktionen är fortsatt begränsad i Göteborgsområdet och här byggs vanligtvis inte mycket på spekulation. De större projekt som pågår är etapp 1 i vårt eget Arendal Port View, nyproduktion för Speed Group i vårt JV Sörreds Logistikpark, Verdions bygge av 18 000 kvm på Hisingen samt Castellums och Göteborgs Hamns projekt om 45 000 kvm på Halvorsäng i anslutning till Arendal. Därtill har RO-Gruppen sedan tidigare i uppdrag att bygga två logistikfastigheter åt SKF i Gamlestaden.

Kontor

Hyresmarknad

På kontorshyresmarknaden består den största utmaningen av det ökade utbudet efter senare års stora tillskott av nybyggda kontor, vilket drivit upp ytvakansnivåerna till 13 % i Göteborg. Under nästkommande år spås tillskottet av nyproducerade kontor vara koncentrerade till i huvudsak centrala lägen där strax under 100 000 kvm är under uppförande. Under 2025 startade inga nya stora kontorsprojekt och över tid förväntas marknaden anpassa sig till den tillförda volymen i takt med att sysselsättningsgraden ökar samt konjunkturen vänder.

Uthyrningsmarknaden visade tecken på vändning under fjärde kvartalet, med en högre aktivitet än tidigare kvartal. Bland annat genomförde Wallenstam ett antal uthyrningar i CBD, Hufvudstaden i Kvarteret Johanna och Aspelin Ramm ett par större i East Square i Gamlestaden. Vi gjorde en stor kontorsuthyrning i Arendal om 6 700 kvm.

Hyresnivåerna (prime rent) bedöms vara fortsatt stabila. Efterfrågan är störst på moderna och miljöcertifierade lokaler i bra, kollektivtrafikhärlägen. Störst omsättning sker i CBD, där också vakansgraden är högst (16 %) till följd av stora infrastrukturprojekt som pågått under lång tid.

Fastighetsmarknad

Sveriges årsvolym 2025 i kontorstransaktioner ligger strax under det historiska snittet de senaste 20 åren. De flesta transaktioner sker i Stockholm.

I Göteborg gjordes under fjärde kvartalet en affär mellan Saffället Fastigheter och Folksam Liv om att förvärva en kontorsfastighet i Gårda för 140 mkr. Årets största affär var vår egen försäljning av skolan i Södra Änggården. De transaktioner som genomfördes under 2025 bekräftade marknadens bedömda direktavkastningskrav.

Hyresmarknad industri/logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q4 2025	Q4 2024
Stockholm A-läge	1 000	1 000
Göteborg A-läge	900	900
Malmö A-läge	800	775

Källa: Newsec

Fastighetsmarknad industri/logistik

Prime Yield (%)	Q4 2025	Q4 2024
Stockholm A-läge	4,95	5,00
Göteborg A-läge	4,90	5,00
Malmö A-läge	5,75	5,75

Källa: Newsec

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q4 2025	Q4 2024
CBD	4 200	4 200
Övriga Innerstaden	3 700	3 700
Norra Älvstranden	3 000	3 000
Mölnädal	3 000	3 000
Östra Göteborg	2 500	2 500
Västra Göteborg	1 500	1 500

Källa: JLL

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q4 2025	Q4 2024
CBD	4,55	4,55
Övriga Innerstaden	5,20	5,20
Norra Älvstranden	5,80	5,80
Mölnädal	6,50	6,50
Östra Göteborg	6,50	6,50
Västra Göteborg	7,00	7,00

Källa: JLL

Vårt hållbarhetsarbete

Vi verkar för en långsiktig positiv samhällsutveckling med minsta möjliga miljöpåverkan. Vårt kontinuerliga och målmedvetna hållbarhetsarbete har lett till tydliga framsteg inom energi, klimat och stadsutveckling. Under 2025 har vi stärkt vår kompetens, utvecklat nya arbetsätt och förbättrat uppföljningen för att öka takten i omställningen.

Klimat och energi

Energieffektivisering är en central del av vårt dagliga arbete. Genom långsiktighet och systematik har energianvändningen minskat med drygt 40 procent sedan 2013. Under 2025 förbättrades energiprestandan till 69 kWh per kvm A-temp i absoluta tal, vilket motsvarar en minskning med 4 % jämfört med föregående år. Det innebär att vi uppnådde vårt mål för 2025. Minskningen möjliggjordes genom aktivt driftarbete, förbättrad undermätning samt förnybar energi.

Inom klimatområdet har ett flertal åtgärder genomförts som omfattar både den egna verksamheten i förvaltningen samt påverkan uppströms och nedströms i värdekedjan. Den största klimatpåverkan uppstår vid nyproduktion, ombyggnation och underhåll, där potentialen att minska utsläpp också är störst.

Hyresgäst Anpassningar står för en betydande andel av våra utsläpp. Därför är klimatreduktion av dessa prioriterat. Under året har samtliga anpassningsprojekt återbrukat och bevarat material och klimatutsläppen har beräknats. För att ta nästa steg lanserade vi under våren konceptet Självklara Inredningsval, som utgår från resurshierarkin, med fokus på att i första hand bevara, i nästa steg återbruka och när nya material krävs, välja klimatteffektiva och cirkulära alternativ. Konceptet tillämpas

i alla anpassningsprojekt och har stöttats av interna utbildningar och samverkan med både leverantörer och entreprenörer.

Utsläppen i förvaltningen minskade under året med 29 % jämfört med 2024. Minskningen beror främst på minskade utsläpp från köldmedieläckage.

Arbetet med att utveckla uppföljningen av klimatutsläpp har fortsatt och redovisningen sker nu i enlighet med GHG-protokollets riktlinjer. Detta innebär att fler utsläppskategorier har inkluderats och andelen faktisk utsläppsdata har ökat. Samtidigt har vi under 2025 inte haft någon färdigställd nyproduktion. Förändringen av våra totala redovisade utsläpp jämfört med tidigare år förklaras därmed av både ökad redovisningsomfattning och minskad nyproduktion. Klimatbokslut för utsläpp i scope 1, 2 och 3 redovisas i vår hållbarhetsrapport som publiceras 26 februari.

Parallellt med utsläppsminskningar arbetar vi med att klimatanpassa våra fastigheter och områden. I Gamlestadens påbörjades arbetet för att höja kajen längs Sävveån och därigenom framtidsäkra befintlig och planerad bebyggelse. Under året färdigställdes även klimatscreening av samtliga fastigheter, där exponering för klimatrelaterade risker identifierats. Fördjupade analyser pågår just



OMRÅDE: GÅRDA - SJÄLVKÖRANDE BUSS MELLAN POLHEMSPLATSEN OCH LISEBERG STATION
FASTIGHET: GÅRDA 16:17 (KINEUM)

nu för att bedöma sårbarhet och prioritera vidare åtgärder.

Minskad andel gröna hyresavtal förklaras av utflytt av hyresgäster med gröna avtal samt förvärv utan befintliga gröna avtal. Andelen miljöcertifierade fastigheter har minskat något till följd av pågående omcertifieringar, förvärv av ocertifierad fastighet samt att certifieringen Green Building har upphört.

Platzer som samhällsaktör

Vår vision är att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Det förutsätter att vi bidrar till utvecklingen av de områden där vi verkar och tar ansvar för kompetensförsörjningen inom fastighetsbranschen.

För att attrahera och behålla kompetenta medarbetare behöver vi vara en attraktiv arbetsgivare. Medarbetarupplevelsen följs upp genom förtroendeindex. Under året uppgick resultatet till 7,8 vilket motsvarar en ökning med 4 % jämfört med 2024 och är ett resultat av flera riktade insatser.

Genom att erbjuda praktikplatser, sommarjobb och examensarbeten skapar vi flera ingångar till branschen och får samtidigt värdefulla perspektiv på vår egen verksamhet. Under 2025 tog vi emot totalt 19 studenter, motsvarande 22 % av antalet anställda. Vi arrangerade även fallstudier för studenter inom samhällsbyggnad på Chalmers samt bidrog i flertalet examens- och projektarbeten.

Utveckling och förädling av våra platser och områden är en central del av vår strategi. Fokus ligger på att öka tryggheten och attraktiviteten utifrån lokala förutsättningar, hyresgästernas behov och den långsiktiga områdesvisionen. Samverkan med kommuner, andra fastighetsägare och verksamma aktörer är avgörande. Några exempel på utveckling under året är: utveckling av Gårdatorget med Skandinavians första laddmack och förbättrad kollektivtrafik, fortsatt satsning på offentlig konst när bland-

staden Södra Änggården växer fram, ökat flöde i Mölndals innerstad genom inflyttning i Mimo samt utveckling av nya bostäder, gator och verksamheter inom Gamlestadens Fabriker.

Grön och hållbar finansiering

Vårt långsiktiga mål är att all vår finansiering ska vara grön eller hållbar. Vid årsskiftet uppgick andelen grön och hållbarhetslänkad finansiering till 73 % (67 %). Förändringen förklaras av omallokering från icke gröna lån samt en ökad andel gröna obligationer.

Vår aktie erhöll för fjärde året i rad den gröna aktiemärkningen Nasdaq Green Equity Designation. För att kvalificera sig krävs att mer än hälften av omsättningen och huvuddelen av investeringarna är gröna aktiviteter. Från och med 2025 tillämpades mer krävande kriterier som även bedömer prognostiserade resultat av omställningsplaner. Utfallet visar att 74 % av omsättningen, 65 % av driftskostnaderna och 79 % av investeringarna är gröna.

Som medlem i EPRA (European Public Real Estate Association) rapporterar vi årligen enligt deras hållbarhetsramverk, sBPR, och tilldelades för fjärde året i rad Silver för vår rapportering av de 28 nyckeltal som ingår i ramverket.

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 2025 kommer att finnas tillgänglig 26 februari 2026 som en integrerad del i vår årsredovisning 2025.

Hållbarhetsnyckeltal som mäts kvartalsvis	Enhet	2025 jan–dec	2024 jan–dec	Förändring, %
Energianvändning i jämförbart bestånd ¹	kWh/kvm A-temp	69,2	71,6	–3
Total energi (fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla)	MWh	74 595	73 890	1
Koldioxidutsläpp (scope 1 ² och scope 2 ³)	ton CO ₂ e	284	402	–29
Koldioxidutsläpp (scope 1 ² och scope 2 ³) per uthyrningsbar yta	kg CO ₂ e/kvm	0,28	0,41	–32
Gröna hyresavtal	%-andel av uthyrningsbar yta	63	64	–2
Miljöcertifierade fastigheter	%-andel av förvaltningsfastigheter	82	84	–2
Grön och hållbar finansiering	%	73	67	9

¹ Avser fastigheter som varit i vår förvaltning under hela 2024 och 2025.
² Koldioxidutsläpp i scope 1 från servicebilar och köldmedialäckage.
³ Koldioxidutsläpp i scope 2 från fjärrvärme.

