

Års- och hållbarhetsredovisning 2025

platzer



Innehåll

Detta är Platzter

Kort om Platzter	4
Vd-ord	5
Förutsättningar för vår affär	7
Mål och målpuppfyllelse	8

Platzer som investering

Dynamisk region, förädling och finansiell styrka	10
<i>Ledande fastighetsaktör i en expansiv region</i>	11
Långsiktig stadsutveckling Göteborg	11
<i>Förädling av en värdeskapande fastighetsaffär</i>	14
Vår verksamhet Affärsmodell	14
<i>En historik av tillväxt och finansiell styrka</i>	15
Effektiv finansiering	16
Platzeraktien	16

Strategi

Strategiska fokusområden	21
--------------------------	----

Formell årsredovisning

Förvaltningsberättelse	23
Risker och riskhantering	26
Resultaträkning koncernen	30
Balansräkning koncernen	31
Förändringar i eget kapital koncernen	32
Kassaflödesanalys koncernen	33
Resultaträkning moderbolaget	34
Balansräkning moderbolaget	35
Förändringar i eget kapital moderbolaget	36
Kassaflödesanalys moderbolaget	36
Noter	37
Revisionsberättelse	65

Bolagsstyrning

Ordförandeord	70
Bolagsstyrningsrapport	71
Styrelseåret	76
Styrelsens rapport om intern kontroll	77
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	78
Styrelse	79
Ledningsgrupp	80

Hållbarhetsrapport

Platzer's hållbarhetsarbete	82
Styrning av hållbarhetsarbetet	83
Miljöinformation	87
Socialt ansvar	95
Ansvarfullt företagande	101
Rapportering enligt EU:s taxonomi	102
Klimatrapportering enligt TCFD	105
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	106
GRI-index inklusive hänvisning till EPRA-koder	107

Övrigt

Härledning av nyckeltal	112
Flerårsöversikt	115
Nyckeltal	115
Finansiella definitioner/nyckeltal	116
Kalendarium 2026	118



Vi kan Göteborg

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter inom segmenten industri/logistik och kontor. Med stolthet skapar, bevarar och lyfter vi Göteborgs bästa platzer och utvecklar en hållbar stad. Och med vår vision siktar vi ännu högre: Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Ett starkt 2025

Det blev ett nytt bra år för Platzer. I en turbulent makromiljö är det särskilt glädjande att vi fortsatt leverera en stabil tillväxt.



Kort om Platzer

Genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborg skapar vi hållbara värden. Vi prioriterar goda relationer med våra kunder och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang. Förutom det rent ekonomiska värdet vi tillför våra aktieägare och övriga intressenter, bidrar vi även med andra icke-finansiella värden såsom trygga och levande områden i staden och minskade utsläpp genom energieffektivisering och hållbara materialval.

78 fastigheter, bara i Göteborg

Vårt helägda bestånd består av 78 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 954 tkvm till ett värde om 30 mdkr. Beståndet omfattar kategorierna industri/logistik, kontor, övrigt samt projekt/mark.

OMRÅDE: LILLA BOMMEN
FASTIGHET: GULLBERGSVASS 1:17

Industri och logistik

Inom Industri och logistik är vi ledande aktör i Arendal-Torslanda. Några av de största kunderna är AB Volvo, DFDS, NTEX, Plasman, Polestar, Schenker och SSAB.

38%

av Platzers yta

19%

av Platzers fastighetsvärde

Kontor

Inom Kontor är vi ledande aktör i Lilla Bommen, Gårda och Gamlestaden. Några av de största kunderna är ESS Group, Västra Götalandsregionen, Migrationsverket och Göteborgs Stad.

50%

av Platzers yta

69%

av Platzers fastighetsvärde

Övrigt

Övrigt inom vårt fastighetsbestånd omfattar hotell, handel, skola etcetera. Några av de största kunderna är Göteborgs Universitet, Migrationsverket och Domstolsverket.

5%

av Platzers yta

7%

av Platzers fastighetsvärde

Projekt och områdesutveckling

Vår projektportfölj inrymmer projekt i alla skeden, från detaljplaner till inflyttningsklara projekt, och finns i områden som Lilla Bommen, Gamlestaden, Södra Änggården och Arendal-Torslanda.

7%

av Platzers yta

5%

av Platzers fastighetsvärde

Vd-ord

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

Under året har vi ökat takten med flera stora affärer och vi levererade en tillväxt i förvaltningsresultat om 11 procent. Industri- och logistiksegmentet var vårt draglok, där vi gjorde stora uthyrningar och startade två nya projekt. Framåt ser prognoserna för Göteborgsregionen starkare ut, även om vi lärt oss att inte ta något för givet.

2025 inleddes med osäkerhet i omvärlden, lågkonjunktur och försiktighet hos både hushåll och företag. Det påverkade hyresmarknaden inom framför allt kontor, medan industri- och logistiksegmentet visade motståndskraft. Mot slutet av året ökade aktiviteten i både svensk ekonomi och på fastighetsmarknaden.

I denna miljö levererade vi en stabil ökning av förvaltningsresultatet om 11 procent. Fjärde kvartalet innebar även positiv nettouthyrning och flera viktiga uthyrningar som stärker vår position och kassaflöde inför kommande år.

Marknaden – två segment, olika dynamik

Industri- och logistiksegmentet var vårt draglok under 2025. Efterfrågan på moderna och effektiva lokaler i hamnnära lägen var god, vakansgraderna låga och hyresnivåerna stabila. Under året har vi gjort transaktioner samt startat två projekt inom industri och logistik. Det ena var 30 000 kvm för Speed Group i Sörreds logistikpark och det andra var första etappen i Arendal Port View om 10 400 kvm. Vi fortsätter 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.

Kontorsmarknaden i Göteborg präglades av hög konkurrens och ökade vakanser, till stor del beroende på flera år

med hög nyproduktion medan marknadshyrorna är oförändrade. Under året startades inga nya större kontorsprojekt, vilket talar för en gradvis framtida minskning av vakanserna. Mot slutet av året ökade aktiviteten och vi tecknade flera nya hyresavtal som ger effekt under 2026.

Kundfokus och uthyrning – hårt arbete ger resultat

I en utmanande marknad blir förvaltning och kundrelationer helt avgörande. Året har präglats av intensivt arbete med uthyrning, omförhandlingar och anpassningar för att möta våra kunders förändrade behov.

För helåret uppgick nettouthyrningen till –14 mkr, varav Nordeas uppsägning utgör den största enskilda posten. De största bidragarna var uthyrningar till Speed Group, HCL och en icke namngiven industriaktör, vilket var startskottet för projekt Arendal Port View. Den ekonomiska uthyrningsgraden har minskat med drygt 2 procentenheter. Vår ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 90,4 %, jämfört med 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 på högre nivåer än garantihyrorna. Under året omförhandlade vi dubbelt så många avtal som året innan och säkrade en kvarsittningsgrad om 85 procent. Ett annat gott exempel på det jobb vår förvaltning åstadkommer är vår överskottsgrad om 79 procent, vilket är historiskt högt.

Viktiga händelser 2025

- Hyresintäkterna ökade med 5 %
- Driftsöverskottet ökade med 5 %
- Förvaltningsresultatet ökade med 11 %
- Uthyrningsgraden i fastigheten Mimo i Mölndal ökade till 88 %
- Nordic Credit Rating (NCR) höjde Platzers utsikter till "stabila" och bekräftade BBB– rating. NCR lyfte samtidigt instrument-ratingen till BBB–
- Försäljning av fastighet i i vårt JV Sörred Logistikpark
- Projektstart och uthyrning av 30 000 kvm till Speed Group i Sörred Logistikpark
- Frånträde av skolfastighet och bostadsbyggrätter i Södra Änggården
- Förvärv av industrifastighet i Tuve, Hisingen
- Uthyrning av 10 400 kvm till stor industriaktör i nya projektet Arendal Port View
- Utsedd till Årets Börsbolag 2025 av Kanton
- Förnyad grön märkning av Platzers aktie av Nasdaq
- Uppnådde 69 kWh/kvm A-temp och minskade CO₂e-utsläppen (scope 1 och 2) med 32 %



Vd-ord

Transaktioner och ökad finansiell flexibilitet

Efter förvärvet av Mimo har vi haft stort fokus på att förbättra samtliga våra finansiella nyckeltal, vilket vi lyckats med. Vi sålde fyra fastigheter i Södra Änggården och en fastighet i JV:t Sörreds logistikpark samt förvärvade en industrifastighet i Tuve. Glädjande är även att vi uppnådde en förbättrad rating från NCR, vilket ger en mer fördelaktig position och ökat handlingsutrymme. Tillgången till kapital var god från både banker och obligationsmarknad. Vi har gjort ett idogt arbete med vår finansiering och ökade kapitalbindningstid samtidigt som vi minskade genomsnittlig kreditmarginal.

Resultat och värdeökning för våra ägare

Vi levererade tillväxt såväl i driftsöverskott som 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 hyresintäkter och driftsöverskott med 5 procent samt förvaltningsresultat med 11 procent.

Fastighetsvärdena var stabila och avkastningskraven i princip oförändrade över helåret. Vi ökade substansvärdet per aktie (med återlagd utdelning) med 6 procent och förvaltningsresultatet per aktie med 12 procent.

Mot slutet av året nyttjade vi även möjligheten att återköpa egna B-aktier. Förvärv, projektinvesteringar och återköp är alla verktyg som kontinuerligt ska vägas mot varandra för att skapa den bästa avkastningen. Under hösten blev vi utsedda till Årets börsbolag av Kanton, ett kvitto på vårt fokus på god aktieägarkommunikation.

Hållbarhet – en integrerad del av affären

Under året nådde vi vårt energimål om 70 kWh per kvm A-temp, med ett utfall på 69 kWh. Sedan 2013 har vi minskat energianvändningen med över 40 procent, ett resultat av systematiskt arbete med driftoptimering, energieffektivisering och förnybar energi.

Under 2025 intensifierade vi även vårt arbete med cirkularitet och resurseffektivitet. Vårt koncept ”Självlara

inredningsval” tillämpas nu i samtliga hyresgästanpassningar och bidrar till minskat klimatavtryck samtidigt som det skapar värde för både kunder och ägare.

Stärkt affärsmannaskap i organisationen

Under 2025 stod kundarbete och affärsmannaskap i fokus. Det präglade också de rekryteringar som gjordes till ledningsgruppen i form av vår cfo Jakob Nilsson, vår chefsjurist Kristina Månesköld och vår affärsområdeschef för kontor, Anders Woodall.

Jag är stolt över hur medarbetarna sluter upp och levererar. Drivkraften i organisationen är påtaglig och engagemanget ökar när det behövs som mest. Och detta alltid med en värme och omtanke som är så kännetecknande i vår kultur. Viljan att utveckla Platzer och vårt Göteborg finns i vårt DNA.

Med blicken framåt

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 genomföra. Med denna vetskap väljer vi att fokusera på det vi kan påverka – att stärka och utveckla vår egen affär och att utveckla Göteborg.

Vi arbetar intensivt med vår fastighetsportfölj och ser många affärsmöjligheter som vi hoppas kunna genomföra och därmed lägga grund för framtida intäkter och värdetillväxt. Ett bra exempel på detta är avsiktsförklaringen vi precis tecknat med Göteborgs Stad om utveckling av centralt belägen mark.

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 2026 där vi växlar upp vår tillväxtresa.