Hållbarhetsnyckeltal som mäts på årsbasis		2025	2024
I våra utvalda delområden har det skett aktiviteter kopplat till:			
Samverkan (t.ex. med andra aktörer i området och aktiviteter för att skapa en rekreativ mötesplats)	antal delområden med aktiviteter för samverkan	9 av 11	9 av 11
Trygghet (t.ex. service/aktiva bottenvåningar och trygghetsstärkande åtgärder)	antal delområden med aktiviteter för trygghet	8 av 11	10 av 11
Attraktionskraft (t.ex. mobilitet och arbete för att tydliggöra platsens unika identitet)	antal delområden med aktiviteter för attraktionskraft	9 av 11	10 av 11
En av branschens bästa arbetsplatser	förtroendeindex >8,0 enligt Winningtemp	7,8	7,4
Bidra till kompetensförsörjning i branschen	antal studenter som erbjuds praktikplats, examensarbete eller sommarjobb	19	19
Fördelning av kvinnor och män ska vara inom intervallet 40–60 % på samtliga nivåer i organisationen	%-andel kvinnor/män		
Ledningsgrupp		60/40	75/25
Chefer		67/33	56/44
Medarbetare		52/48	46/54

Kund och uthyrning

Positiv nettouthyrning i kvartalet inom samtliga kategorier. Kvartalets omförhandlade hyresvolym har resulterat i en genomsnittlig hyresökning om 4 %. Vår kvarsittningsgrad uppgick till 85 % och ekonomisk uthyrningsgrad till 90,4 %.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till 14 mkr (1) i helägt bestånd, respektive 15 mkr (-4) inklusive intresseföretag. Under årets sista kvartal uppgick uthyrningsvolymen i helägt bestånd till 36 mkr (20), vilket är den högsta kvartalsvisa volymen sedan 2023. Av uthyrningsvolymen hänförs 25 mkr till förvaltningsuthyrning varav hälften avser kontorsuthyrning i Arendal. Projektuthyrning uppgick till 11 mkr och avser första uthyrningen i Arendal Port View som startade under kvartalet. Totalt uppsagt hyresvärde i helägt bestånd uppgick till -22 mkr (-14).

Nettouthyrningen för perioden uppgick till -38 mkr (-56) i helägt bestånd, respektive -14 mkr (-37) inklusive intressebolag. I nettouthyrningen (inklusive intressebo-

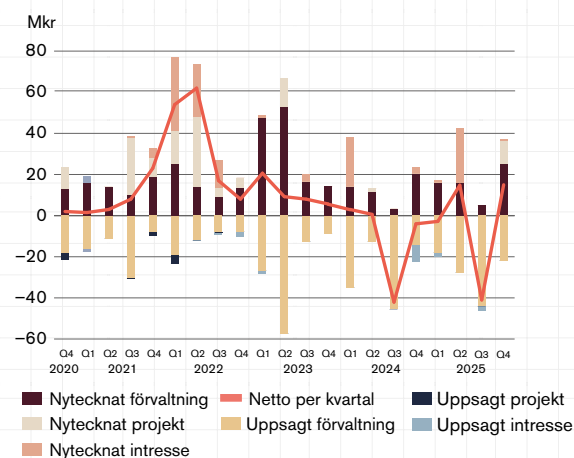
lag) ingår -13 mkr som avser konkurser och -8 mkr som avser avflyttning till följd av företagsförvärv.

Omförhandlingar

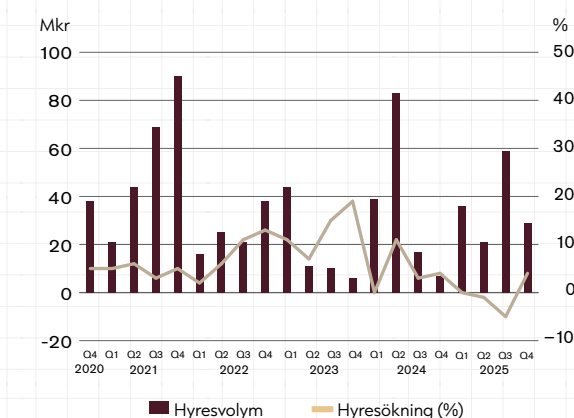
Kvartalets omförhandlade hyresvärde uppgår till 29 mkr (7) och har resulterat i en genomsnittlig hyreshöjning om 4 % samt en förlängd kontraktstid i drygt hälften av avtalen. Resultatet har möjliggjorts av en nära kunddialog och god förmåga att möta våra kunders behov. Under perioden omförhandlades ett hyresvärde om 145 mkr (146), samtligt avsåg helägt bestånd. Antalet omförhandlade kontrakt är dubbelt så många jämfört med föregående år.

Andel kunder som hade möjlighet att säga upp för avflytt, men valde att sitta kvar (så kallad kvarsittningsgrad) för perioden, uppgick till 85 %.

Nettouthyrning, per kvartal



Hyresvolym och hyresökning



Nettouthyrning

Mkr	Kontor		Industri/lager		Övrigt		Projekt		Totalt	
	Q1-Q4 2025	Q1-Q4 2024	Q1-Q4 2025	Q1-Q4 2024	Q1-Q4 2025	Q1-Q4 2024	Q1-Q4 2025	Q1-Q4 2024	Q1-Q4 2025	Q1-Q4 2024
Helägda fastigheter										
Uthyrning	52	42	10	7	—	—	11	2	73	51
Uppsägning	−107	−90	−2	−17	−2	—	—	—	−111	−107
Nettouthyrning helägda	−55	−48	8	−10	−2	—	11	2	−38	−56
Intresseföretag										
Uthyrning	2	8	—	19	—	—	26	—	28	21
Uppsägning	−4	−8	—	—	—	—	—	—	−4	−8
Nettouthyrning inkl. intresseföretag	−57	−48	8	9	−2	—	37	2	−14	−33

Omförhandlingar

[illegible]

Uthyrningsgrad

Per 1 januari 2026 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden (exklusive projekt och mark) till 90,4 %, jämfört med 92,9 % vid årets ingång. Minskningen förklaras delvis av principändring avseende vakanshyra, där fastighetsskatt adderats till vakanshyran. Därutöver förklaras minskningen av avflyttning, ytminskning samt konkurser i det befintliga beståndet. I fastigheten Mimo har hyresgarantier kopplade till förvärvet löpt ut, vilket har en negativ påverkan på uthyrningsgraden. Den negativa effekten motverkas till viss del av inflyttningar i fastigheten, där hyresavtal tecknade efter tillträdet har skett till högre nivåer än den erhållna hyresgarantin.

Totalt vakansvärde uppgick vid samma tidpunkt till -238 mkr (-162) och ökade med -76 mkr. Drygt hälften av ökningen förklaras av Mölnlycke Health Cares avflytt vid halvårsskiftet samt principändring avseende vakanshyror. Resterande ökning hänförs till avflyttning från befintligt bestånd, varav konkurser står för 9 mkr. Rabatter ökade under perioden med -5 mkr. Hyresvärde hänförligt till tecknade, men ej ännu tillträdde kontrakt, uppgick till 44 mkr. Hyresvärde från kända uppsägningar, där avflyttning ännu inte skett, uppgick till 61 mkr.

Kontraktstruktur

Per 1 januari 2026 hade Platzer 696 lokalhyreskontrakt (717) med total kontrakterad årshyra om 1 668 mkr (1 716). Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick till 4,0 år (4,3). Jämförelsetal avser årets ingång. Att genomsnittlig återstående löptid minskar jämfört med årets ingång beror främst på avyttring av Högsbo 55:13 (Engelska Skolan) med långt hyresavtal.

Platzer har en väldiversifierad hyresstruktur avseende såväl olika geografiska delmarknader i Göteborg som fördelning mellan kontor och industri/lager. De tio största hyresgästerna svarar för 33 % av totalt kontraktsvärde, varav en majoritet av dessa avser kunder inom hotell, kommun, myndighet samt industri och logistik. Av totala kontrakterade lokalhyresintäkter uppräknas 94 % med årlig indexjustering, majoriteten av dessa omfattar hela bashyran och utgår från KPI.

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, mkr

1 jan 2026

Tecknade hyresvatal, ej inflyttade	44
Uppsagda avtal, ej avflyttade	61

Startår tecknade hyresavtal

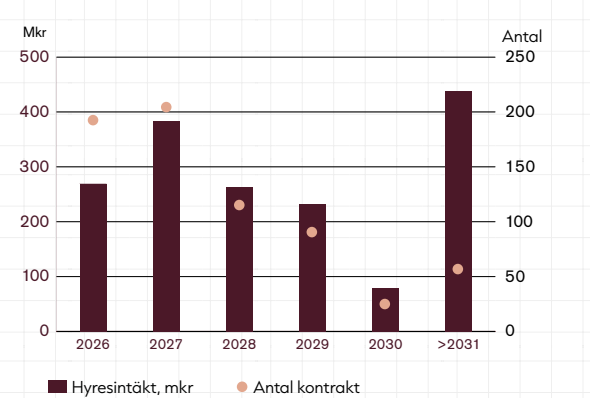
	Antal	Hyresvärde, mkr
2026	15	44
Total	15	44

Förfalloår uppsagda hyresavtal

	Antal	Hyresvärde, mkr
2026	41	27
2027	10	29
2029-	4	5
Total	55	61

Kontraktstruktur, mkr	Antal kontrakt	Andel, %	Kontraktsvärde, mkr	Andel, %
<0,25	264	38	17	1
0,25-0,5	65	9	24	1
0,5-1	110	16	83	5
1,0-5,0	179	26	419	25
5,0-10,0	37	5	257	16
>10,0	41	6	868	52
Delsumma	696	100	1 668	100
P-platser, garage, övrigt	622	100	60	100
Summa	1318	100	1 728	100

Förfallostruktur lokalhyreskontrakt



Största kunderna

Andel¹

ESS Hotel Group AB	5%
AB Volvo	5%
Västra Götalandsregionen	4%
Migrationsverket	4%
DFDS Logistics Contracts AB	3%
Göteborgs Stad	3%
Göteborgs Universitet	3%
Ntex AB	2%
Volvo Personvagnar AB	2%
Försäkringskassan	2%
Summa	33%

¹Andel av kontrakterad årshyra

Intjäningsförmåga

Mkr	1jan 2026	1jan 2025
Hyresvärde	1 966	1 939
Vakanshyra	−238	−162
Rabatter	−39	−34
Hyresintäkter	1 689	1 743
Fastighetskostnader	−308	−311
Fastighetsadministration	−60	−60
Driftsöverskott	1 321	1 372
Centraladministration	−75	−67
Andel i intresseföretag och JVs förvaltningsresultat	35	39
Finansiella kostnader	−516	−577
Förvaltningsresultat	765	767
Förvaltningsresultat kr per aktie	6,41	6,39

I tabellen ovan presenteras Platzers intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Syftet är att presentera intäkter och kostnader givet fastighetsbestånd, låne-kostnader och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan är en ögonblicksbild och innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyres- och vakansutveckling, fastighetskostnader, räntor, värdeföränd-ringar 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. Från och med tredje kvartalet 2025 inkluderas fastighetsskatt.
- 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 Platzers i övrigt, justerat för innehavstid.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån balansdagens genomsnittliga ränta om 3,45 procent med tillägg för periodiserade uppläggningskost-nader. I posten ingår även tomträttsavgälder om 1 mkr.
- Antal aktier på balansdagen uppgick till 119 259 175 st (119 815 863).