Johanna Hult Rentsch, vd

Finansiella nyckeltal

	2025	2024	2023
Hyresintäkter, mkr	1747	1670	1453
Förvaltningsresultat, mkr	795	714	609
Årets resultat, mkr	698	379	-802
Investeringar, mkr	354	762	1323
Fastighetsvärde, mkr	30 051	30 372	28 250
Kassaflöde från löpande verksamheten, mkr	611	925	740
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	93	92
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3	2,2
Belåningsgrad fastighet, %	49	51	49
Belåningsgrad totala tillgångar, %	47	49	47
Soliditet, %	42	40	42
Avkastning på eget kapital, %	5,4	3,0	-6,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	130	124	123
Resultat efter skatt per aktie, kr	5,83	3,16	-6,69
Utdelning per aktie, kr	2,20	2,10	2,00

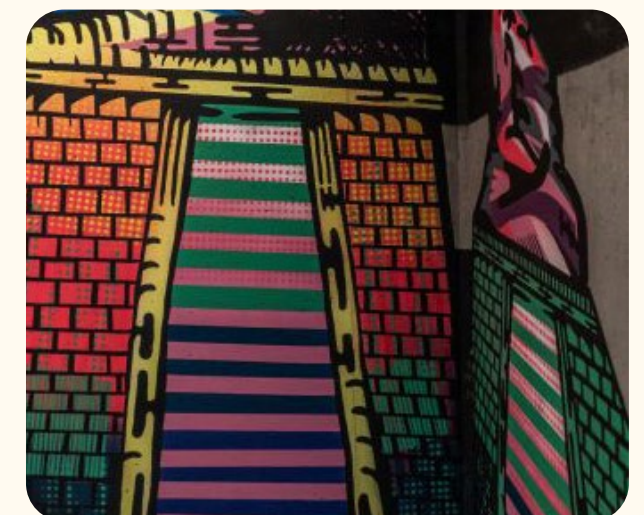
Hållbarhetsnyckeltal

	2025	2024	2023
Miljöcertifierade förvaltningsfastigheter, %	82	84	80
Energianvändning i absoluta tal, kWh/kvm A-temp	69	72	75
Koldioxidutsläpp (scope 1 och 2), kg CO ₂ e/kvm LOA	0,28	0,41	0,31
Gröna hyresavtal, %-andel av uthyrningsbar yta	63	64	61
Attraktiv arbetsplats, mätt som förtroendeindex	7,8	7,4	7,4
Jämställdhet, 40–60 % på samtliga nivåer i organisationen	2 av 3	2 av 3	3 av 3

¹ Marknadsbaserade utsläpp

Förutsättningar för vår affär

Som fastighetsbolag med stark lokal förankring och en central position i Göteborg påverkas vi av globala trender som formar våra kunders behov, framtidens städer, arbetsplatser och logistikflöden. Att förstå och agera utifrån dessa drivkrafter är avgörande för ett långsiktigt och hållbart värdeskapande.



Hållbar omställning

Den gröna omställningen präglar hela samhällsutvecklingen. Klimatpåverkan, resurseffektivitet och cirkularitet är inte längre valbara frågor utan förväntningar. Fastighetssektorn står inför krav på minskade utsläpp, återbruk och fossilfri drift. För Platzer innebär det att utveckla resurseffektiva fastigheter och bidra till en motståndskraftig stad som klarar både framtida klimatpåverkan och förändrade behov.

Teknologisk transformation

Digitalisering och AI förändrar snabbt fastighetsmarknaden. Datadrivna plattformar möjliggör smart styrning, minskad energianvändning och bättre nyttjande av ytor. Tekniken blir en integrerad del av fastighetsvärdet och kundupplevelsen. För Platzers del innebär det att använda innovation för effektivare förvaltning, ökad hållbarhet och nya digitala tjänster som förenklar vardagen för hyresgästerna.

Förändrade livsmönster

Arbetslivet och våra rörelsemönster förändras i grunden. Kontoret har utvecklats till en allt viktigare plats för att bygga kultur och varumärke, för samarbete och möten, samtidigt som logistik- och industrifastigheter får större betydelse när e-handel och regional produktion växer. Människor söker flexibla och hälsosamma miljöer där arbete, fritid och stadsliv flyter ihop. Platzer utvecklar områden som möter dessa behov med hållbara, attraktiva och levande miljöer.

Ökad omvärldspåverkan

Ett mer osäkert omvärldsläge med ränteförändringar, inflation och geopolitiska spänningar påverkar kapitalintensiva branscher som fastighetssektorn. Samtidigt ökar behovet av stabila, långsiktiga aktörer med stark lokal närvaro. Göteborgsregionens diversifierade näringsliv och tillväxt skapar robusta förutsättningar för Platzer att bidra till ett hållbart samhällsbyggande även i tider av stora externa förändringar.

Mål och måluppfyllelse

Hållbarhet är en grundstomme i Platzers verksamhet, och allt vi gör ska stärka våra tolv långsiktiga mål inom ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet som tillsammans utgör vårt hållbarhetslöfte.

De tolv målen presenteras inom tre områden; Lönsamhet och tillväxt, Klimat och energi samt Människorna och staden. Under 2025 har vi utvecklat hållbarhetslöftet ytterligare och det nya börjar gälla från 2026.

Lönsamhet och tillväxt

Substansvärdet ökade med 5 %, vilket är en förbättring sedan tidigare år, men fortfarande under vårt långsiktiga mål. Vi fokuserar på att öka intjäningen och skapa ytterligare hävstång från större projekt och transaktioner vilket, med en successivt stärkt transaktionsmarknad och konjunktur, ger bättre förutsättningar för verksamheten att leverera detta. Sedan börsnotering har vi ökat substansvärdet i snitt med 14 %.

Genom målinriktat arbete med vår kapitalstruktur har vi förbättrat både belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Även övriga kreditrelaterade nyckeltal har förbättrats under året och samtliga ligger inom finanspolicyns ramar.



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: OLSKROKEN 18:7
(GAMLESTADENS FABRIKER)

> Läs mer om vårt uppdaterade hållbarhetslöfte på sidan 84.

Klimat och energi

Vi fortsatte förbättra vår energiprestanda och våra utsläpp i förvaltningen (scope 1 och 2) minskade, främst på grund av lägre utsläpp från köldmedieläckage. Energianvändningen i absoluta tal minskade med 4 procent, vilket innebär att målet om högst 70 kWh/kvm A-temp 2025 infriades. Andelen miljöcertifierade fastigheter har minskat något till följd av pågående omcertifieringar, förvärv av ocertifierad fastighet samt att certifieringen Green Building har upphört. Vi arbetar också aktivt med att mäta och minska våra utsläpp i scope 3 och har under året utvecklat vårt miljöprogram där samtliga projekt inkluderar betydande återbruk och klimatberäkningar.

Människorna och staden

Vi är en aktiv aktör som utvecklar de områden där vi finns, både genom arbetet med och kring våra fastigheter och i samverkan med andra aktörer. Detta har gett en hög måluppfyllelse inom trygghet, samverkan och attraktionskraft. Under året har vi bland annat genomfört trygghetsvandringar, ökat andelen levande bottenvåningar och förbättrat mobiliteten. I flera av områdena där färre aktiviteter har genomförts under 2025, finns planer och dialoger inför 2026. För att vi ska utvecklas är medarbetarna vår viktigaste tillgång och vi vill vara en av branschens bästa arbetsgivare. Utfallet mäts via ett förtroendeindex och i år var resultatet 7,8, vilket är en ökning jämfört med föregående år. Resultatet visar att vi har en bra företagskultur, högt engagemang och goda relationer. Inom jämställdhet uppnåddes ett fortsatt bra utfall och vi uppnår intervallet 40–60 inom två av tre nivåer.

Platzers hållbarhetslöfte

Till grund för vårt hållbarhetsarbete finns vårt hållbarhetslöfte. Hållbarhetslöftet består av tolv långsiktiga åtaganden.

Lönsamhet och tillväxt

Mål	2025	2024	2023
1. Ökning av substansvärde (EPRA NRV): >10 % per år över tid	5	1	-7
2. Belåningsgrad fastighet: ska över tid inte överstiga 50 %	49	51	49
3. Räntetäckningsgrad: > 2 ggr	2,4	2,3	2,2

Klimat och energi

Mål	2025	2024	2023
4. Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2 ¹ till 2030, kg CO ₂ e/kvm LOA	0,28	0,41	0,31
5. Energiprestandan i våra förvaltningsfastigheter ska vara lägre än 70 kWh/kvm A-temp år 2025, energianvändning i absoluta tal kWh/kvm A-temp	69	72	75
6. Samtliga av våra förvaltningsfastigheter ska vara miljöcertifierade, %	82	84	81
7. Långsiktigt ska 100 % av vår uthyrningsbara yta ha gröna hyresavtal, %-andel av uthyrningsbara yta	63	64	61

8. Mäta och minska utsläpp i scope 3, under året har uppföljning på följande parametrar genomförts²:

– nybyggnadsprojekt för kontor får vid färdigställandet ej överstiga 260 kg CO ₂ e/kvm BTA (brutto total area) från år 2025	na ³	na	na
– beräkna klimatbesparing (kg CO ₂ e) av återbrukade produkter i ombyggnadsprojekt	ja ⁴	ja	na

Människorna och staden

Mål	2025	2024	2023
-----	------	------	------

9. Vi ska aktivt samverka med olika aktörer för att öka trygghet och välbefinnande i utvalda delområden⁵:

I utvalda delområden har det skett aktiviteter kopplat till:

– Samverkan (till exempel 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	11 av 11
– Trygghet (till exempel service/aktiva bottenvåningar och trygghetsstärkande åtgärder), antal delområden med aktiviteter för trygghet	8 av 11	10 av 11	10 av 11
– Attraktionskraft (till exempel mobilitet och arbete för att tydliggöra platsens unika identitet), antal delområden med aktiviteter för attraktionskraft	9 av 11	10 av 11	9 av 11
10. Fördelningen mellan antal kvinnor och män ska vara inom intervallet 40–60 % på samtliga nivåer i organisationen (medarbetare, chefer och koncernledning)	2 av 3	2 av 3	3 av 3
11. Vi ska bidra till kompetensförsörjning i branschen genom att erbjuda praktikplatser, examensarbeten och sommarjobb till minst 10 studerande per år	19	19	12
12. Vi ska vara en av branschens bästa arbetsplatser (förtroendeindex >8,0 enligt Winningtemp)	7,8	7,4	7,4

¹ Marknadsbaserade utsläpp.

² Nytt mål from 2024 därav inget utfall för tidigare år, utsläppsberäkning för nyproduktion utgår från Boverkets definition.

³ Inga nybyggnadsprojekt kontor har avslutats under året.

⁴ Totalt har 184 ton CO₂e undvikits genom återbruk under året.

⁵ Delområden avser områden där Platzer har en egen strategisk plan för hur området ska utvecklas.

Lokal, aktiv och långsiktig

En investering i Platzer är en investering i attraktiva, hållbara områden för långsiktigt värdeskapande med god avkastning.



Dynamisk region, förädling och finansiell styrka

Ett bevisat värdeskapande, en omfattande portfölj av utvecklingsprojekt i en av Europas mest dynamiska tillväxtregioner samt vårt starka engagemang för samhälle och miljö talar för fortsatt långsiktigt uthållig avkastning.



Ledande fastighetsaktör i en expansiv region

Vi är en ledande kommersiell stadsutvecklare med höga hållbarhetsambitioner som skapar attraktiva platser i en av Europas mest dynamiska och tillväxtstarka regioner.

Läs mer på sidorna 11–13



Förädling av en värdeskapande fastighetsaffär

Vi utvecklar en omfattande portfölj av kontors-, industri- och logistik- samt projektfastigheter, där effektiv förvaltning, projektutveckling och transaktioner leder till stigande fastighetsvärden, skalbarhet i affären, stabila kassaflöden och lönsam tillväxt över tid.

Läs mer på sidorna 14–15



En historik av tillväxt och finansiell styrka

Vi levererar aktieägarvärde genom finansiell stabilitet och långsiktig tillväxt i förvaltningsresultat, ökat substansvärde och stabil aktieutdelning.

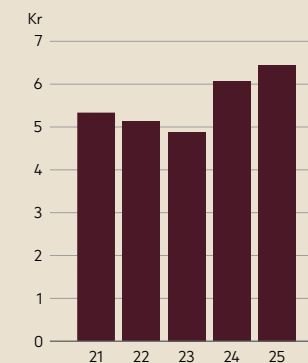
Läs mer på sidorna 16–19

Sedan börsnotering

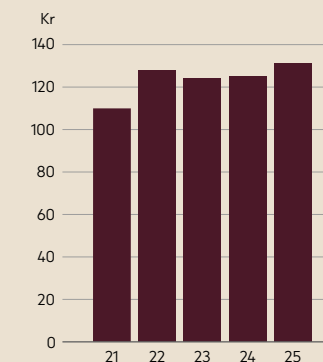
13% årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie

14% årlig substansvärdetillväxt per aktie

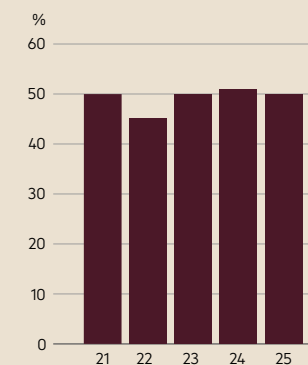
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie (EPRA EPS)



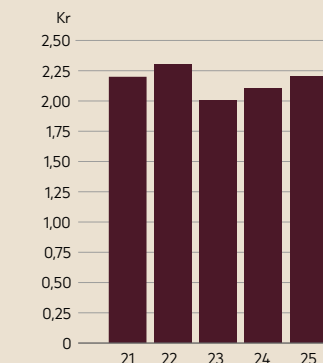
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr per aktie



EPRA Belåningsgrad fastigheter (EPRA LTV)



Utdelning per aktie





Ledande fastighetsaktör i en expansiv region

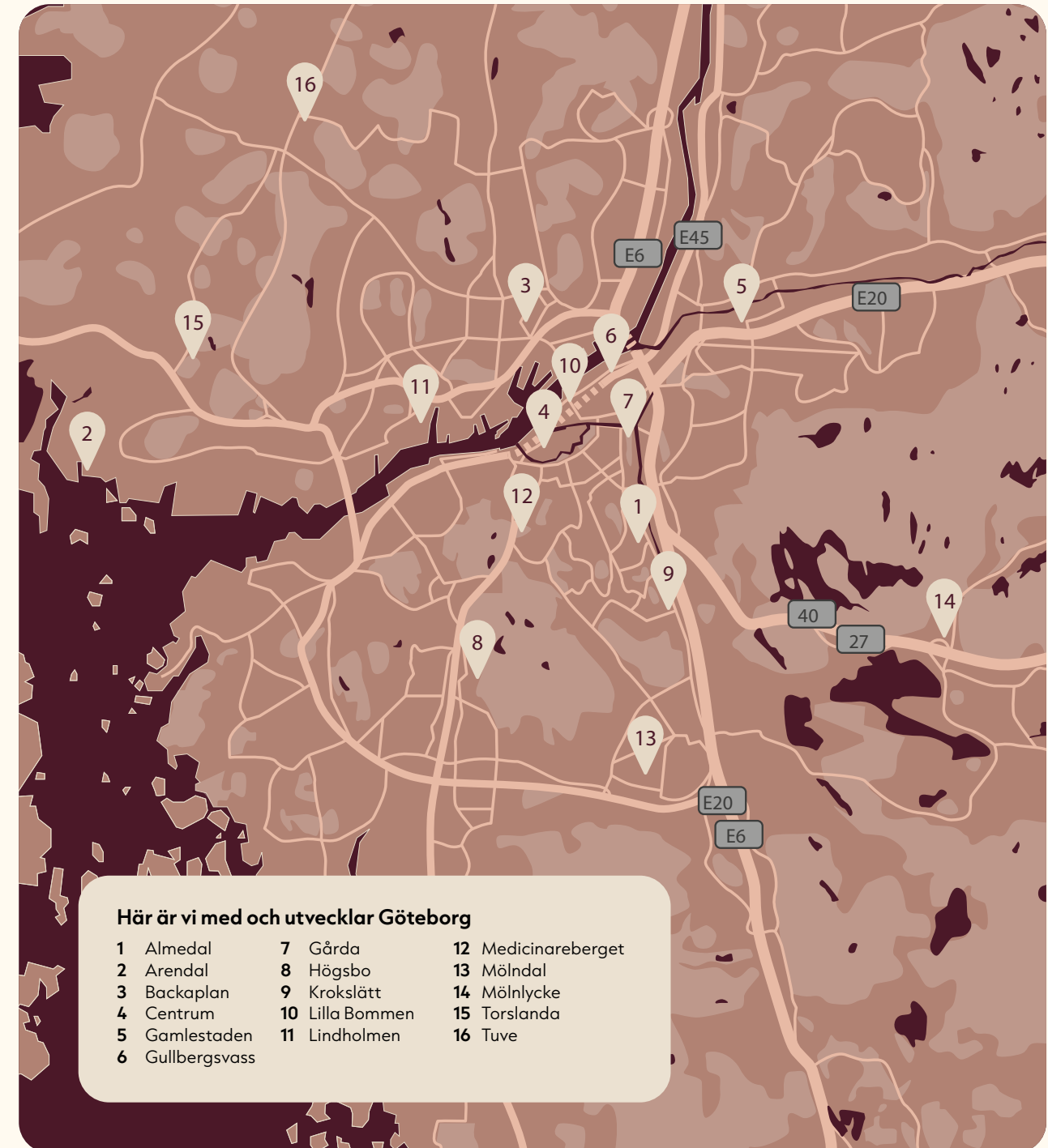
Långsiktig stadsutveckling

Platzer är en aktiv aktör när Göteborg utvecklas. Genom att utveckla områden kan vi bidra till stadsdelar med god tillgänglighet, innovativa lösningar och plats för både arbete, handel och fritid. En viktig del i vår vision att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Vi vill bidra med kunnskap och resurser där vi har mest att tillföra, i några av de områden som Göteborgs Stad öronmärkt som strategiskt viktiga. Här kombineras kontor, bostäder, handel, kultur och infrastruktur i helhetslösningar som skapar långsiktigt värde för hyresgäster och invånare. Vissa områden har redan en tydlig profil, medan andra genomgår en omvandling. Vår erfarenhet och kompetens bidrar till att varje stadsdel utvecklas på ett hållbart och attraktivt sätt.

Under 2025 har vi fortsatt att stärka de områden där vi är aktiva. I Lilla Bommen, en nyckelplats i Göteborgs centrala stadsutveckling, arbetar vi med att modernisera och omvandla fastigheter och skapa nya kontors- och serviceytor som stärker området som ett attraktivt affärsnav nära vattnet. I Södra Änggården fortsätter utvecklingen av en helt ny stadsdel som inom några år kommer omfatta 2 000 bostäder, arbetsplatser, butiker och restauranger. I Gamlestaden omdanar vi ett av Göteborgs äldsta industriområden, Gamlestadens Fabriker, för att ge plats för mat, dryck, kultur och framtidens viktiga företag. Inom de kommande åren förtätas området med över 60 000 kvm kontor, 300 bostäder, restauranger och service. I Mölndal, en av Sveriges tre främsta tillväxtkommuner, har förvärvet av kontorsfastigheten Mimo gjort oss till en av de största aktörerna i detta expansiva och dynamiska område. I Arendal har vi påbörjat en större områdesutveckling tillsammans med bland andra Stena Line (som etablerar sin färjetrafik i området under 2028) för fortsatt utveckling i Nordens bästa logistikläge. Vi har startat första etappen av projek-

tet Arendal Port View, som totalt omfattar cirka 55 000 kvm ytor för produktion, teknik och logistik. Samtliga våra projekt bidrar till innovation, hållbarhet och attraktiv stadsplanering, och visar hur långsiktig planering och aktiv förvaltning stärker Göteborgs utveckling som stad att arbeta och bo i.





Ledande fastighetsaktör i en expansiv region

Göteborg

Med starka industrikluster och ledande teknisk kompetens positionerar sig Göteborg som en av Europas mest dynamiska regioner för innovation, hållbar omställning och livskvalitet.

Befolkningsmängden i Göteborgsregionen har på 25 år nästan fördubblats och utvecklats till ett sammanhängande område med omkring 1,6 miljoner människor. Detta skapar en stark bas för arbetsmarknad och näringsliv. Regionen kännetecknas av ett unikt kompetenskluster, med en hög andel personer med naturvetenskaplig och teknisk utbildning. Var tionde invånare är civilingenjör, vilket bidrar till en tydlig inriktning mot kunskapsintensiv och teknikorierad företagsutveckling. Näringslivet är brett diversifierat och präglad av stark innovationsförmåga.

Västsverige är idag navet för Sveriges exportekonomi och en ledande region för framtidens teknikområden. Företagen i Västra Götaland står för över en tredjedel av Sveriges privata FoU-investeringar, samtidigt som landet rankas som världens näst mest innovativa nation. Göteborg har blivit ett ledande centrum för forskning och innovation, där utvecklingen drivs av satsningar på elektrifiering, AI, automatisering och fossilfri produktion. Här formas framtidens mobilitet och industrilösningar, vilket skapar en stark kunskapsmiljö och växande efterfrågan på moderna kontor och logistiktor.

Göteborg utsågs i början av 2025 till Nordens bästa logistikläge. Göteborg är också en av de hundra europeiska städer som av EU utsetts att bli klimatneutrala till 2030, en ambition som präglar allt från stadsplanering till företagsinvesteringar och ger staden en tydlig profil som föregångare i den gröna omställningen. Med Skandinavien största hamn, växande järnvägskapacitet och ett strateg-

iskt logistiskt läge är Göteborg en självklar knutpunkt för handel och distribution. Västsverige står idag för omkring en fjärdedel av Sveriges varuexport, och har vuxit nästan dubbelt så snabbt som riket det senaste decenniet. Göteborgs kombination av innovation, industri och infrastruktur skapar därmed en unik position, en stad där framtidens näringsliv och ett hållbart samhällsbyggande möts.

Mölndal

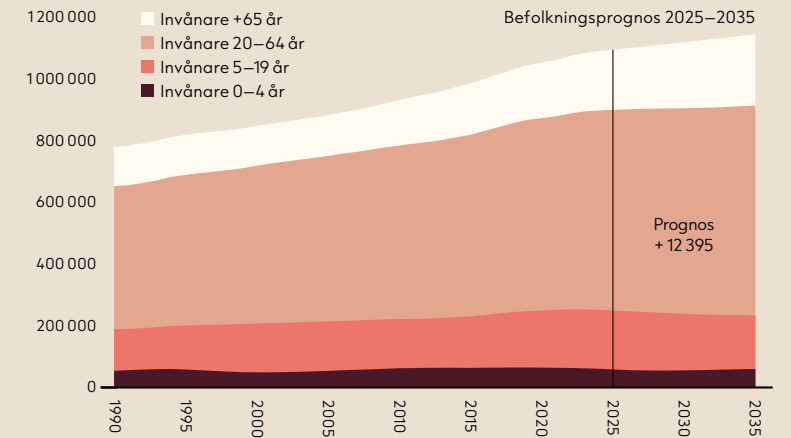
Grannkommunen Mölndal växer snabbt och blir en allt viktigare del av Göteborgsregionen. Kommunen kombinerar närhet till stadskärnan med stora utvecklingsytor för bostäder, kontor och logistik, och lockar forskningsintensiva och högteknologiska verksamheter. Strategiska satsningar på infrastruktur och hållbar stadsutveckling gör Mölndal till en attraktiv plats för företag och arbetskraft, och stärker hela regionens långsiktiga tillväxt och innovationskraft.

”Göteborg är Sveriges innovationsmotor. Företagen i Västra Götaland står för 35 procent av de privata FoU-utgifterna i landet.”