Förändring hyresintäkter, mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Ingående årsvärde	1 743	1 588
Förvärvat årsvärde	14	81
Avyttrat årsvärde	−29	—
Färdigställt projekt	—	43
Inflytt	58	32
Avflytt	−88	−68
Konkurs	−12	−7
Övriga förändringar i befintligt bestånd	8	78
Förändring rabatter	−5	−4
Utgående årsvärde	1 689	1 743

Förändring vakanshyra, mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Ingående årsvärde	162	106
Förvärvat vakans	—	13
Avyttrad vakans	—	—
Färdigställt projekt	—	7
Inflytt	−33	−22
Avflytt	76	54
Konkurs	9	6
Förändring vakanshyra	24	−2
Utgående årsvärde	238	162

Nyckeltal intjäningsförmåga	1jan 2026	1jan 2025
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,4	92,9
Hyresavtalens återstående löptid år	4,0	4,3
Överskottsgrad, %	78	79

Projekt- och områdesutveckling

Vi driver idag ett större projekt i vårt helägda bestånd omfattande 10 400 kvm lokalarea (LOA). Utöver dessa har vi 310 000 kvm bruttoarea (BTA) i möjliga, framtida utvecklingsprojekt. Av dessa ligger 55 000 kvm i koncept- och projekteringsfas.

Kontor

Centrum

Lilla Bommen är mitt i en omfattande förändring då centralenområdet utvecklas och staden växer ner mot vattnet. Centralstationen byggs ut genom Göteborg Grand Central, med tillhörande kontors- och butiksytor, och Park Central. Allt ska stå klart under 2027. Den första delen av Västlänken, Station Centralen, öppnar redan i slutet av 2026.

Vi har en option på att förvärva två byggrätter med gällande detaljplan om totalt 43 000 kvm (BTA) i direkt anslutning till Hisingsbron. Konceptualisering av den större byggrätten om 34 000 kvm, under projektnamnet Stora Blå, pågår. Vi har även påbörjat kvartersutvecklingen av fastigheten Tennet (Gullbergsvass 5:26), där ett aktivt uthyrningsarbete nu pågår.

Gamlestaden

I Gamlestaden driver vi skapandet av en stadsdel där nytt möter gammal industrihistoria och där småskalig handel blandas med internationella huvudkontor och bostäder.

I Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7 m.fl.) pågår ett stadsutvecklingsprojekt med kontor, handel, kultur och bostäder. Arbetet omfattar infrastruktursatsningar, utveckling av byggrätter och uthyrning. I december invigde vi Blekeriets gränd där vi öppnat upp och återställt fasaden på en 1700-talsbyggnad. Göteborgs Stad har påbörjat arbetet med en ny gångbro, som står klar våren 2026 och kommer knyta Gamlestadens Fabriker och Gamlestadstorg ännu närmare varandra.

Vi förbereder även utvecklingen av Turitzhuset (Bagaregården 17:26), som omvandlas till en mötesplats med fokus på hållbarhet och innovation. Fastigheten ingår i det Vinnova-finansierade forskningsprojektet RE:purpose.

Gårda

Vi jobbar fortsatt aktivt med planprogram för Gårda. Under senare år har vi genomfört flera stora projekt i Gårda; Kineum och Gårda Vesta, samt tillsammans med andra fastighetsägare arbetat för att göra området mer tillgängligt med kollektivtrafik.

Under sommaren öppnade den nya busslinjen mellan centralen och Gårda och dessutom testas nu en autonom (självkörande) buss i området. I maj öppnade Circle K världens första elmack på vår fastighet Gårdatorget.

Almedal

Under fjärde 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.

Södra Änggården

I Södra Änggården, där vi håller samman stadsutvecklingen, börjar siluetten för den nya stadsdelen bli tydlig.

I april frånträdde vi den sista av bostadsbyggrätterna från försäljningen 2017, varav två aktörer nu inlett produktion med inflyttning planerad till 2026. Parallellt pågår kommunens utbyggnad av gator och parker. Därtill såldes och frånträdde Engelska Skolan till Infranode

under första kvartalet samt byggrätten för ett parkerings- och mobilitetshus till HUB-park under andra kvartalet.

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 näst största kollektivtrafiknod, vilken

kommer att utvecklas vidare i och med den framtida järnvägsförbindelsen mot Landvetter flygplats och Borås.

I december 2024 förvärvade vi kontorshuset Mimo. Huset var vid tillträdet uthyrt till drygt 80 % med hyresgäster såsom KappAhls huvudkontor, Siemens, SATS och Axfood. Under året har ytterligare tre kontorshyresgäster samt ett café tecknat avtal med oss i Mimo. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgår vid årets slut till 88 %.

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighetskategori	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²
Högsbo 2:2, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	Övrigt	6 850	detaljplan finns	2026
Högsbo 34:13, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	Övrigt	7 150	detaljplan finns	2026
Högsbo 55:10, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	Övrigt	1 800	detaljplan finns	2026
Olskroken 18:13, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	Kontor	19 900	detaljplan finns	2026
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	Kontor	2 300	detaljplan finns	2026
Solsten 1:110	Kontor/Östra Göteborg	Kontor	3 000	detaljplan finns	2026
Gullbergsvass / Lilla Bommen ¹	Kontor/CBD	Kontor	43 000	detaljplan finns	2027
Krokslätt 34:13	Kontor/Övriga innerstaden	Övrigt	17 000	detaljplan pågår	2027
Olskroken 18:10, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	Kontor	29 000	detaljplan finns	2027
Olskroken 18:11, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	Kontor	9 000	detaljplan finns	2027
Olskroken 18:12, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	Kontor	6 000	detaljplan finns	2027
Olskroken 18:14, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	Kontor	10 200	detaljplan finns	2027
Skår 57:14, Almedals Fabriker	Kontor/Övriga innerstaden	Kontor	25 000	detaljplan pågår	2027
Bagaregården 17:26	Kontor/Östra Göteborg	Övrigt	60 000	detaljplan pågår	2028
Totalt			240 200		

¹Platzer äger inte marken idag, men har option på att förvärva mark med byggrätt till marknadsvärde.

²Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredsställande nivå.

Projekt- och områdesutveckling

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 pågår en omfattande områdesutveckling tillsammans med hyresgäster, hamnen och Stena Line, som beräknar att flytta sin färjetrafik till området år 2028. I ett första skede planerar vi för cirka 80 000 kvm moderna logistikfastigheter i direkt anslutning till Skandinaviens största hamn, där vårt projekt Arendal Port View utgör huvudvolymen. Under fjärde kvartalet tecknade vi ett hyresavtal om 10 400 kvm och startade projektet. Bygglövet beviljades i december och aktiv uthyrning av övriga byggnader pågår.

Tillsammans med Catena utvecklar vi Sörred Logistikpark och under andra kvartalet tecknade vi avtal med Speed Group om 30 000 kvm. Byggnaden kommer att vara klar för inflyttning under tredje kvartalet 2026 och vi har option att förvärva.



Möjliga utvecklingsprojekt, yta fördelat per kategori



- Kontor, 48 %
- Industri/lager, 22 %
- Övrigt, 30 %

Pågående större projekt

Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighets-kategori	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Arendal 1:31 (Arendal Port View, projekt Rigg)	Övriga Hisingen	Industri / Lager	0	10 400	152	120	32	10	100	Q4 2026
Totalt			0	10 400	152	120	32	10	100	

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighetskategori	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ¹
Arendal 1:31 (Arendal Port View)	Övriga Hisingen	Industri/Lager	44 600	detaljplan finns	2026
Arendal 1:21 (Byggrätt A)	Övriga Hisingen	Industri/Lager	15 000	detaljplan finns	2026
Arendal 1:29 (Byggrätt B)	Övriga Hisingen	Industri/Lager	10 000	detaljplan finns	2026
Totalt			69 600		

¹Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredsställande nivå.

Fastighetsbeståndet

Platzers helägda fastighetsbestånd bestod den 31 december 2025 av 78 fastigheter, varav 15 projekt-/markfastigheter. Total uthyrningsbar yta var 954 000 kvm. Fastigheternas verkliga värde uppgick till 30 051 mkr (30 372). Mer information om fastigheternas värde och fastighetsvärdering framgår på sida 20.

Totala hyresvärdet per 1 januari 2026 uppgick till 1 966 mkr (1 939) och ekonomisk uthyrningsgrad i förvaltningsbeståndet till 90,4 % (92,9).

Fastighetsbeståndet fördelar sig på fastighetskategorierna kontor, industri/lager, övrigt (hotell, handel, skola etc.), 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 och logistik samt Utveckling) framgår av segmentsredovisningen på sidan 19.

Förvärv

Under kvartalet har tillträde skett av fastigheten Östergärde 31:1 i Tuve, Hisingen, till ett underliggande fastighetsvärde om 174 mkr. Inga avtal om kommande förvärv har tecknats i kvartalet.

Försäljning

Inga frånträden eller avtal om försäljningar har tecknats i kvartalet. Under året har fastigheter till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 969 mkr frånträtts.