Patrik Andersson, vd för Business Region Göteborg

Folkmängden i Göteborg 1990–2024 samt prognos 2025–2035

Göteborgsregionen har sedan många år haft ett positivt födelse- och flyttningsöverskott. Under 2024 ökade befolkningen med cirka 7 000 invånare. År 2035 förväntas det bo drygt 1,1 miljoner invånare i regionen.



1 087 605
invånare i Göteborgsregionen 2024

Källa: SCB



OMRÅDE: GULLBERGSVASS
FASTIGHET: GULLBERGSVASS 5:10



Ledande fastighetsaktör i en expansiv region

Kontor

Göteborgs kontorshyresmarknad var under 2025 präglad av fortsatt tuff konkurrens, men med tydliga skillnader mellan lägen. Den största utmaningen består av det ökade utbudet efter senare års stora tillskott av nybyggda kontor, vilket har drivit upp ytvakansnivåerna till 13 procent. Göteborg skiljer sig från övriga storstäder genom att några av de högsta vakansnivåerna finns i centrala lägen, en tillfällig effekt av de stora infrastrukturprojekten, som inom kort väntas stärka stadskärnans attraktivitet och bidra till en mer hållbar och stabil kontorsmarknad.

Under nästkommande år spås tillskottet av nyproducerade kontor vara koncentrerade till i huvudsak centrala lägen där strax under 100 000 kvm är under uppförande fram till 2027. 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.

Efterfrågan är starkast i centrala Göteborg där tillgången till service och kollektivtrafik är god, medan B- och C-lägen visar en svagare utveckling. Moderna, flexibla och miljöcertifierade lokaler var fortsatt mest eftertraktade, samtidigt som delar av det äldre beståndet fortsatt att omvandlas till andra användningsområden som hotell och bostäder. Marknadshyrorna är oförändrade och stabila, och i flera delmarknader har vakanserna börjat minska.

Transaktionsmarknaden var avvaktande, med få större affärer, men de genomförda transaktionerna, däribland vår försäljning av skolan i Södra Ånggården, bekräftade rådande direktavkastningskrav. I kombination med en starkare konjunktur, ökad sysselsättningstillväxt och ett växande intresse för att samla medarbetare på kontoret talar detta för en successiv återhämtning.

Industri och logistik

Göteborg har fortsatt Sveriges och Nordens bästa logistikläge, med närhet till Skandinavians största hamn, Landvetter flygplats och det västsvenska fordonsklustret. Efterfrågan på moderna och effektiva logistikytor var fortsatt god under 2025, särskilt i attraktiva lägen nära hamnen där vakansen i slutet av året låg på cirka 4 procent, bland de lägsta nivåerna i Sverige enligt Cushman & Wakefield. Hyresnivåerna var stabila och ligger kring 900 kronor per kvadratmeter för nyproducerade ytor, och den starka tillväxten inom e-handeln under året har ytterligare förstärkt efterfrågan.

Tillförseln av nya logistiklokaler är fortsatt begränsad, och byggtakten väntas minska de kommande åren. Bland pågående större projekt märks nya lokaler för Speed Group i vårt och Catenas gemensamma JV Sörreds Logistikpark, Verdions utveckling på Hisingen samt Castellums och Göteborgs Hamns projekt på Halvorsäng. Hamnen har satt nya rekord i containervolymer och etablerat en ny direktlinje till Asien, vilket ytterligare stärker Göteborgs strategiska roll som logistiskt nav.

Transaktionsmarknaden för industri och logistik var fortsatt aktiv under 2025, med både svenska och internationella aktörer som investerar i segmentet. KKR & Mirastar förvärvade fastigheter i Landvetter om totalt 44 000 kvm, medan Brunswick och en amerikansk aktör annonserade nya satsningar i Göteborg. Platzer genomförde en försäljning inom JV:t Sörreds Logistikpark och ett förvärv i Tuve, och SLP samt Panattoni utökade sina innehav i Sörred respektive Mölnlycke. Marknaden präglas av långsiktig stabilitet, begränsat nybyggande och fortsatt stark efterfrågan i de bästa logistiklägena.

Största fastighetsägare av kommersiella lokaler i Göteborg 2025

Hyresfastigheter exklusive bostadsfastigheter	kvm
Vasakronan	565 000
Platzer	522 000
Balder	445 000
Castellum	327 000
Lundbergföretagen	293 000
Bygg-Göta	212 000
Skandia	190 000
Nyfosa	157 000
Geely Holding	125 000
Svenska mässan	118 000

Källa: Datscha

Industri- och logistikfastigheter	kvm
Geely Holding	869 000
Platzer	407 000
Castellum	244 000
Lundbergföretagen	188 000
Prologis	186 000
Blackstone real estate	169 000
Wallenberg Investment	128 000
Balder	124 000
Allianz	123 000
Stena Fastigheter	76 000

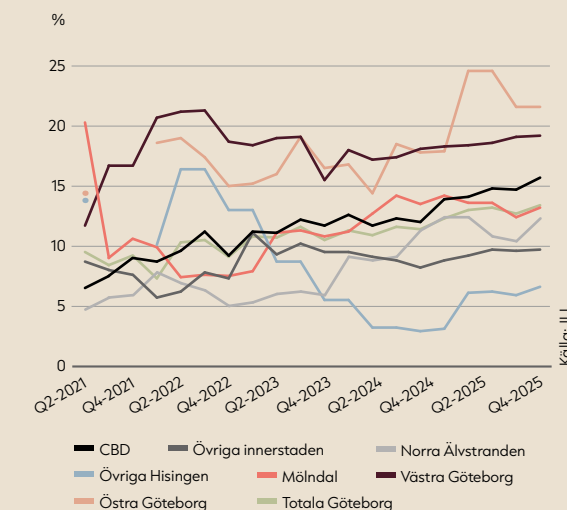
Källa: Datscha, enligt taxerade uppgifter

Större aktörer som bedriver projektutveckling

Projekt	Fastighetsägare	Total yta, kvm	Färdigställande
East 1 tillbyggnad	Aspelin Ramm	7 500	2027
Park Central	NCC & Jernhusen	24 300	2027
Kvarteret Johanna	Hufvudstaden	25 000	2026
Kaj 16	Vasakronan	27 000	2027
Göteborg Grand Central	Jernhusen	8 900	2027

Källa: JLL och Newsec

Vakansgrad kontor Göteborg



Källa: JLL



Förädling av en värdeskapande fastighetsaffär

Vår verksamhet

Vår verksamhet består av tre affärsområden: **Kontor**, där vi bygger vidare på vår ledande position, **Industri och logistik**, med målet att bli segmentets ledande aktör, samt **Utveckling**, som skapar nya värden genom planering, projektutveckling och transaktioner.

Vi strävar efter att skapa attraktiva områden med goda affärsmöjligheter för våra kunder och en bra mix av verksamheter. Våra kunder är såväl privata företag som offentliga aktörer. Våra affärsområden har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom sitt respektive segment. Vårt fastighetsbestånd fördelar sig på kategorierna kontor, industri/logistik, övrigt (hotell, handel, skola etcetera), projekt och mark. Ett affärsområde kan förvalta fastigheter inom våra olika kategorier.

Per 1 januari hade Platzer totalt 696 lokalhyreskontrakt (717) med total kontrakterad årshyra om 1 668 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 90,4 procent (92,9). Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 4,0 år (4,3).

Kontor

Inom Kontor är vi ledande aktör i Lilla Bommen, Gårda och Gamlestaden. Bland de största kunderna kan nämnas ESS Group, Västra Götalandsregionen, Migrationsverket och Göteborgs Stad. Totalt har vi en kontrakterad årshyra om 1 183 mkr och en ekonomisk uthyrningsgrad om 87,6 procent.

Industri och logistik

Inom Industri och logistik är vi en ledande aktör i Arendal-Torslanda. Bland de största kunderna kan nämnas AB Volvo, DFDS, NTEX, DHL, Volvo Personvagnar, Plasman, Polestar, Schenker och SSAB. Totalt har vi en kontrakterad årshyra om 371 mkr och en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,9 procent.

Övrigt

Inom kategorin övrigt ingår hotell, handel, skola etcetera. Bland de största kunderna kan nämnas Göteborgs Universitet, Migrationsverket och Domstolsverket. Totalt har vi en kontrakterad årshyra om 140 mkr och en ekonomisk uthyrningsgrad om 99,3 procent.

Projekt/mark

Inom kategorin projekt/mark rymmer vår projektportfölj. Affärsområde Utveckling ansvarar för att skapa nya värden genom detaljplan, projekt-/stadsutveckling (gäller även befintliga områden och fastigheter) och genom fastighets-transaktioner. Utöver pågående projekt har vi 310 000 kvadratmeter bruttoarea i möjliga utvecklingsprojekt.

Platzers fastighetsbestånd¹

	2025	2024	2023	2022	2021
Antal fastigheter	78	81	72	67	68
varav förvaltningsfastigheter	63	68	53	47	46
varav projektfastigheter	15	13	19	20	22
Uthyrningsbar yta, kvm	954 000	975 000	912 000	797 000	853 000
Fastighetsvärde, mkr	30 051	30 372	28 250	26 994	26 031

¹ Helägt bestånd

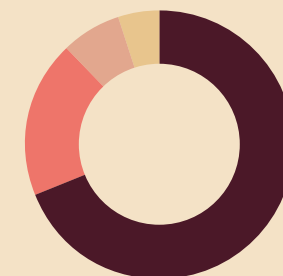
De tio största kunderna, och deras andel av kontrakterad hyresintäkt

	%
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

33%

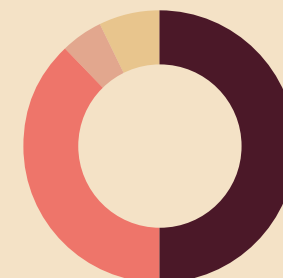
kontrakterad årshyra från de 10 största kunderna

Fastighetsvärde per kategori



- Kontor, 69 %
- Industri / Lager, 19 %
- Övrigt, 7 %
- Projekt / Mark, 5 %

Yta per kategori



- Kontor, 50 %
- Industri / Lager, 38 %
- Övrigt, 5 %
- Projekt / Mark, 7 %



Förädling av en värdeskapande fastighetsaffär

Affärsmodell

Vår affärsmodell bygger på att vi skapar värde för våra kunder, samhället i stort och tar ansvar för hållbarheten i det vi gör för att på så sätt bidra till en lönsam och långsiktig tillväxt för Platzer och aktieägarna. Vi fokuserar på förvaltning, utveckling samt strategiska transaktioner.



Förvaltning

Förvaltningen av våra fastigheter är kärnan i verksamheten. Vi har ett modernt bestånd som är attraktivt för nya och befintliga hyresgäster och som det går att växa inom. All förvaltning sköts av våra medarbetare med fokus på kundnöjdhet, hållbarhet och en hög uthyrningsgrad. Vi skapar attraktiva områden med goda affärsmöjligheter för våra kunder och en bra mix av verksamheter.

Exempel på aktiviteter

- Tecknade avtal med fyra kontorshyresgäster och ett café för Mimo i Mölndal, vilket ökade uthyrningsgraden till 88 procent (80) vid årsskiftet.
- Förlängde hyresavtalet med Folk tandvårdens specialist- och utbildningsenhet på Medicinareberget om 15 500 kvm med sex år.
- Hyrde ut ytterligare 5 300 kvm till teknikbolaget Smart High Tech i Arendal, ett femårigt hyresavtal med grön bilaga.



Utveckling

För att ha ett attraktivt erbjudande utvecklar vi både befintliga byggnader och bygger nytt från grunden. Vi tar ansvar för de områden där vi verkar, från enskilda projekt till omvandling av kvarter och stadsdelar. Vi är därmed aktiva i utvecklingen av hela Göteborg, i linje med vår vision.

Exempel på aktiviteter

- I Arendal planerar vi för cirka 80 000 kvm moderna logistikfastigheter i direkt anslutning till Skandinavien största hamn, där vårt nystartade projekt Arendal Port View utgör huvudvolymen.
- Påbörjade utvecklingen av Turitzhuset i Gamlestadens som omvandlas till en mötesplats med fokus på hållbarhet och innovation.
- Påbörjade utvecklingen av ett helt kvarter i Gullbergsvass/Lilla Bommen, bland annat med en 640 kvm restaurangsatsning.
- I vårt JV Sörreds Logistikpark i Arendal utvecklar vi 30 000 kvm logistkyta som beräknas stå färdigt hösten 2026.



Transaktioner

Vi vill växa i centrala lägen och vid trafikknutpunkter med god tillgänglighet, områden med expansiva planer samt attraktiva lägen för logistik och industri. Våra affärer speglar vår strategi att skapa värde genom att ta en ledande position i dessa områden.

Exempel på aktiviteter

- Frånträdde fyra fastigheter i Södra Änggården, varav en skolfastighet, två bostadsbyggrätter och en fastighet som utvecklas för parkeringshus.
- Frånträdde en nyutvecklad fastighet i JV:t Sörreds Logistikpark.
- Förvärvade en industrifastighet med utvecklingsmöjligheter i Tuve, Hisingen.



OMRÅDE: ARENDAL
FASTIGHET: ARENDAL 764:720



En historik av tillväxt och finansiell styrka

Effektiv finansiering

Vår finansiering är en strategisk resurs som skapar förutsättningar för lönsam tillväxt och långsiktig värdeskapande. Genom en diversifierad finansieringsstruktur med stark tillgång till kapitalmarknaden säkerställer vi handlingskraft att agera på affärsmöjligheter – samtidigt som vi balanserar finansiellt risktagande och upprätthåller finansiell stabilitet med attraktiva villkor.

Finansverksamheten styrs av vår finanspolicy som beslutas av vår styrelse. Policyn ger vägledning kring bland annat ränte- och kapitalbindning, belåningsgrad, likviditetsreserv, nyttjandet av räntederivat samt hur många och vilka finansieringskällor vi ska ha. Syftet är att hantera risker i finansieringen på ett strukturerat sätt (se sidan 29 och not 3 sidan 40).

Eget kapital

Vid utgången av 2025 svarade eget kapital för 42 procent (40) av vår finansiering, vilket motsvarar soliditeten.

Lånefinansiering

Lån hos bank och kapitalmarknadsfinansiering svarade för 47 procent (49) av vår finansiering. Av detta utgjordes den 31 december 54 procent (67) av banklån, 38 procent (25) av obligationer samt 8 procent (8) av företagscertifikat. Räntebärande skulder uppgick till 14 880 mkr (15 840), motsvarande en belåningsgrad mot totala tillgångar om 47 procent (48). Vårt mål är att över tid inte överstiga 50 procent mot totala tillgångar. Belåningsgrad fastighet uppgick till 50 procent (52) och justerat för likviditet om 156 mkr (391) uppgick netto belåningsgrad fastighet till 49 procent (51). De senaste tio åren har belåningsgraden varit som lägst 40 procent och som högst 66 procent. Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som ska omförhandlas under 2026 samt årets planliga amorteringar på långfristiga lån. Sedan 2018 har vi lån i sex

banker varav den största långivaren vid årsskiftet stod för 23 procent. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,7 år (2,0).

Vid utgången av 2025 utgjorde hållbar finansiering 73 procent (67) av våra utestående skulder. Gröna obligationer och gröna banklån innebär lägre refinansieringsrisk och ofta bättre finansieringsvillkor.

För direktfinansiering via kapitalmarknaden har vi ett MTN-program, med tillhörande grönt ramverk, för ej säkerställda obligationer om 5 mdkr samt ett företagscertifikatprogram om 2 mdkr. Under året emitterades 2 200 mkr (1 700) gröna obligationer under vårt gröna ramverk, medan –600 mkr (–400) förföll. Det innebar att utestående ej säkerställda gröna obligationer uppgick till 4 200 mkr (2 600) vid utgången av 2025. Vid samma tidpunkt fanns 1 235 mkr (1 255) i utestående certifikat. Vår obligationsfinansiering via Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) utgjordes av tre gröna obligationer om sammanlagt 1 361 mkr (1 344). Samtliga våra gröna obligationer är noterade på Nasdaq Sustainable Bonds List. Som komplement till den gröna finansieringen fanns även 500 mkr i utestående hållbarhetslänkade banklån. Läs mer om vår hållbara finansiering på sidan 101.

Räntebindning och derivat

Genomsnittlig räntebindningstid, inklusive räntederivat, uppgick den 31 december 2025 till 2,8 år (2,9). Per den 31 december var genomsnittlig ränta inklusive derivat

3,28 procent (3,53) exklusive outnyttjade kreditlöften och 3,45 procent (3,68) inklusive outnyttjade kreditlöften. Den lägre utgående snitträntan berodde främst på lägre Stibor men även på lägre kreditmarginaler. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 2,4 ggr (2,3). Räntetäckningsgraden utgörs av förvaltningsresultat (inklusive förvaltningsresultat JV) med återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto.

Den aktiva utestående volymen derivat var vid årsskiftet 11 350 mkr (10 920), varav stängningsbara swappar utgjorde 750 mkr av volymen. Under året ingicks nya ränteswappar om 1 350 mkr, 300 mkr forwardstartade aktiverades, medan 1 220 mkr avslutades eller förföll. Marknadsvärdet var netto 184 mkr (251), vilket för hela året innebar en värdeförändring om –67 mkr (21). Generellt är strategin att behålla derivaten under deras fulla löptid. När derivaten förfaller är värdet alltid noll.

Rörelsekapital

Ett syfte med finansverksamheten är att försäkra oss om att vi har tillräckligt rörelsekapital och tillgång till likvida medel för att klara de löpande betalningarna. Vi erhåller hyresintäkter i förskott samtidigt som utgifterna betalas i efterskott. Vid utgången av 2025 uppgick likvida medel till 156 mkr (391). Därutöver fanns outnyttjade lånelöften om 5 024 mkr (3 340) samt outnyttjade checkkrediter om 100 mkr (100).



OMRÅDE: ARENDAL
FASTIGHET: ARENDAL 1:29



En historik av tillväxt och finansiell styrka

Säkerheter

Av räntebärande skulder var 9 445 mkr (11 985) säkerställda med pantbrev vilket motsvarade 63 procent (76) av räntebärande skulder och 31 procent (39) av fastighetsvärdet. Andelen ej säkerställd finansiering utgjorde 37 procent (24) och bestod av vårt MTN-program och företagscertifikat. Säkerheter utgjordes främst av pantbrev i fastigheter. Som komplement lämnar moderbolaget i vissa fall pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernbolagen. Likaså lämnar moderbolaget borgensförbindelse för dotterbolags utfästelser i samband med garantiåtaganden eller upplåning. Moderbolagets borgensförbindelser för dotterbolag, intresseföretag och joint venture uppgick vid årsskiftet till 6 967 mkr (8 378).

Kovenanter

Kovenanter, de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger, belåningsgrad totala tillgångar om maximalt 65 procent och en soliditet på minst 25 procent. Platzers finansiella mål är satta med hänsyn taget till befintliga kovenanter i syfte att hålla god marginal mot dessa.

Kreditrating

I början av 2025 höjde Nordic Credit Rating (NCR) Platzers utsikter till stabila och bekräftade kreditbetyget BBB-. Samtidigt höjdes bolagets instrumentrating till BBB- från BB+.

Finanspolicy

	Mandat	Utfall 2025-12-31	Utfall 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

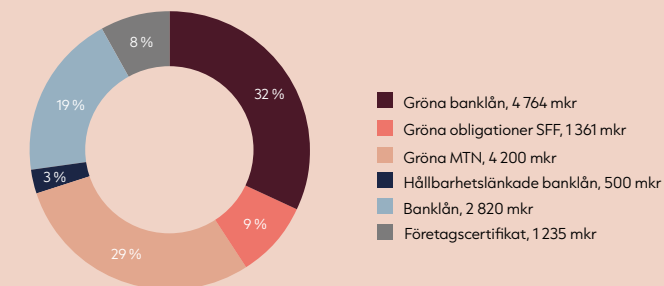
Förfallostruktur

År	Ränteförfall			Låneförfall				
	Räntebärande volym, mkr	Andel, %	Snitt-ränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat mkr	Andel, % ¹	varav bank, mkr	varav kapitalmarknad, mkr
0–1	4 280	29	6,99 ²	4 461	4 111	17	1 380	2 731
1–2	2 500	17	1,59	2 419	2 419	13	1 424	995
2–3	2 180	15	1,55	4 547	2 813	25	2 313	500
3–4	1 550	10	1,58	6 004	3 064	32	794	2 270
4–5	2 400	16	1,85	2 473	2 473	13	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+ år	—	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	14 880	100	3,28	19 904	14 880	100	8 084	6 796

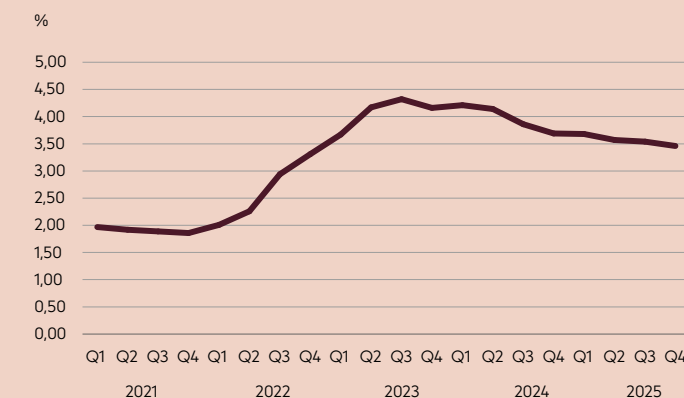
¹ Exklusive företagscertifikat om 1 235 Mkr.

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

Räntebärande skulder



Utgående genomsnittsränta



Hållbar finansiering

73 %

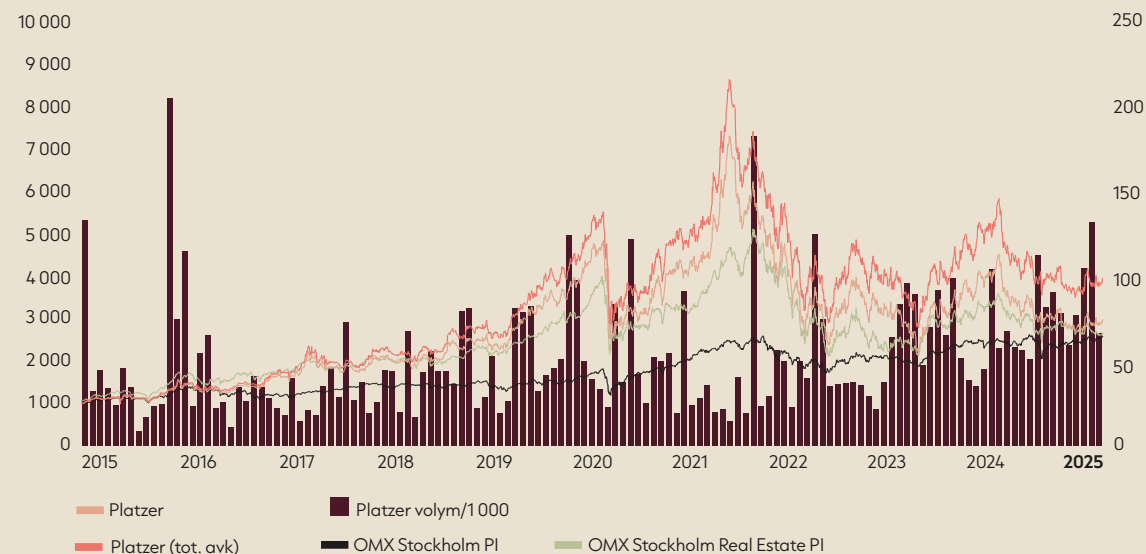


En historik av tillväxt och finansiell styrka

Platzeraktien

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm under Mid Cap-segmentet. Den 31 december 2025 var Platzers aktiekurs 74,50, vilket innebär en totalavkastning, inkl utdelning, om –11 procent den senaste 12-månadersperioden.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)



Platzers aktie i EPRA index

Från och med den 21 juni 2021 ingår Platzers aktie i EPRA index, som är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar. För Platzer betyder detta möjligheten att nå en bredare internationell investerarkrets. FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index (EPRA index) är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar och består av cirka 500 fastighetsbolag. EPRA är fastighetsbranschens europeiska branschorgan för noterade fastighetsbolag och står för European Public Real Estate Association.