Platzers fastighetsbestånd

	2025-12-31					1 januari 2026				
	Yta, tkvm	Värde, mkr	Värde kr/kvm	Investeringar, mkr	Förvärv/avyttringar, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Avtalslängd, år
Kontor	476	20 585	43 246	223	1	1 350	2 836	1 183	87,6	4,1
Industri / Lager	360	5 947	16 519	53	167	383	1 064	371	96,9	4,5
Övrigt	52	2 014	38 731	11	−555	141	2 712	140	99,3	2,4
Fastigheter i förvaltning	888	28 546	32 146	287	−387	1 874	2 110	1 694	90,4	4,0
Projekt / Mark	66	1 505		67	−415	92		34		
Totalt Platzer helägt	954	30 051		354	−802	1 966		1 728		4,0

Fastighetstransaktioner

Förvärv

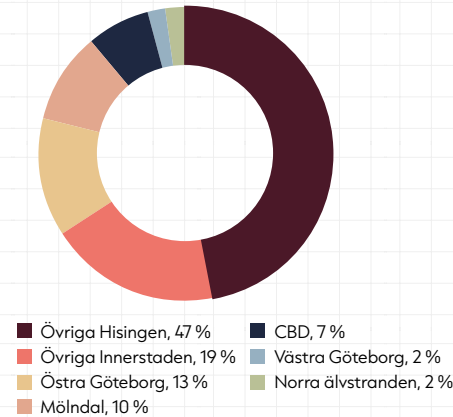
Avtalstecknande År/kvartal	Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
2025/Q2	Östergärde 31:1	Övriga Hisingen	Industri/lager	7 250	2025/Q4	174
Förvärv totalt				7 250		174

Försäljningar

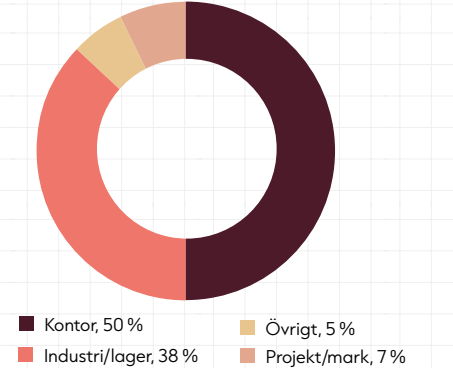
Avtalstecknande År/kvartal	Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
2025/Q1	Högsbo 55:13, Södra Änggården	Västra Göteborg	Övrigt	9 000	2025/Q1	552
2017/Q4	Högsbo 55:9, Södra Änggården	Västra Göteborg	Projekt/Mark	17 600	2025/Q2	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
2025/Q3	del av Gullbergsvass 5:26	CBD	Projekt/Mark	—	2025/Q3	1
Försäljningar totalt				57 950		969

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

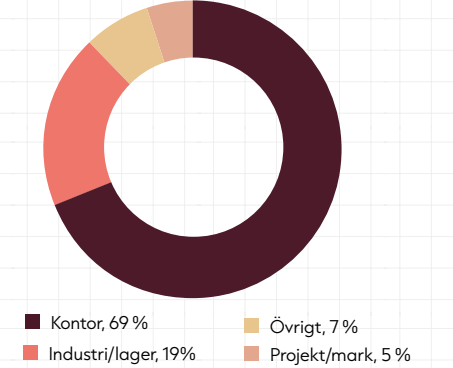
Yta per geografiskt delområde



Yta per kategori



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.

Den 1 juli frånträdde fastigheten Sörred 8:16 som ägdes av Sörred Logistikpark till ett underliggande fastighetsvärde om 385 mkr. I samband med frånträdet erhöll Platzer utdelning från JV:t med 80 mkr.

I intresseföretagsandelar ingår även ägarandel i Svensk Fastighets-Finansiering Holding AB.

Under andra kvartalet genomfördes en översyn av redovisningen av intressebolag i syfte att säkerställa att Platzers värderings- och redovisningsprinciper appliceras konsekvent. Översynen medförde ökning av andelsvärdet 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.

Redovisat värde andelar i intresseföretag och joint venture

Mkr	2025–12–31	2024–12–31
Periodens ingång	857	865
Erhållen utdelning	–80	–65
Andel i resultat från intresseföretag och joint venture	97	57
Insatt kapital	—	—
Periodens utgång	874	857

Nyckeltal intresseföretag och joint venture

Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesintäkter	37	62	160	174
Förvaltningsresultat	17	29	79	74
Värdeförändringar	96	-55	143	120
Periodens resultat	91	-56	195	114
Varav Platzers andel	46	-28	97	57

Mkr	2025–12–31	2024–12–31
Förvaltningsfastigheter	3 215	3 317
Finansiella tillgångar	6 948	5 930
Övriga korta fordringar	376	378
Likvida medel	564	418
Summa tillgångar	11 103	10 043
Eget kapital	2 802	2 782
Varav Platzers andel	1 085	1 076
Räntebärande skulder	7 939	6 908
Derivat	1	1
Uppskjuten skatteskuld, netto	220	198
Övriga korta skulder	141	154
Summa skulder/eget kapital	11 103	10 043

Fastighetsbestånd

	2025-12-31				1 januari 2026					
	Yta, tkvm	Värde, mkr	Värde kr/kvm	Investeringar	Förvärv / avyttringar	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde kr/kvm	Hyres-intäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Avtalslängd, år
2025	47	3 215	68 404	147	–385	161	3 426	148	91,9	2,9

Pågående större projekt

Fastighet	Geografiskt delområde	Fastighets-kategori	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, byggrätt V3	Övriga Hisingen	Industri/Lager	29 700	349	106	341	28	100	Q2 2026
Pågående större projekt totalt			29 700	349	106	341	28	100	



OMRÅDE: GULLBERGSVASS
FASTIGHET: GULLBERGSVASS 5:26 (TENNET)
HYRESGÄST: BJÖRKMAN'S SKAFFERI

Finansiering

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 14 880 mkr (15 840), vilket motsvarar en belåningsgrad om 47 % (49) på totala tillgångar. Genomsnittlig kapitalbindnings-tid uppgick till 2,7 år (2,0).

Under perioden minskade räntebärande skulder med 960 mkr. Säkerställda banklån om 4 826 mkr förföll eller löstes och 2 329 mkr nya säkerställda banklån togs upp medan 7 674 mkr omförhandlades och förlängdes. Gröna obligationer om 374 mkr, inom ramen för SFF, har förfallit medan 391 mkr har emitterats. Ej säkerställda MTN om 600 mkr har förfallit och 2 200 mkr har emitterats. Certifi-kat minskade med 20 mkr. Amorteringar och periodiseringar uppgick till 60 mkr.

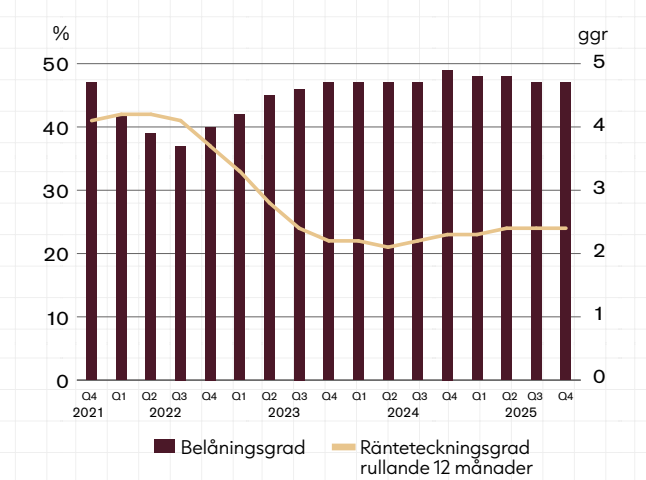
Ej säkerställd finansiering utgjorde 37 % (24) av räntebärande skulder. Säker-ställda skulder var 9 445 mkr (11 985) motsvarade 31 % (39) av fastighetsvärdet.

Räntebindning och derivat

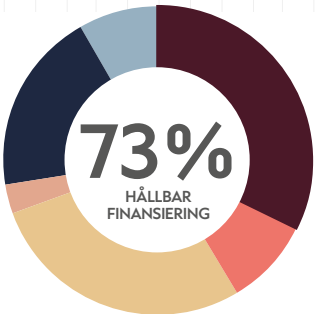
Genomsnittlig räntebindningstid, inklusive räntederivat, uppgick till 2,8 år (2,9). Genomsnittlig ränta inklusive derivat var 3,28 % (3,53) exklusive out-nyttjade kreditlöften och 3,45 % (3,68) inkl. outnyttjade kreditlöften. Den utgå-ende snitträntan var 0,23 %-enheter lägre jämfört med den 31 december 2024, vilket främst förklaras av lägre stibor men även på lägre marginaler. Jämfört med föregående kvartal minskade utgående snitträntan med 0,08%-enheter samtidigt som genomsnittlig kapitalbindning ökade från 2,2 år till 2,7 år. Ränte-täckningsgraden uppgick till 2,4 ggr (2,1).

Aktiv derivatvolym uppgick till 11 350 mkr (10 920), varav stängningsbara swappar utgjorde 750 mkr. Under perioden ingicks nya ränteswappar om 1 350 mkr, 300 mkr forwardstartade aktiverades, medan 1 220 mkr avslutades eller förföll. Ränteswappar används för att räntesäkra lån som löper till rörlig ränta och för att uppnå önskad ränteförfallstruktur. Derivatportföljens bokförda marknadsvärde uppgick till 184 mkr (251), och orealiserad värdeförändring till -67 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, 34 % (4 764 mkr)
- Gröna obligationer SFF, 9 % (1 361 mkr)
- Gröna MTN, 26 % (4 200 mkr)
- Hållbarhetslänkade banklån, 3 % (500 mkr)
- Banklån, 20 % (2 820 mkr)
- Företagscertifikat, 6 % (1 235 mkr)



OMRÅDE: ARENDAL
FASTIGHET: ARENDAL 1:29 (ARCE)

Finansiering

Finanspolicy	Mandat	Utfall	Utfall
		2025–12–31	2024–12–31
Belåningsgrad, över tid ej överstigande, %	50%	47	49
Räntetäckningsgrad (R12), ggr	2,0	2,4	2,3
Finansieringsrisk			
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	> 2	2,7	2,0
Andel låneförfall inom 12 mån, % ¹	< 35%	17	18
Andel säkerställd skuld / fastighetsvärde, % mål	< 40%	31	39
Ränterisk			
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2-5	2,8	2,9
Andel räntebindning som förfaller inom 6 mån, %	< 50%	29	42
Kredit- och motpartsrisk			
Lånevolym hos en enskild bank, %	< 35%	23	24

¹ Exklusive företagscertifikat

Förfallostruktur

År	Ränteförfall			Låneförfall				
	Räntebärande volym, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Andel, % ¹	Utnyttjat mkr	varav bank, mkr	varav kapital-marknad, mkr
0–1	4 280	29	6,99 ²	4 461	17	4 111	1 380	2 731
1–2	2 500	17	1,59	2 419	13	2 419	1 424	995
2–3	2 180	15	1,55	4 547	25	2 813	2 313	500
3–4	1 550	10	1,58	6 004	32	3 064	794	2 270
4–5	2 400	16	1,85	2 473	13	2 473	2 173	300
5–6	670	4	1,82	—	—	—	—	—
6–7	250	2	2,37	—	—	—	—	—
7–8	600	4	2,67	—	—	—	—	—
8–9	450	3	2,73	—	—	—	—	—
9–10	—	—	—	—	—	—	—	—
10+	—	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	14 880	100	3,28	19 904	100	14 880	8 084	6 796

¹ Exklusive företagscertifikat

² Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta lån exklusive derivat 3,31%.