Omsättning och totalavkastning

Under 2025 omsattes på Nasdaq Stockholm 38,7 miljoner aktier (30,8) till ett sammanlagt värde av 2 886 mkr (2 767). Den genomsnittliga omsättningen var 155 400 aktier (122 800) per handelsdag. Samtliga noterade aktier handlades på Nasdaq Stockholm. Totalavkastningen, motsvarande summan av verkställd utdelning och kursutveckling, var negativ –11 procent (4). Motsvarande avkastning för OMXS Real Estate GI (fastighetsindex) var negativ med –9 procent (–2).

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.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick vid årsskiftet till 130 kronor (124) per aktie.

Utdelningspolicy och utdelning

Vår utdelning ska långsiktigt uppgå till 50 procent av justerat förvaltningsresultat efter schablonskatt, baserad på gällande inkomstskatt (från 2021 gäller 20,6 procent). Inför årsstämman 2026 föreslår styrelsen en utdelning om 2,20 kronor (2,10) per aktie, att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,10 kr per aktie, med avstämningsdagar den 26 mars och den 1 oktober. Detta motsvarar en direktavkastning på 2,95 procent (2,45) beräknat på aktiekursen vid årets slut.

Bemyndiganden

Årsstämman den 19 mars 2025 bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma besluta om förvärv och överlåtelse av B-aktier i bolaget. Koncernens totala innehav av egna B-aktier får uppgå till högst 10 procent av samtliga registrerade aktier. Stämman beslutade också att bemyndiga 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. Emissionen ska kunna genomföras som kontant-, apport- eller kvittningsemission och ske till marknadsmässigt pris.

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 cirka 40 mkr. Totalt äger Platzer 675 117 egna B-aktier.



En historik av tillväxt och finansiell styrka

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2025 till 8 456 (6 113). Det utländska ägandet uppgick till 15,6 procent (18,0) av aktiekapitalet och 6,2 procent (7,2) av antalet röster.

Bland våra tio största aktieägare skedde några förändringar under 2025, men inga förändringar avseende A-aktier. De största förändringarna avsåg Länsförsäkringar Fond-

förvaltning som minskade sitt ägande från 9 procent till 6 procent av kapitalet och Svolder Aktiebolag är ny bland de tio största aktieägarna med 3 procent. JP Morgan Chase Bank lämnade listan över de tio största aktieägarna.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) bildades 1 januari 2008 av Ernström & C:o (nu Neudi & C:o), Brinova Fastigheter (med moderbolaget Backahill) samt Länsförsäk-

ringar Göteborg och Bohuslän. Backahill sålde 2017 sina aktier då Länsförsäkringar Skaraborg gick in som ny A-aktieägare. I bolagsordningen finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, som inte äger A-aktier sedan tidigare, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller

överlåtelse till juridisk person som innehåller firman Länsförsäkringar. Om ägare av A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Data per aktie

	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital, kr per aktie	111	107	106	112	90
EPRA Belåningsgrad fastigheter (EPRA LTV), %	50	54	50	45	50
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr	130	124	123	127	111
Aktuellt substansvärde per aktie (EPRA NTA)	125	119	118	122	108
Avyttringsvärde per aktie (EPRA NDV)	111	107	106	112	90
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie (EPRA EPS)	6,44	6,07	4,89	5,13	5,34
Börskurs vid årets slut, kr	74,50	85,70	84,20	82,30	135,60
Resultat efter skatt, kr ¹	5,83	3,16	-6,69	25,69	13,62
Förvaltningsresultat, kr per aktie	6,64	5,96	5,08	5,60	5,48
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	5,10	7,72	6,18	5,14	5,73
Utdelning, kr	2,20	2,10	2,00	2,30	2,20
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	119 259	119 816	119 816	119 816	119 816
Genomsnittligt antal aktier, tusental	119 717	119 816	119 816	119 816	119 816

Avseende definitioner av nyckeltal, beräkningar och periodiska nyckeltal, se sidorna 112-117.

¹ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

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 (genom dotterbolag)	11 000 000	7 000 000	18 000 000	39,1	15,1
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän (genom dotterbolag)	5 000 000	11 375 112	16 375 112	20,5	13,7
Länsförsäkringar Skaraborg (genom dotterbolag)	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	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		675 117	675 117		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

En hållbar strategi

Vår strategi ligger fast. Med fokus på en långsiktig och hållbar stadsutveckling skapar vi värde för våra olika intressenter.

Strategiska fokusområden

På Platzer vill vi bidra positivt till samhället, och framför allt ta ansvar för Göteborg genom att utveckla hållbara områden med människan i centrum. Resan går via sund lönsamhet och tillväxt, och genom medarbetare som trivs. Vi arbetar inom fem strategiska områden för att uppnå detta.



Områdesutveckling

Genom att ta en ledande position i utvalda delmarknader tar vi ansvar för att utveckla hållbara områden där människan är i centrum och verksamheter kan nå sin fulla potential.



Finansiering

Vår finansiering ska stödja hållbar tillväxt, i första hand utan aktieägartillskott, där finansieringskostnaden är effektiv över tid och en Investment Grade rating bibehålls.



Medarbetare/organisation

Vi ska vara en av branschens bästa arbetsgivare genom att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som arbetar tillsammans utifrån våra kärnvärden:

- Frihet under ansvar
- Långsiktig utveckling
- Öppenhet



Tillväxt

Vi skapar hållbar tillväxt genom:

- Värdeskapande förädling i våra fastigheter
- Aktiv fastighets-, projekt- och stadsutveckling
- Strategiska fastighetstransaktioner



Kund

Vi skapar långsiktiga kundrelationer genom att ligga steget före, förutse kundbehov och ta initiativ till lösningar i varje skede av kundresan.

- Vi gör det lätt för kunden att välja genom tydligt paketerade erbjudanden.
- Vi behåller våra kunder genom en aktiv och professionell dialog i vardagen.

Prioriteringar 2025

Under 2025 har vi haft fortsatt fokus på aktiviteter för att stärka kassaflödet, vi har arbetat ännu närmare kunderna i förvaltningen och ökat takten i utvecklingen av vårt hållbara erbjudande. Detta har medfört att verksamheten utvecklats med fortsatt god lönsamhet. Under året gjorde vi dubbelt så många omförhandlingar som föregående år och höll en kvarsittningsgrad om 85 procent bland våra kunder.



Stabila finanser

Med ett balanserat risktagande och långsiktig förvaltning har vi fortsatt att stärka vår finansiella situation under 2025.



Förvaltningsberättelse

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.

Affärsidé

Platzers affärsidé är att skapa hållbara värden genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborg.

Verksamhetsmål

Platzers verksamhetsmål är att säkerställa stabil uthyrning och starka kassaflöden genom aktiv förvaltning och kundnära arbete. Fokus ligger på finansiell stabilitet genom kontrollerade investeringar, fastighetsförsäljningar och bibehållen god tillgång till finansiering. Nya investeringar och projektstarter genomförs selektivt och först vid tydligt säkerställda avkastningsnivåer. Bolaget arbetar kontinuerligt för minskad energianvändning och ökad andel hållbar finansiering.

Styrande nyckeltal

Platzer har följande styrande nyckeltal:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret genomfördes flera åtgärder i syfte att stärka den finansiella ställningen. Kassaflödet stärktes framförallt av förvärvet av Mimo i slutet av 2024. I början av året höjdes vårt investment grade kreditbetyg som Nordic Credit Rating (NCR) fastställt från BBB– med

negativa utsikter till stabila. Samtidigt lyfte NCR Platzers instrument-rating från BB+ till BBB–. Under året har granskning skett av grön märkning, Nasdaq Green equity Designation som Platzer innehaft sedan 2021. I granskningen bedöms 74 procent av Platzers omsättning som grön, vilket innebär rankning Light Green med framtida bedömning om Medium Green.

Under räkenskapsåret genomfördes flera fastighetsförsäljningar. Årets första frånträde avsåg skolfastigheten Högsbo 55:13 till ett underliggande fastighetsvärde om 552 mkr. Därefter frånträdde fastigheterna Högsbo 3:11 och Högsbo 55:9 till ett underliggande fastighetsvärde om 390 mkr. Försäljningarna utgjorde den sista etappen av avyttringar av bostadsbyggrätter i Södra Änggården. Innan första halvåret var slut frånträdde även fastigheten Högsbo 55:11 till ett underliggande fastighetsvärde om 23 mkr. På fastigheten pågår utveckling av ett parkeringshus. I vårt joint venture (JV) tillsammans med Catena (fd Bockasjö), Sörred Logistikpark, genomfördes en försäljning av en färdigutvecklad fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 385 mkr. I samband med frånträdet erhöll Platzer utdelning från JV:t om 80 mkr.

Under slutet av året initierades projektet Arendal Port View, omfattande totalt cirka 80 000 kvm industri- och logistikytor. Vidare förvärvades industrifastigheten Östergårde 31:1. Mot slutet av året nyttjade styrelsen stämans bemyndigande att återköpa egna B-aktier som ett sätt att skapa ökad avkastning för aktieägarna.

Resultat

Hysesintäkterna uppgick under räkenskapsåret till 1 747 mkr (1 670), motsvarande en ökning med 5 procent. Ökningen förklaras främst av genomförda förvärv samt färdigställda projekt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,4 procent (92,9), vilket speglar en fortsatt utmanande marknad främst inom delar av kontorssegmentet.

Fastighetskostnaderna uppgick till –367 mkr (–356), en ökning motsvarande 3 procent. Ökningen förklaras av en större fastighetsportfölj. I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 2 procent vilket främst beror på lägre kostnad för media, underhåll samt fastighetsadministration. I totala fastighetskostnader ingår befarade kundförluster om –4 mkr (–6) samt en engångsersättning om –4 mkr (–).

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

Årets förvaltningsresultat uppgick till 795 mkr (714), motsvarande 6,64 kronor per aktie (5,96), vilket innebär en förbättring med 11 procent. Förbättringen förklaras av en stabil utveckling i driftsöverskottet, främst från förvärvet av kontorsfastigheten Mimo och industrifastigheten Östergårde 31:1, samt av färdigställda projekt. Till detta läggs sjunkande finansieringskostnader. Kostnader för central administration uppgick till –75 mkr (–67).

Årets andel av resultat i JV och intresseföretag uppgick till 97 mkr (57), varav cirka 39 mkr (34) avser förvaltningsresultat. För närmare beskrivning av bolagets innehav i JV och intresseföretag hänvisas till not 28.

Årets finansnetto uppgick till –549 mkr (–567) och inkluderar aktiverad ränta om 5 mkr (19). Finansnettot har påverkats positivt av lägre genomsnittliga räntenivåer jämfört med föregående år, men negativt av en högre genomsnittlig skuldvolym om ca 700 mkr till följd av genomförda investeringar. Den utgående genomsnittliga räntan, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick till 3,28 procent (3,53).

Värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under året till 50 mkr (–215), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 127 mkr (–220) och realiserade värdeförändringar till –77 mkr (5). Under året har bedömningen av direktavkastningskrav varit relativt stabil och det genomsnittliga direktavkastningskravet vid bokslutsdagen uppgick till 5,09 procent (5,10).

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –67 mkr (21).

Årets resultat efter skatt uppgick till 698 mkr (379), motsvarande 5,83 kronor per aktie (3,16).

Förvaltningsberättelse

Investeringar och kassaflöde

Under 2025 präglades verksamheten av lägre investeringstakt, realiseringar och ett tydligt fokus på kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under räkenskapsåret till 611 mkr (925). Förändringar i rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –224 mkr (223). Investeringsverksamheten genererade ett kassaflöde om 394 mkr (–2 328). Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till –329 mkr (–743). Förvärv av förvaltningsfastigheter uppgick till –169 mkr (–1 768) och avsåg främst industrifastigheten Östergärde 31:1. Försäljningar av förvaltningsfastigheter uppgick till 894 mkr (188) och avsåg under året frånträdna fastigheter främst i Södra Änggården. Kassaflödet från investeringsverksamheten justerades även för aktiverad ränta om 5 mkr (19). Årets kassaflöde uppgick efter utdelning till aktieägare till –235 mkr (224). Utöver likvida medel fanns beviljade kreditfaciliteter och outnyttjade checkkrediter om 5 024 mkr (3 340).

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen till 13 218 mkr (12 812). Soliditeten uppgick per samma dag till 42 procent (40). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 111 kr (107) och det långsiktiga substansvärdet enligt EPRA NRV till 130 kr (124).

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 14 880 mkr (15 840), vilket motsvarade en belåningsgrad om 47 procent (48) för totala tillgångar. Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer omförhandlas under de kommande tolv månaderna samt årets planemånga amorteringar på långfristiga lån. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 december 2025 till 2,8 år (2,9). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,7 år (2,0).

Skatt

Årets 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 årets slut till 63 mkr (89). För mer detaljerad information se not 11.

Organisation

Platzers organisationsstruktur avser att på bästa sätt stödja vår verksamhet och att driva tillväxt inom våra prioriterade segment. Verksamheten är därför indelad i tre affärsområden:

- Affärsområde kontor
- Affärsområde industri och logistik
- Affärsområde utveckling

Vid årsskiftet uppgick antal anställda till 87 personer (85). Bolagets kontor finns i Lilla Bommen, Göteborg, i en Platzer ägd fastighet.

Fastighetsbeståndet

Vid utgången av räkenskapsåret ägde Platzer totalt 78 fastigheter (81), exklusive intresseföretag. Fastighetsbeståndet omfattade 15 projektfastigheter (13). Det totala verkliga värdet av fastighetsbeståndet uppgick till 30 051 mkr (30 372).

Den uthyrningsbara ytan uppgick till 954 tkvm, fördelat på kontor, industri/logistik och övriga fastighetstyper. Per 1 januari 2026 uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 90,4 procent (92,9). Platzer hade vid samma tidpunkt totalt 696 lokalhyreskontrakt (740) med total kontrakterad årshyra om 1 668 mkr (1 716). De tio största hyresgästerna

svarade för 33 procent (32) av kontrakterad årshyra. Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick till 4,0 år (4,3).

Fastigheternas värde

Platzers samtliga fastigheter klassificeras i redovisningen som förvaltningsfastigheter och värderas i enlighet med beskrivningen i not 12.

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Per bokslutsdagen uppgick det konsoliderade fastighetsvärdet till 30 051 mkr (30 372) och det genomsnittliga direktavkastningskravet till 5,09 procent (5,10).

Hållbarhet

Vi har upprättat en separat hållbarhetsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. Hållbarhetsredovisningen omfattar Platzer Fastigheter Holding AB (publ) med samtliga dotterbolag. Hållbarhetsrapporten vars omfattning beskrivs på sidan 82 ingår inte i den finansiella rapporteringen.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Efter rapportperiodens utgång genomfördes en uthyrning om 3 300 kvm kontor i Gamlestaden.

I de sista dagarna i januari 2026 tecknades en avsiktsförklaring med Göteborgs stad om en centralt belägen byggrätt som avses markanvisas i utbyte mot försäljning av fastigheter i Högsbo, Södra änggården.

Utsikter för 2026

Platzers verksamhet fokuserar på uthyrning, kassaflöden och hållbara affärer, vilket ger en grund för fortsatt tillväxt. Vi har en option att förvärva färdigställt projekt från vårt JV Sörreds Logistikpark.

Vår, från NCR, uppgraderade rating ger oss ytterligare förbättrade förutsättningar för att säkerställa framtida tillgång till likviditet och möjliggöra fortsatt tillväxt.

Aktien och ägarna

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Bolagets aktiekapital uppgick per balansdagen till 11 993 429 kronor och antalet registrerade aktier uppgick till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med tio röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med en röst per aktie. Samtliga aktier berättigar till lika rätt till andel i bolagets resultat.

I bolagets bolagsordning finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier som inte tidigare äger A-aktier är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller motsvarande inom respektive nuvarande ägargrupp. Om de hembjudna aktierna inte förvärvas omvandlas aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Med stöd av bemyndigande från årsstämman den 19 mars 2025 beslutade styrelsen att genomföra återköp av egna B-aktier på Nasdaq Stockholm. Återköp får ske vid ett eller flera tillfällen fram till årsstämman 2026 till ett sammanlagt belopp om högst 100 mkr. Bolagets innehav av egna aktier får vid var tid inte överstiga 10 procent av samtliga aktier i bolaget.

Syftet med återköpen är att ge styrelsen möjlighet att justera bolagets kapitalstruktur samt att möjliggöra leverans av aktier inom ramen för bolagets långsiktiga incitamentsprogram. Återköpen genomförs i enlighet med aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emit-

Förvaltningsberättelse

tenter samt EU:s marknadsmissbruksförordning. Per den 31 december 2025 innehade bolaget 675 117 egna B-aktier, motsvarande cirka 0,6 procent av det totala antalet aktier.

Bolagsstyrning

Platzer är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Platzer tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning. Närmare beskrivning av bolagsstyrningen inom Platzer finns på sidorna 69–80.

Bolagets ägarstruktur framgår av tabellen

Största ägare	Andel röster, %	Andel kapital, %
Neudi & C:o (genom dotterbolag)	39,1	15,1
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän (genom dotterbolag)	20,5	13,7
Länsförsäkringar Skaraborg (genom dotterbolag)	14,2	5,4
Familjen Hielte / Hobohm	5,8	14,5
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2,2	5,6
State Street Bank and Trust Co	1,7	4,2
SEB Investment Management	1,6	3,9
Lesley Invest (inkl privata innehav)	1,4	3,4
Svolder aktiebolag	1,1	2,8
Handelsbanken fonder	1,0	2,6
Övriga ägare	11,4	28,7
Totalt utestående aktier	100	100

Styrelsens arbete

Platzers styrelse har från årsstämman 2025 bestått av sju ledamöter utan suppleanter. Styrelsen antar varje år en arbetsordning som anger vilka ärenden som behandlas under året, ansvarsfördelning mellan styrelse och vd samt vilken ekonomisk rapportering som ska ske till styrelsen. Styrelsens ledamöter har inte ansvar för olika arbetsområden, utan hela styrelsen är delaktig i samtliga ansvarsområden. Vissa frågor bereds dock i styrelsens ersättningsutskott respektive risk- och revisionsutskott.

Ersättning till vd och ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska årsstämman besluta om riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses Platzers ledningsgrupp.

Styrelsen föreslog årsstämman 2025 att nedanstående huvudsakliga principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska gälla fram till nästa årsstämma. Ersättning och anställningsvillkor avviker inte från beslutade principer. I övrigt hänvisas till not 4.

Ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledningsgrupp ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt vara baserade på den anställdes erfarenhet, kompetens, ansvar och kvalitativa prestation. Ersättning utgår med fast lön för samtliga i ledningsgruppen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baserade på avgiftsbestämda pensionslösningar eller ITP-planen. För vd uppgår pensionskostnaden till maximalt 30 procent av grundlön. Utöver fast lön ska också rörlig kontant ersättning kunna utgå som då ska belöna förutbestämda och mätbara prestationer. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 10 procent av den fasta årliga kontantlönen. Beslut om ytterligare kontant ersättning ska beslutas av styrelsen.

Vid uppsägning av anställning från bolagets sida ska gälla en uppsägningstid om högst 12 månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstid, får inte överstiga 12 månadslöner. Styrelsen äger rätt att frågå riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Moderbolag och förslag till vinstdisposition

Moderbolaget Platzer Fastigheter Holding AB (publ) äger inga egna fastigheter. Verksamheten består i koncerngemensamma funktioner kring ledning, administration och finansiering.

Samtliga moderbolagets intäkter kommer från fakturering av tjänster till koncernföretag. Omsättningen uppgick under året till 15 mkr (14) och värdeförändringar avseende derivat uppgick till –67 mkr (21). Resultat efter skatt var 527 mkr (239).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	2 399 944 876
Balanserade vinstmedel	2 168 335 193
Årets resultat	526 734 959
Summa	5 095 015 028

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägare utdelas 2,20 kr per aktie	262 370 185
I ny räkning överförs	4 832 644 843
Summa	5 095 015 028

Styrelsens förslag är att utdelningen utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,10 kr. Den första avstämningsdagen föreslås vara den 26 mars 2026 och den andra avstämningsdagen 1 oktober 2026. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,95 procent (2,82) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen motsvarar 42 procent av utdelningsbart förvaltningsresultat efter schablonskatt. Det är i linje med den av styrelsen fastställda utdelningspolicyn som anger att utdelningen över tid ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens och moderbolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att den framtida utvecklingen kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna reducerar moderbolagets soliditet med två procentenheter, vilken efter föreslagen utdelning uppgår till 28 procent. Koncernens soliditet reduceras efter den föreslagna utdelningen med 1 procentenhet och uppgår efter föreslagen utdelning till 41 procent. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen vare sig hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, eller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap 3§ 2–3 stycken.

Risker och riskhantering

Vi arbetar aktivt med att identifiera, bedöma och möta de risker som har störst påverkan på Platzer. God intern kontroll, kontroll från revisorer samt väl fungerande administrativa system och policyer är grundläggande för att hantera och minimera riskerna. Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta effektiva system för riskhantering och intern kontroll (se sidan 77). I den löpande verksamheten är det vd som är ansvarig.

Vi har delat upp riskerna i verksamhetsrisker, omvärldsrisker och finansiella risker. Verksamhetsrisker är risker som uppstår på grund av bristande interna processer och rutiner, mänskliga fel eller felaktiga system. Med omvärldsrisker avses risker som vi inte själva kan påverka, men som vi måste förhålla oss till. Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose verksamheten med kapital till en rimlig kostnad, vilket är en nödvändig resurs för fastighetsverksamhet. Platzers finanspolicy (se sidan 17) anger riktlinjer och regler för hur dessa risker ska hanteras. En utförligare beskrivning av den finansiella riskhanteringen framgår av not 3 på sidorna 40–41.

Vi har graderat varje risk efter hur stor sannolikheten bedöms vara att den infaller efter vår riskhantering samt hur stor påverkan den i så fall skulle ha på Platzer. Graderingen har nivåerna 1–2 = låg (L), 3–4 = medel (M) och 6–9 = hög (H). Riskerna bedöms utifrån sannolikheten och påverkan på Platzer i ett perspektiv på 3 år. Urvalet av risker baseras på såväl historiska erfarenheter som bedömningar inför framtiden. Risker som vi tidigare inte exponerats för och som vi bedömer mindre sannolika har exkluderats ur uppställningen.