Nyckeltal	Utfall	Utfall
	2025–12–31	2024–12–31
Räntebärande skulder, mkr	14 880	15 840
varav utestående MTN, mkr	4 200	2 600
varav utestående certifikat, mkr	1 235	1 255
varav utestående SFF, mkr	1 361	1 344
varav bank, mkr	8 084	10 641
Likvida medel, mkr	156	391
Belåningsgrad fastighet, %	49	51
Netto räntebärande skuld / EBTIDA, ggr	11,0	12,1
Kreditrating issuer (NCR)	BBB– (Stable)	BBB– (Neg)
Kreditrating issue (NCR)	BBB–	BB+
Genomsnittlig utg. ränta exkl löfte, %	3,28	3,53
Genomsnittlig utg. ränta inkl. löftesprovisioner, %	3,45	3,68
Marknadsvärde räntederivat, mkr	134	251
Soliditet, %	42	40



OMRÅDE: ALMEDALS FABRIKER
FASTIGHET: SKÅR 57:14

Koncernen

Resultaträkning koncernen

Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesintäkter	438	443	1747	1670
Fastighetskostnader	−95	−103	−367	−356
Driftsöverskott	343	340	1380	1314
Central administration	−21	−22	−75	−67
Resultat från joint ventures och intresseföretag ¹	46	−28	97	57
−förvaltningsresultat	9	11	39	34
−orealiserade värdeförändringar	48	−28	71	60
−skatt	−11	−11	−13	−37
Finansnetto ²	−133	−141	−549	−567
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag	235	149	853	737
−förvaltningsresultat³	198	188	795	714
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	102	124	50	−215
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	49	205	−67	21
Resultat före skatt	386	478	836	543
Skatt på periodens resultat	−77	−166	−138	−164
Periodens resultat⁴	309	312	698	379
Totalresultat för perioden				
Moderföretagets aktieägare	309	312	698	379
Resultat per aktie ⁵	2,58	2,60	5,83	3,16

¹ Resultatet för helåret 2024 har ökats med 24 mkr. För isolerat kvartal uppgår justeringen till −4. För mer information se sida 14.
² I finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 1,2 mkr för perioden och 0,5 för isolerat kvartal (0,9 respektive 0,2).
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 utspädningseffekt föreligger ej, återköp i december 2025 har beaktats.
⁶ Jämförelsetalen har justerats för portföljförändringar då fastigheter under året bytt kategori.

Kvartalet oktober-december 2025

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 198 mkr (188), motsvarande 1,65 kr/aktie (1,57), en förbättring med 5,3 %. Ökningen förklaras främst av ett högre driftsöverskott från förvärv samt av lägre finansieringskostnader. Hysesintäkterna uppgick till 438 mkr (443), motsvarande en minskning om 1,1 %. Kvartalet inkluderar indexuppräknig om 5 mkr, varav 4 mkr avser jämförbart bestånd. I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 3,8 %. Minskningen förklaras främst av höga hyres­ tillägg i föregående års utfall samt ökad vakans i befintligt bestånd. Intäktsförändringen i övrigt bestånd förklaras av genomförda förvärv, vilket delvis motverkas av försäljningen av Högsbo 55:13 (Engelska Skolan) med frånträde under första kvartalet samt av Mölnlycke Health Cares avflytt vid halvårsskiftet. Jämfört med tredje kvartalet ökade hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 0,5 %. Fastighetskostnaderna uppgick till −95 mkr (−103), motsvarande en minskning om 7,8 %. I jämförbart bestånd

minskade kostnaderna med 8,8 %. Minskningen förklaras av lägre kostnader för kundförluster, media, underhåll och fastighetsskatt. Totala kundförluster uppgick till 0 mkr (−3). Jämfört med tredje kvartalet ökade fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd med 12 %, främst till följd av högre kostnader för media då fjärde kvartalet är kallare. Driftöverskottet uppgick till 343 mkr (340), motsvarande en ökning om 0,9 %. Överskottsgraden uppgick till 78 % (77). Direktavkastning i helägda förvaltningsfastigheter uppgick till 4,7 % (4,6). Centraladministrationen uppgick till −21 mkr (−22). Finansnettot förbättrades med 8 mkr trots högre skuld­ volym, till följd av lägre genomsnittlig ränta. Utgående snittränta uppgick till 3,45 % motsvarande en minskning med 23 punkter jämfört med föregående år. Kreditbindningstiden ökade till 2,7 år. Värdeförändring i förvaltnings­ fastigheter uppgick till 102 mkr, varav realiserade värde­ förändringar var 107 mkr.

Hysesintäkter

Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec ⁶	Förändring, %
Jämförbart bestånd	379	394	−3,8
Fastighetsutveckling	10	11	
Projektutveckling	21	29	
Fastighetstransaktioner	28	9	
Hysesintäkter	438	443	−1,1

Fastighetskostnader

Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec ⁶	Förändring, %
Jämförbart bestånd	−83	−91	−8,8
Fastighetsutveckling	−3	−4	
Projektutveckling	−6	−7	
Fastighetstransaktioner	−3	−1	
Fastighetskostnader	−95	−103	−7,8

Koncernen

Perioden Januari–december 2025

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 795 mkr (714), motsvarande 6,64 kr/aktie (5,96) – en förbättring med 11 %. Ökningen förklaras av en stabil utveckling i driftsöverskottet, främst från förvärvet av kontorsfastigheten Mimo och industrifastigheten Östergärde 31:1, samt av färdigställda projekt. Till detta läggs sjunkande finansieringskostnader.

Periodens resultat uppgick till 698 mkr (379). Värdeförändringar av helägda fastigheter påverkade resultatet med 50 mkr (–215) och omvärderingar av finansiella instrument med –67 mkr (21). Resultat från joint venture och intressebolag uppgick för perioden till 97 mkr (57).

Hyesintäkter

Hyesintäkterna uppgick till 1 747 mkr (1 670), motsvarande en ökning med 4,6 %. Perioden inkluderar indexuppräkning om 20 mkr, varav 17 mkr avser jämförbart bestånd. I jämförbart bestånd minskade hyesintäkterna med 0,3 % vilket främst förklaras av höga hyrestillägg i föregående års utfall samt ökad vakans i befintligt bestånd. Intäktsökning i övrigt förklaras främst av förvärv samt färdigställda projekt, men motverkas av negativ effekt till följd av Mölnlycke Health Cares avflytt vid halvårsskiftet samt försäljning av Högsbo 55:13 (Engelska Skolan) med frånträde under första kvartalet.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –367 mkr (–356), motsvarande en ökning om 3,1 %. Ökningen förklaras av en

större fastighetsportfölj. I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 2,2 % vilket främst beror på lägre kostnad för media, underhåll samt fastighetsadministration. I totala fastighetskostnader ingick befarade kundförluster om –4 mkr (–6) samt en engångsersättning om –4 mkr (–).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under året med 5 % (16) till 1 380 mkr (1 314). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 0,3 % (7,5). Överskottsgraden uppgick till 79 % (79). Direktavkastning i helägda förvaltningsfastigheter uppgick till 4,7 % (4,8).

Hyesintäkter

Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec ¹	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 507	1 511	–0,3
Fastighetsutveckling	35	36	
Projektutveckling	104	110	
Fastighetstransaktioner	101	13	
Hyesintäkter	1 747	1 670	4,6

Fastighetskostnader

Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec ¹	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–306	–313	–2,2
Fastighetsutveckling	–14	–15	
Projektutveckling	–30	–26	
Fastighetstransaktioner	–17	–2	
Fastighetskostnader	–367	–356	3,1

¹Jämförelsetalen har justerats för portföljförändringar då fastigheter under året bytt kategori.

Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration uppgick till –75 mkr (–67). Ökningen förklaras av ökade kostnader för personal, varav –3 mkr (–2) avser engångsposter. Antalet medarbetare var vid periodens utgång 87 (85).

Andel i resultat från joint venture och intresseföretag

Periodens andel av resultat i joint ventures och intresseföretag uppgick till 97 mkr (57) där 39 mkr (34) avser förvaltningsresultat. På sidan 14 finns information om andelar i intresseföretag och joint ventures.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till –549 mkr (–567) och inkluderar aktiverad ränta om 5 mkr (19). Finansnettot har påverkats positivt av lägre snittränta, men negativt av en högre genomsnittlig skuldvolym om ca 700 mkr till följd av genomförda investeringar. Periodens genomsnittliga ränta, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument uppgick till 3,7 % (4,1).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under perioden till 50 mkr (–215) varav realiserad värdeförändring uppgick till 127 mkr (–220) och realiserad värdeförändring till –77 mkr (5). Den realiserade värdeförändringen avser fem fastigheter samt en mindre markdel av en fastighet som sålts för 894 mkr, efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om 75 mkr. Underliggande fastighetspris, som därmed uppgick till 969 mkr,

var således 2 mkr under värdering. Då försäljningarna genomförs som bolagsaffär redovisas även en uppskjuten skatteintäkt om 63 mkr. Se vidare kring fastighetsvärdering på sidan 20. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –67 mkr (21).

Värdeförändring fastighet, mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Avkastningskrav	113	–452
Kassaflöde m.m	3	67
Projekt och mark	11	165
Orealiserad värdeförändring	127	–220
D:o i %	0,4	–0,7
Realiserad värdeförändring	–77	5
Total värdeförändringar	50	–215
D:o i %	0,2	–0,7

Koncernen



OMRÅDE: GAMLESTADENS FABRIKER
FASTIGHET: OLSKROKEN 18:7
HYRESGÄST: FORUM

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -138 mkr (-164), varav 10 mkr (-55) avser aktuell skattekostnad och -148 mkr (-109) uppskjuten skattekostnad. Uppskjuten skatt utgörs främst av fastighetsrelaterade skattemässiga avdrag. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott uppgick vid periodens slut till 63 mkr (89).

Skatteberäkning januari–december 2025

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	795	—
–varav intresseföretag, aktiebolag	-4	—
Ej avdragsgill ränta	234	—
Skattemässigt avdragsgilla		
–avskrivningar	-740	740
–ombyggnationer	-164	164
–nedskrivningar/utrangeringar	-20	20
–aktiverad ränta	-5	5
Övriga skattemässiga justeringar	21	-64
Skattepliktigt förvaltningsresultat	116	866
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-24	-178
Försäljning fastigheter	—	-323
Värdeförändring fastigheter	—	127
Värdeförändring derivat	—	-67
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	116	603
Underskottsavdrag, ingående balans	-421	421
Underskottsavdrag, utgående balans	305	-305
Skattepliktigt resultat	0	719
Skatt 20,6 %	0	-148
Skatt, föregående års taxering	10	—
Skatt enligt resultaträkning	10	-148

Segmentsredovisning

Vi redovisar vår verksamhet i tre affärsområden. De fastigheter vi äger genom intresseföretag särredovisas i egen tabell, 100 % av värdet presenteras oavsett ägarandel. Jämförelsetal har justerats enligt ny segmentsindelning från 1 oktober 2024. Segments-

indelningen skiljer sig åt mot fastighetsbeståndets fördelning på sidan 13, vilket förklaras av att ett affärsområde förvaltar olika kategorier av fastigheter.

Segmentsredovisning helägda fastigheter

Perioden avser jan-dec	Kontor		Industri / Logistik		Utveckling		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Mkr								
Hysesintäkter	1 277	1 205	418	399	52	66	1 747	1 670
Fastighetskostnader	-277	-274	-75	-62	-15	-20	-367	-356
Driftsöverskott	1 000	931	343	337	37	46	1 380	1 314
Verkligt värde fastigheter	21 924	22 316	7 062	6 437	1 065	1 619	30 051	30 372
Varav investeringar/förvärv/avyttringar/värdeförändringar under året	-392	1 667	625	868	-554	-413	-321	2 122

Segmentsredovisning intresseföretag

Perioden avser jan-dec	Kontor		Industri / Logistik		Utveckling		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Mkr								
Hysesintäkter	150	152	10	22	—	—	160	174
Fastighetskostnader	-28	-28	-1	-12	—	—	-29	-40
Driftsöverskott	122	124	9	10	—	—	131	134
Verkligt värde fastigheter	2 874	2 856	—	351	341	110	3 215	3 317
Varav investeringar/förvärv/avyttringar/värdeförändringar under året	18	76	-351	351	231	-181	-102	246

Koncernen

Balansräkning koncern i sammandrag

Mkr	2025–12–31	2024–12–31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter ¹	30 051	30 372
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	40	30
Övriga anläggningstillgångar	19	24
Andelar i intresseföretag och joint ventures ²	874	857
Derivat	197	261
Övriga långfristiga fordringar	28	11
Summa anläggningstillgångar	31 209	31 555
Omsättningstillgångar	232	287
Likvida medel	156	391
Summa omsättningstillgångar	388	678
Summa tillgångar	31 597	32 233
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	13 218	12 812
Summa eget kapital	13 218	12 812
Uppskjuten skatteskuld	2 490	2 341
Långfristiga räntebärande skulder	12 005	13 339
Leasingskulder	40	30
Övriga långfristiga skulder	176	139
Summa långfristiga skulder	14 711	15 849
Derivat	13	10
Kortfristiga räntebärande skulder	2 875	2 501
Övriga kortfristiga skulder	780	1 061
Summa kortfristiga skulder	3 668	3 572
Summa eget kapital och skulder	31 597	32 233

Ställda säkerheter uppgick per 2025-12-31 till 13 968 mkr (14 531) och eventualförpliktelser till 1 226 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. För mer information se sida 14.

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna värderas internt och uppgick vid periodens utgång till 30 051 mkr (30 372), motsvarande 31 500 kr/kvm (30 800). Genomsnittligt avkastningskrav i värderingen uppgick till 5,09 % (5,10). Minskningen beror framför allt på sänkt avkastningskrav för vissa logistik/lagerfastigheter under perioden.

Värderingen baseras på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 2 % för 2027 och 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. Urvalet av fastigheter utgör ett tvärsnitt av portföljen och målsättningen är att minst 30 % av beståndet externvärderas vid årsskiftet. Vid årsbokslutet 2025 externvärderades 60 % av

fastighetsbeståndets värde. där intern värdering översteg extern med 1,4 % (1,7), vilket är väl inom osäkerhetsintervallet. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 enligt IFRS 13.

Förändringar i fastigheternas värde

Mkr	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Ingående balans	30 372	28 250
Fastighetsförvärv	169	1 768
Investeringar i befintliga	354	762
Fastighetsutveckling	129	171
Nyproduktion	2	274
Stora ombyggnationer	–	–
Hyresgästanpassningar	139	242
Fastighetsdrivna inv.	84	75
Fastighetsförsäljningar	–971	–188
Orealiserad värdeföränd.	127	–220
Utgående balans	30 051	30 372

Andelar i intresseföretag och joint venture

Platzer har ett långsiktigt innehav om 20–50 % i verksamhetsdrivande företag. Bokfört värde per den 31 december 2025 uppgick till 874 mkr (857). Mer information om andelar i intresseföretag och joint ventures presenteras på sidan 14.

Känslighetsanalys segment, värdepåverkan

	Förändrin +/–	Kontor	Industri/Logistik	Total
Direktavkastningskrav	+/– 0,25 % enheter	–1 073 /+1 191	–310 /+343	–1 383 /+1 534
Hyresnivå	+/– 5 % enheter	+/–1 279	+/–401	+/–1 680
Fastighetskostnad	+/– 5 % enheter	–/+256	–/+62	–/+318
Långsiktig vakansgrad	+/– 2 % enheter	–/+476	–/+137	–/+613



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 dels på möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt samt tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 3,2 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits att fastigheterna realiserar 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	305	63	59
Periodiseringsfonder	–5	–1	–1
Derivat	–184	–38	–37
Fastigheter	–19 937	–2 516	–686
Övrigt	13	2	2
Summa	–19 808	–2 490	–663
Fastigheter, tillgångsförvärv	7 722	–	–
Enligt balansräkningen	–12 086	–2 490	–663

Räntebärande lån

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 14 880 mkr (15 840) med en genomsnittlig utgående ränta om 3,28 % (3,53). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 47 % (49) på totala tillgångar. Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen. Värdet av derivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 184 mkr (251). För vidare information läs Finansieringsavsnittet på sidan 15.

Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Vid periodens början	12 596	12 480
Effekt av översyn intresseföretag/jv	216	192
Aktierelaterade ersättningar	0	–
Återköp av egna aktier	–40	–
Periodens totalresultat	698	379
Utdelning	–252	–239
Vid periodens slut	13 218	12 812

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 13 218mkr (12 812), vilket motsvarar 111 kr/aktie (107).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 15 524 mkr (14 902), motsvarande 130 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 42 % (40). Information om periodens återköp av egna aktier presenteras på sidan 26.

Koncernen

Kassaflödesanalys

Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	343	340	1 380	1 314
Central administration	–20	–21	–68	–63
Utdelning från joint venture och intresseföretag	—	—	80	65
Finansnetto	–135	–140	–554	–585
Betald skatt	–0	–8	–2	–29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	187	171	835	702
Förändring av kortfristiga fordringar	40	–7	55	94
Förändring av kortfristiga skulder	3	255	–279	129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230	419	611	925
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	–116	–149	–329	–743
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–150	–1 768	–169	–1 768
Försäljning av förvaltningsfastigheter	–5	188	894	188
Tillskott till joint venture och intresseföretag	—	—	—	—
Investering i övrigt	–2	–5	–2	–5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–272	–1 734	394	–2 328
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	–18	—	–18	0
Upptagning av lån	1 213	2 602	4 920	6 659
Amortering av lån	–1 079	–945	–5 880	–4 771
Förändring av långfristiga skulder	–7	–22	30	–22
Förvärv av egna aktier	–40	—	–40	—
Utdelning	–126	–119	–252	–239
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–57	1 516	–1 240	1 627
Periodens kassaflöde	–100	201	–235	224
Likvida medel vid periodens början	256	190	391	167
Likvida medel vid periodens slut	156	391	156	391

Outnyttjade checkkrediter uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 5 024 mkr (3 340). Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2024-12-31.

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 611 mkr (925). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –224 mkr (223). Se sidorna 17-18 för ytterligare kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringsverksamheten

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 329 mkr (743). Kassaflödet justerades under samma tid med 5 mkr (19) för aktivering av ränta i genomförda investeringar. Investeringar i förvaltningsfastigheter justerades med 20 mkr (–) avseende ökad avsättning för framtida exploateringskostnader i avyttrade fastig-

heter. Förvärv har under perioden skett med 169 mkr (1 768) och avser framförallt industrifastigheten Östergärde 31:1. Periodens försäljningar uppgår till 894 mkr (188) och avser under året frånträdde fastigheter. Investeringsverksamheten har totalt påverkat årets kassaflöde med 394 mkr (–2 328).

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till –1 240 mkr (1 627) där 4 920 mkr avsåg nyupptagna lån. Likvida medel förändrades med –235 mkr (224) under perioden och uppgick på bokslutsdagen till 156 mkr (391).



OMRÅDE: MÖLNDALS CENTRUM
FASTIGHET: KUNGSFISKEN 7 (MIMO)
EVENT: 1-ÅRSKALAS MIMO

Koncernen

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2025				2024				2023
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Hysesintäkter	438	433	431	445	443	416	407	404	389
Fastighetskostnader	−95	−93	−82	−97	−103	−82	−80	−91	−71
Driftsöverskott	343	340	349	348	340	334	327	313	318
Central administration	−21	−16	−20	−17	−22	−15	−15	−15	−18
Andel i resultat från intresseföretag	46	20	20	10	−28	14	12	58	10
Finansnetto	−133	−135	−136	−145	−141	−145	−142	−139	−142
Resultat inklusive andel av resultat i joint venture och intresseföretag	235	210	213	195	149	188	182	217	168
– varav förvaltningsresultat	198	198	204	195	188	181	176	169	163
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	102	−19	−29	−4	124	−102	−199	−38	−154
Värdeförändring finansiella instrument	49	72	−228	40	205	−221	−72	109	−399
Resultat före skatt	386	263	−44	230	478	−135	−89	288	−385
Skatt på periodens resultat	−77	−53	37	−45	−166	56	−5	−49	69
Periodens resultat	309	210	−6	185	312	−79	−94	240	−316
Balansräkning, mkr									
Fastighetsvärde	30 051	29 659	29 618	29 926	30 372	28 524	28 432	28 415	28 250
Andelar i intresseföretag och JV	874	828	888	867	857	885	870	923	864
Derivat	197	148	85	300	261	70	274	336	243
Övriga tillgångar	319	348	348	367	352	335	370	519	440
Likvida medel	156	256	284	139	391	190	95	45	167
Summa tillgångar	31597	31239	31223	31599	32233	30004	30041	30238	29965
Eget kapital	13 218	12 950	12 739	12 745	12 812	12 500	12 577	12 672	12 672
Uppskjuten skatt	2 490	2 413	2 358	2 392	2 341	2 225	2 294	2 351	2 270
Räntebärande skulder	14 880	14 746	14 946	15 111	15 840	14 183	14 215	14 290	13 952
Derivat	13	13	22	9	10	24	6	—	13
Övriga skulder	996	1117	1158	1343	1230	1072	949	925	1058
Summa eget kapital och skulder	31597	31239	31223	31599	32233	30004	30041	30238	29965
Kassaflödeanalys, mkr									
Kassaflöde från löpande verksamhet	230	193	42	146	419	316	334	−144	146
Kassaflöde från investeringsverksamhet	−272	−58	268	457	−1734	−190	−208	−196	−138
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	−57	−163	−165	−855	1516	−31	−76	218	−11
Periodens kassaflöde	−100	−28	145	−252	201	95	50	−122	−3

Nyckeltal

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal				
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,58	2,60	5,83	3,16
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,65	1,57	6,64	5,96
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1,92	3,50	5,10	7,72
Eget kapital per aktie, kr	111	107	111	107
Börskurs, kr	74,50	85,70	74,50	85,70
EPRA nyckeltal				
EPRA NRV per aktie, kr	130	124	130	124
EPRA NTA per aktie, kr	125	119	125	119
EPRA NDV per aktie, kr	111	107	111	107
EPRA EPS per aktie, kr	1,45	1,73	6,44	6,07
EPRA LTV, %	50	54	50	54
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Direktavkastning, % ¹	4,7	4,6	4,7	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	90,4	92,9	90,4	92,9
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	888	975	888	975
Hysesvärde kr/kvm ¹	2 110	1 957	2 110	1 957
Marknadsvärde kr/kvm ¹	32 146	30 539	32 146	30 539
Nettouthyrning inkl intresseföretag, mkr	15	1	−14	−37
Överskottsgrad, %	78	77	79	79
Finansiella nyckeltal				
Avkastning eget kapital, %	9,4	9,9	5,4	3,0
Avkastning totalt kapital, %	4,2	4,2	4,2	4,1
Belåningsgrad, tillgångar, %	47	49	47	49
Belåningsgrad, fastigheter, %	49	51	49	51
Netto räntebärande skulder/EBITDA, ggr	11,1	11,7	11,0	12,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,4	2,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2	1,1	1,2
Soliditet, %	42	40	42	40
Nettoinvestering, mkr	285	1729	−448	613

¹Fastigheter i förvaltning

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 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning	6	1	15	14
Rörelsens kostnader	−4	−4	−15	−14
Resultat från koncernföretag	391	392	391	391
Finansnetto	19	8	91	167
Värdeförändring finansiella instrument	50	205	−67	21
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	461	601	415	579
Bokslutsdispositioner	125	−119	124	−422
Skatt	−36	−17	−12	82
Periodens resultat¹	550	465	527	239

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

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2025−12−31	2024−12−31
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	2 046	1 965
Uppskjuten skattefodran	25	37
Långfristiga fodringar koncernföretag	8 116	7 258
Derivat	197	261
Andra långfristiga fodringar	8	8
Summa anläggningstillgångar	10 392	9 530
Fordringar hos koncernföretag	6 639	6 073
Övriga omsättningstillgångar	46	42
Likvida medel	8	28
Summa omsättningstillgångar	6 693	6 143
Summa tillgångar	17 085	15 673
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 107	4 872
Summa eget kapital	5 107	4 872
Räntebärande skulder	7 301	7 593
Övriga långfristiga skulder	8	8
Summa långfristiga skulder	7 309	7 601
Derivat	13	10
Räntebärande skulder	1 887	1 146
Skulder till koncernföretag	2 721	1 997
Kortfristiga skulder	48	47
Summa kortfristiga skulder	4 669	3 200
Summa eget kapital och skulder	17 085	15 673

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Per balansdagen uppgick antalet medarbetare till 87 (85). Organisationen är indelad i tre affärsområden med tydligt definierade ansvarsområden och gemensamma stödprocesser:

- Affärsområde kontor
- Affärsområde industri och logistik
- Affärsområde utveckling

Strukturen syftar till att stärka operativ effektivitet, beslutsfattande nära affären samt långsiktigt värdeskapande inom respektive segment. Koncernledningen ansvarar för övergripande styrning, kapitalallokering och riskhantering, medan affärsområdena har fullt resultat- och balansansvar.

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 0,6 mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Upprättandet av finansiella rapporter enligt IFRS kräver bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade värden på tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet kan avvika från dessa uppskattningar. Platzer är främst exponerat mot verksamhetsrisker hänförliga till fastighetsvärdering, uthyrning, projektgenomförande och kostnadsutveckling samt mot marknads- och konjunkturrisker.

Fastighetsvärden påverkas av förändringar i avkastningskrav, hyresnivåer och driftnetton. Uthyrningsrisken hanteras genom fokus på attraktiva lägen i Göteborg, långsiktiga kundrelationer och aktiv förvaltning. Projekt- och utvecklingsrisker begränsas genom successiv beslutsgång, noggranna kalkyler och löpande uppföljning.

För att minska osäkerheten i värderingar externvärderas fastigheter motsvarande cirka 60 procent av fastighetsvärdet. En mer utförlig beskrivning av koncernens risker och hantering återfinns i årsredovisningen.

Känslighetsanalys, kassaflöde

Faktorer	Förändring, %	Resultat, mkr
Hyresvärde	+/-1 %	+19/-19
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+17/-17
Fastighetskostnader	+/-1 %	-4/+4
Räntekostnader	+/-1 %-enhet	-35/+35

Känslighetsanalys, värdeförändring

Fastigheter, %	-20	-10	0	+10	+20
Värdeförändring e skatt, mkr	-4 772	-2 386	0	2 386	4 772
Belåningsgrad, %	59	54	50	46	43

Finansiella risker

Platzer är exponerat för finansiella risker i form av ränterisk, refinansieringsrisk, likviditetsrisk samt kreditrisk. Finansiella risker hanteras inom ramen för en av styrelsen fastställd finanspolicy med syfte att säkerställa långsiktig tillgång till kapital på konkurrenskraftiga villkor.

Ränterisken hanteras genom användning av derivatinstrument. Refinansieringsrisken begränsas genom en spridd förfallostruktur och tillgång till flera finansieringskällor. Likviditetsrisken hanteras genom tillgång till likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter. Kreditrisken bedöms som begränsad då hyresintäkterna är fördelade på ett stort antal hyresgäster.

Bolaget följer löpande utvecklingen på kapital- och kreditmarknaderna samt anpassar finansieringsstrategin vid behov.

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. Platzer följer utvecklingen av IFRS 18 och utvärderar effekterna på bolagets finansiella rapporter.

Moderbolagets redovisning är upprättad enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

Avrundningar

Enskilda belopp och summeringar avrundas till närmast heltal mkr. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Uthyrning av 3 300 kvm kontor i Gamlestaden.

Göteborg 2026-01-30 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

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 –11%.

Platzers aktie

Bolagets börskurs uppgick den 31 december 2025 till 74,50 kr per aktie (85,70), vilket motsvarar ett börsvärde om 8 885 mkr (10 268) beräknat på antal utestående aktier vid respektive tidpunkt. Under perioden omsattes på Nasdaq Stockholm totalt 38,7 miljoner aktier (30,8) till ett sammanlagt värde om 2 886 mkr (2 767). Genomsnittlig omsättning var 155 400 aktier per dag (122 800). Antalet aktieägare uppgick den 31 december till 8 456 (6 113). Det utländska ägandet uppgick till 15,6 % (18,0) av aktiekapitalet.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska över tid uppgå till 50 % av förvaltningsresultat med avdrag för schablonskatt om 20,6 %. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 2,20 kr per aktie (2,10), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,10 kr per aktie, med avstämningsdagar den 26 mars och den 1 oktober. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,95 % (2,82) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 31 december 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 675 117 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 130 kronor (124) 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. Styrelsen beslutade den 10 december om återköp av egna B-aktier upp till ett belopp om 100 mkr på Nasdaq Stockholm, vid ett eller flera tillfällen under perioden fram till årsstämman 2026. Fram till den 31 december hade Platzer, enligt ovan beslut, återköpt 556 688 B-aktier för 40 mkr. Totalt äger Platzer 675 117 egna B-aktier.

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

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster	Andel kapital
Neudi & C:o ¹	11 000 000	7 000 000	18 000 000	39,1%	15,1 %
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän ¹	5 000 000	11 375 112	16 375 112	20,5 %	13,7 %
Länsförsäkringar Skaraborg ¹	4 000 000	2 468 000	6 468 000	14,2 %	5,4 %
Familjen Hielte / Hobohm		17 314 901	17 314 901	5,8 %	14,5 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		6 717 270	6 717 270	2,2 %	5,6 %
State Street Bank and Trust Co		5 051 169	5 051 169	1,7 %	4,2 %
SEB Investment Management		4 667 227	4 667 227	1,6 %	3,9 %
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 095 562	4 095 562	1,4 %	3,4 %
Svolder Aktiebolag		3 300 000	3 300 000	1,1%	2,8 %
Handelsbanken Fonder		3 071 756	3 071 756	1,0 %	2,6 %
Övriga ägare		34 198 178	34 198 178	11,4 %	28,7 %
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 259 175	119 259 175	100 %	100 %
Återköpta egna aktier		675 117	675 117		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

¹Genom dotterbolag

Härledning nyckeltal

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Antal aktier				
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusen	119 717	119 816	119 791	119 816
Utestående antal aktier, tusen	119 259	119 816	119 259	119 816
Aktierelaterade nyckeltal				
	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Resultat efter skatt per aktie, kr				
Resultat efter skatt enligt resultaträkning, mkr	309	312	698	379
Genomsnittligt antal utestående aktier , tusen	119 717	119 816	119 791	119 816
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,58	2,60	5,83	3,16
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkning, mkr	198	188	795	714
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusen	119 717	119 816	119 791	119 816
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,65	1,57	6,64	5,96
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr				
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	230	419	611	925
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusen	119 717	119 816	119 791	119 816
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1,92	3,50	5,10	7,72
Eget kapital per aktie vid utgången av perioden, kr				
Eget kapital enligt balansräkningen, mkr	13 218	12 812	13 218	12 812
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	119 259	119 816	119 259	119 816
Eget kapital per aktie, kr	111	107	111	107

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
EPRA NRV, mkr och kr/aktie vid periodens utgång				
Eget kapital enligt balansräkningen	13 218	12 812	13 218	12 812
Återläggning:				
– Beslutad ej verkställd utdelning, mkr	—	—	—	—
– Uppskjuten skatt, mkr	2 490	2 341	2 490	2 341
– Derivat enligt balansräkningen, mkr	–184	–251	–184	–251
EPRA NRV, mkr	15 524	14 902	15 524	14 902
Antal utestående aktier, tusen	119 259	119 816	119 259	119 816
EPRA NRV per aktie, kr	130	124	130	124
EPRA NTA, mkr och kr/aktie vid periodens utgång				
EPRA NRV ovan, mkr	15 524	14 902	15 524	14 902
Avdrag; Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt, mkr	–663	–627	–663	–627
EPRA NTA, mkr	14 861	14 275	14 861	14 275
Antal utestående aktier, tusen	119 259	119 816	119 259	119 816
EPRA NTA per aktie, kr	125	119	125	119
EPRA NDV, mkr och kr/aktie vid periodens utgång				
Eget kapital enligt balansräkningen, mkr	13 218	12 812	13 218	12 812
Återläggning; beslutad ej verkställd utdelning, mkr	—	—	—	—
EPRA NDV, mkr	13 218	12 812	13 218	12 812
Antal utestående aktier, tusen	119 259	119 816	119 259	119 816
EPRA NDV per aktie, kr	111	107	111	107

Härledning nyckeltal

EPRA nyckeltal

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
EPRA EPS, mkr och kr/aktie				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkning, mkr	198	188	795	714
Aktuell skatt på förvaltningsresultat, mkr	–25	19	–24	13
EPRA EPS, mkr	173	207	771	727
Genomsnittligt antal aktier, tusen	119 717	119 816	119 791	119 816
EPRA EPS kr/aktie	1,45	1,73	6,44	6,07
EPRA LTV, % vid periodens utgång				
Räntebärande skulder, mkr	15 660	16 659	15 660	16 659
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder, mkr	434	995	434	995
Likvida medel, mkr	–292	–473	–292	–473
Nettoskuld	15 802	17 181	15 802	17 181
Marknadsvärde fastigheter, mkr	31 659	32 031	31 659	32 031
EPRA LTV, %	50	54	50	54

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Direktavkastning, % vid periodens utgång				
Driftsöverskott enligt resultaträkningen, mkr	343	340	1 380	1 314
Tomträttsavgäld enligt resultaträkningen, mkr	–1	–0	–1	–1
Driftsöverskott i pågående projekt, mkr	–6	–13	–39	–0
Innehavsjustering förvärv/försäljning/ färdigställda projekt, mkr	1	18	6	107
Omräkning till helårsvärde, mkr	1 012	1 036	-	–
Normaliserat driftsöverskott	1 349	1 381	1 346	1 420
Fastigheternas redovisade värde vid balansdagen, mkr	30 051	30 372	30 051	30 372
Projekt och mark vid balansdagen, mkr	–1 505	–597	–1 505	–597
Fastigheter i förvaltning, mkr	28 546	29 775	28 546	29 775
Direktavkastning, %	4,7	4,6	4,7	4,8

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, % enligt intjäningen				
Hysesintäkter på årsbasis fastigheter i förvaltning, mkr	1 694	1 773	1 694	1 773
Hysesvärde på årsbasis fastigheter i förvaltning, mkr	1 874	1 908	1 874	1 908
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	92,9	90,4	92,9
Hysesvärde kr/kvm enligt intjäningen				
Kontrakterad årshyra, mkr	1 874	1 908	1 874	1 908
Uthyrningsbar yta, tkvm	888	975	888	975
Hysesvärde kr/kvm	2 110	1 957	2 110	1 957
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter kr/kvm enligt intjäningen				
Fastigheter i förvaltning, mkr	28 546	29 775	28 546	29 775
Uthyrningsbar yta exkl projekt, tkvm	888	975	888	975
Marknadsvärde fastigheter i förvaltning kr/kvm	32 146	30 539	32 146	30 539
Nettouthyrning, mkr				
Uthyrning förvaltning, mkr	25	21	62	49
Uppsagt förvaltning, mkr	–22	–15	–100	–101
Konkurser, mkr	–	–	–11	–6
Nettouthyrning förvaltning, mkr	3	6	–49	–58
Projekt uthyrning, mkr	11	–	11	2
Projekt uppsagt, mkr	–	–	–	–
Nettouthyrning inkl projekt, mkr	14	6	–38	–56
Uthyrning intresseföretag, mkr	1	3	28	27
Uppsagt intresseföretag, mkr	–	–8	–2	–8
Konkurser, mkr	–	–	–2	–
Nettouthyrning inkl intresseföretag, mkr	15	1	–14	–37
Överskottsgrad, %				
Driftsöverskott enligt resultaträkningen, mkr	343	340	1 380	1 314
Hysesintäkter enligt resultaträkningen, mkr	438	443	1 747	1 670
Överskottsgrad, %	78	77	79	79

Härledning nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Avkastning eget kapital, %				
Resultat efter skatt , mkr	309	312	698	379
Omräkning till helårsvärde, mkr	927	936	—	—
Årsvärde resultat efter skatt, mkr	1236	1248	698	379
Eget kapital vid ingången av perioden, mkr	12 950	12 500	12 812	12 672
Eget kapital vid utgången av perioden, mkr	13 218	12 812	13 218	12 812
Genomsnittligt eget kapital, mkr	13 084	12 656	13 015	12 742
Avkastning eget kapital, %	9,4	9,9	5,4	3,0
Avkastning totalt kapital, %				
Förvaltningsresultat, mkr	198	188	795	714
Finansnetto, mkr	133	141	549	567
Omräkning till helårsvärde, mkr	993	987	—	—
Rörelseresultat årsvärde, mkr	1324	1316	1344	1281
Totalt kapital vid ingången av perioden, mkr	31239	30 004	32 233	29 965
Totalt kapital vid utgången av perioden, mkr	31597	32 233	31597	32 233
Genomsnittligt totalt kapital, mkr	31418	31119	31915	31099
Avkastning totalt kapital, %	4,2	4,2	4,2	4,1
Belåningsgrad tillgångar, % vid periodens utgång				
Räntebärande skulder, mkr	14 880	15 840	14 880	15 840
Totala tillgångar, mkr	31597	32 233	31597	32 233
Belåningsgrad, tillgångar, %	47	49	47	49
Belåningsgrad fastighet, % vid periodens utgång				
Räntebärande skulder, mkr	14 880	15 840	14 880	15 840
Likvida medel,mkr	-156	-391	-156	-391
Förvaltningsfastigheter, mkr	30 051	30 372	30 051	30 372
Belåningsgrad, fastighet, %	49	51	49	51
EBITDA, mkr				
Driftsöverskott, mkr	343	340	1380	1314
Centraladministration, mkr	–21	–22	–75	–67
Förvaltningsresultat intresseföretag/JV, mkr	9	11	39	34
EBITDA, mkr	331	329	1344	1281

Finansiella nyckeltal	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr				
Driftsöverskott, mkr	343	340	1380	1314
Central administration, mkr	–21	–22	–75	–67
Förvaltningsresultat intresseföretag/JV, mkr	9	11	39	34
Finansnetto, mkr	–133	–141	–549	–567
Förvaltningsresultat, mkr	198	188	795	715
Netto räntebärande skulder/EBITDA, ggr				
Räntebärande skulder, mkr	14 880	15 840	14 880	15 840
Likvida medel, mkr	–156	–391	–156	–391
Netto räntebärande skulder, mkr	14 724	15 449	14 724	15 449
EBITDA	1324	1316	1344	1281
Netto räntebärande skulder/EBITDA, ggr	11,1	11,7	11,0	12,1
Räntetäckningsgrad, ggr				
EBITDA, mkr	331	329	1344	1281
Finansnetto, mkr	133	141	549	567
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,4	2,3
Skuldsättningsgrad, ggr vid periodens utgång				
Räntebärande skulder, mkr	14 880	15 840	14 880	15 840
Eget kapital, mkr	13 218	12 812	13 218	12 812
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2	1,1	1,2
Soliditet, % vid periodens utgång				
Eget kapital, mkr	13 218	12 812	13 218	12 812
Totala tillgångar, mkr	31597	32 233	31597	32 233
Soliditet, %	42	40	42	40
Nettoinvestering, mkr				
Fastighetsförvärv	167	1768	169	0
Investeringar i befintliga fastigheter	118	149	354	613
Fastighetsförsäljning	0	–188	–971	0
Nettoinvestering, mkr	285	1729	–448	613

Finansiella definitioner

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 alternativa 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, totala tillgångar	Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar.	Belyser finansiell risk.
Belåningsgrad, fastighet	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel 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	Hysesintäkter med avdrag för direkta fastighetskostnader.	

Nyckeltal/begrepp	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
EBITDA	Driftsöverskott med avdrag för centraladministration och med tillägg för förvaltningsresultat från intressebolag/JV.	Bolagets underliggande intjäning exkl finansiering.
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.

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

Finansiella definitioner

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 nyttuthyrning 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.

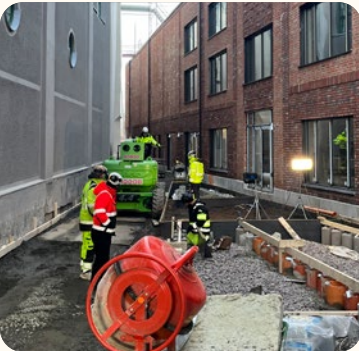
¹Nyckeltalet är inte ett alternativt nyckeltal enligt ESMA:s definition varför användande inte motiveras eller förklaras.



STADSUTVECKLING I
GAMELSTADENS FABRIKER

I december invigde vi Blekeriets gränd, där vi öppnat upp och återställt fasaden på en 1700-talsbyggnad.

Göteborgs stad bygger en ny gångbro som ska stå klar under våren 2026.



Kalendarium 2026

Årsstämma, Mimo Mölndal	24 mars kl 15:00
Delårsrapport januari–mars	17 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

Jakob Nilsson, cfo, tel 0707–84 83 51

Bilder:

Marie Ullnert sid 3, 15

Sabina Johansson/Platzer sid 1 (omslag), 16, 19, 22

Philip Liljenberg sid 14, 21

Fredblad Arkitekter (visionsbilder) sid 2, 31

Västtrafik sid 6

RO-Gruppen sid 31

platzer

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

Nytt uttryck. Samma Platzer.

Vi på Platzer har uppdaterat vårt visuella uttryck. Med nya färger, en uppdaterad logotyp och ett tydligare formspråk har vi skapat en identitet som bättre speglar vilka vi är i dag och hur vi arbetar tillsammans med våra kunder och samarbetspartners.

Vi utvecklar platser som ska fungera över tid. För företag, människor och staden Göteborg. Vårt visuella uttryck behövde göra samma sak. Vara långsiktigt, tydligt och relevant i vardagen. Därför har vi sett över hur vi syns och kommunicerar. Från helhet till detaljer.

Med respekt för den historia som startade 1969 med Platzer Bygg och som utvecklats till dagens Platzer Fastigheter har vi byggt vidare

på det som redan finns. Logotypen har varit densamma under lång tid. I det nya uttrycket har vi varsamt utvecklat den, med tydlig koppling till det ikoniska P:et.

Under våren rullar vi successivt ut det nya uttrycket i våra kanaler. Under en övergångsperiod kan du därför komma att se både vår tidigare och vår nya logotyp.

Vi fortsätter arbeta nära, lyhört och långsiktigt. Vi tar ansvar för våra platser, för relationerna och för att skapa miljöer där verksamheter kan utvecklas och fungera över tid.

Vi fortsätter helt enkelt att utveckla Göteborg.

Nu i en ny kostym. Samma Platzer.