Löpande riskhantering

All affärsverksamhet innebär ett risktagande. En systematisk och strukturerad riskhantering i kombination med vår strategi och affärsmodell ger god riskspridning. Risker hanteras på flera nivåer inom bolaget. Styrelsen analyserar och säkerställer med underlag från vd och koncernledning vad som måste hanteras. Styrelsen fastställer även riskpolicy. Utvärdering sker kontinuerligt i risk- och revisionsutskottet som även ansvarar för att övervaka effektiviteten av den interna kontrollen och riskhanteringen. Revisorerna tar del av detta som en del i granskningen av bolagets interna kontroll.

Översikt riskanalys

Sannolikhet

	H Hög	M	J	
	M Medel	F G K L	A B C E	
	L Låg	Q	H I	D N O P
		L Låg	M Medel	H Hög
				Påverkan

Verksamhetsrisker

- A Fastighetsportföljens värde
- B Uthyrning
- C Investeringar och projekt
- D Organisation och medarbetare
- E Informations- och IT-säkerhet
- F Leverantörer
- G Fastighetskostnader
- H Fastighetstransaktioner
- I Miljö

Omvärldsrisker

- J Konjunktur
- K Lagstiftning och skatter
- L Klimatförändringar
- M Infrastruktur och stadsutveckling
- N Säkerhet

Finansiella risker

- O Räntor
- P Finansiering
- Q Kreditexponering

Risker och riskhantering

Risk	Beskrivning	Gradering			Hantering	
		Påverkan	Sannolikhet	Sammanvägd risk		
Gradering av risker						
1 2 Låg 3 4 Medel 6 7 8 9 Hög						
Verksamhetsrisker						
A	Fastighetsportföljens värde	Förändringar i fastigheternas värde påverkar både resultat och finansiell ställning. Värdet bestäms av ett antal faktorer som vakansgrad, hyresnivåer, driftkostnader, avkastningskrav, marknadsräntor och energiprestanda. Värderingen bygger på antaganden som kan bli felaktiga och därmed påverka värdet.	3	2	6	Genom att aktivt arbeta med fastighetsportföljens sammansättning och koncentrera beståndet till attraktiva lägen med utvecklingspotential i Göteborgsregionen minskar risken för negativa värdeförändringar. Vi arbetar också aktivt med underhåll och utveckling av fastigheterna. Fastigheterna värderas kvartalsvis med kvalitetssäkring av oberoende värderare och minst 30 procent av beståndet externvärderas varje år.
B	Uthyrning	Intäkter styrs av uthyrningsgrad, hyresnivåer och hyresgästers betalningsförmåga. Stort utbud kan pressa hyror och vakanserna i Göteborgsområdet har ökat på grund av tidigare tillskott av kontorsyta, yteffektivisering och pågående lågkonjunktur. Trenden bedöms avstanna i takt med att konjunkturen vänder, vilket dock kan ta tid.	3	2	6	Vi fokuserar på attraktiva lägen i Göteborg med stabil efterfrågan och låga vakanser. Vi arbetar aktivt med områdesutveckling och nya projekt startas först vid god uthyrningsgrad. Vårt kundnära arbetssätt med egen personal bidrar till att möta kundbehov och skapa hög kundnöjdhet och vi arbetar aktivt med att behålla befintliga hyresgäster. Vi utvecklar löpande våra erbjudanden till marknaden. En bred mix av hyresgäster, med stor andel offentliga aktörer och långa hyresavtal, minskar risken på intäktsidan. Vid årsskiftet svarade de 10 största hyresavtalen för 33 procent (32) av hyresintäkterna på årsbasis, varav det största svarade för 5 procent (5). Genomsnittlig kontraktstid uppgick till 4,0 (4,3).
C	Investeringar och projekt	Platzer utvecklar och uppför egna byggnader vilket medför risk för förseningar och fördröjningar på grund av exempelvis felkalkyleringar, ändrade förutsättningar och högre inköspriser.	3	2	6	Samtliga investeringar hanteras i en strukturerad beslutsprocess där större investeringar kvalitetssäkras av ett investeringsråd. Investeringar startas först när avkastning kan tryggas genom tecknade hyresavtal. Vi driver projekt i olika entreprenadformer för flexibilitet och kostnadseffektivitet. I vissa fall samäger vi med entreprenören under utvecklingen för att stärka incitamenten. Projekten kännetecknas av kundnära dialog, korta beslutsvägar och smidig överlämning till förvaltning.
D	Organisation och medarbetare	Platzers framgång bygger på medarbetarnas kompetens, engagemang och ledarskap. Utmaningar kan uppstå om bolaget inte lyckas attrahera och behålla rätt kompetens eller om roller, ansvar och arbetsprocesser inte är tillräckligt effektiva. Även brister i kultur, affärsetik, jämställdhet, mångfald eller fysisk arbetsmiljö kan påverka verksamheten negativt.	3	1	3	Vi arbetar aktivt för att stärka engagemang och lojalitet genom årliga uppdragsamtal, regelbundna medarbetarundersökningar och stort individuellt ansvar. Vi arbetar strukturerat med rekrytering och kompetensutveckling. Våra arbetssätt, kärnvärden och uppförandekod ger en tydlig grund, och affärsetik betonas kontinuerligt. En visseblåsartjänst finns för att tidigt fånga upp missförhållanden. Vi främjar jämställdhet och mångfald, och arbetsmiljöarbetet är en integrerad del av vardagen. För att säkra specifik kompetens i projekt samarbetar vi nära våra entreprenörer.
E	Informations- och IT-säkerhet	IT-systemen är centrala för Platzers verksamhet och blir alltmer utsatta i takt med ökad digitalisering. Cyberattacker och intrång kan orsaka driftstörningar, informationsförlust och ekonomisk skada, exempelvis vid ransomwareattacker. Det finns även en risk att bolaget inte fullt ut uppfyller gällande lagkrav för exempelvis informationssäkerhet.	3	2	6	Vi arbetar systematiskt med informationssäkerhet med extern expertis genom moderna IT-säkerhetssystem, kontinuerliga uppdateringar och skydd mot intrång. Medarbetarna utbildas löpande i säkerhetsfrågor och bolaget har tydliga rutiner för incidenthantering. Regelbundna tester och säkerhetsgranskningar säkerställer att systemen håller en hög skydds nivå.
F	Leverantörer	I leverantörsledet kan risker uppstå kopplat till kostnader, affärsetik och klimatpåverkan och risken ökar med antalet leverantörsled. Brister kan påverka både ekonomi, hållbarhet och förtroende för bolaget.	2	2	4	Vi har etablerade rutiner för inköp med tydliga ansvarsmandat och eftersträvar i första hand godkända ramavtalsleverantörer upphandlade i konkurrens som uppfyller våra krav på kvalitet, kostnadseffektivitet och hållbarhet. Långvariga samarbeten med lokala entreprenörer stärks genom kontinuerlig dialog om efterlevnad av våra regler. Eventuella misstankar om korruption eller oetiskt agerande kan rapporteras via vår visseblåsarfunktion.

Risker och riskhantering

Risk	Beskrivning	Gradering			Sammanvägd risk	Hantering
		Påverkan	Sannolikhet			
Gradering av risker						
1 2 Låg 3 4 Medel 6 7 8 9 Hög						
G	Fastighetskostnader	Fastighetskostnader utgörs till stor del av taxebundna avgifter för el, vatten, värme och avfall, där möjlighet att påverka är begränsad. Till detta kommer fastighets-skatt, skötsel och administration. Oförutsedda reparationer samt högre kostnader under vinterhalvåret för uppvärmning och snöhantering kan ytterligare belasta resultatet.	2	2	4	Vi vidaredebiterar majoriteten av de taxebundna kostnaderna till hyresgästerna. Vi arbetar samtidigt kontinuerligt med att optimera och energieffektivisera driften. Eftersom merparten av våra hyresavtal med kunder tecknas med kallhyra påverkas vi i relativt liten utsträckning av variationer i utomhustemperatur. Regelbundet underhåll minskar risken för omfattande reparationer och säsongsvariationer hanteras genom planering och beredskap.
H	Fastighetstransaktioner	Fastighetstransaktioner innebär alltid en viss osäkerhet, exempelvis kopplat till hyresgästbortfall, oförutsedda tekniska brister eller miljöåtaganden som kan påverka lönsamheten.	2	1	2	Varje förvärf föregås av en due diligence med juridisk, teknisk och miljömässig granskning. Externa värderingar och marknadsanalyser säkerställer rätt prisnivå, och vi tillämpar avtal med erforderliga garantier för att hantera eventuella åtaganden. Vid avyttringar strävar vi efter balanserade avtalsvillkor med ansvarsbegränsningar samt öppenhet och tydlighet i informationsgivningen.
I	Miljö	Platzers verksamhet påverkas av hållbarhetsrelaterade risker kopplade till miljö och sociala faktorer. Miljörisker kan uppstå genom utsläpp från byggnation och drift, hög energianvändning, påverkan på biologisk mångfald, föroreningar, avfallshantering och vattenförbrukning. Sociala risker kan handla om otrygghet och kriminalitet i de områden där vi är verksamma, vilket kan minska attraktivitet, uthyrning och fastighetsvärden. Tillsammans innebär dessa faktorer att hållbarhetsutmaningar kan få direkt påverkan på både intäkter, kostnader och värdeutveckling i fastighetsportföljen.	2	1	2	Det dagliga miljöarbetet är systematiskt och integrerat i hela värdekedjan tillsammans med kunder och leverantörer. Vi ökar successivt andelen miljöcertifierade fastigheter, har högt satta mål för att minska energianvändningen och arbetar för ökad återvinning samt begränsade utsläpp från köldmedia. Materialval och återbruk är prioriterade i både ny- och ombyggnationer. Genom gröna hyresavtal och aktiv dialog med hyresgästerna minskar vi fastigheternas miljöpåverkan. Vid markförvärf och förvärf av byggnader genomförs relevanta miljöundersökningar.
Omvärldsrisker						
J	Konjunktur	Den ekonomiska utvecklingen påverkar sysselsättning, efterfrågan på lokaler, hyresnivåer, fastighetsvärden och vår förmåga att investera. Platzers koncentration till Göteborg gör bolaget särskilt beroende av regionens näringsliv, framför allt fordonsindustrin. Det geopolitiska läget har drivit upp priser, skapat störningar i leveranskedjor och ökat protektionismen, vilket påverkar Göteborgs exportberoende industri. Inflation och ränteförändringar påverkar dessutom både hyresintäkter, kostnader, finansnetto och fastighetsvärderingar.	2	3	6	Vi arbetar med att balansera vår fastighetsportfölj för att öka motståndskraften mot konjunktursvängningar. Vår diversifierade kontraktportfölj med långa avtal minimerar exponeringen mot enskilda branscher och kunder. Majoriteten av våra hyresavtal är inflationsjusterade då hyrorna är bundna till konsumentprisindex (KPI).
K	Lagstiftning och skatter	Förändringar i lagar, regler och myndighetskrav kan få stora konsekvenser bland annat avseende miljö och skattefrågor. Fastighetsskatt är en stor kostnadspost. Förändringar i regelverket kan påverka förutsättningarna för vår verksamhet.	2	2	4	Vi följer utvecklingen inom lagstiftning och skatter, både som bolag och som medlem i branschorganisationer. I de fall det är möjligt vidtar vi åtgärder i förväg för att minska effekten av eventuella förändringar. Vi begränsar risken kring fastighetsskatt genom att vidaredebitera stor del av kostnaden till hyresgästerna.
L	Klimatförändringar	Klimatförändringarnas fysiska risker som högre temperaturer, kraftiga regn och stigande havsnivåer med översvämningar, kan orsaka skador på fastigheter och ökade kostnader för anpassning. Även omställningsrisker i form av nya regelverk, teknikutveckling och förändrade konsumtionsmönster kan driva kostnader för energieffektivisering och hållbara materialval.	2	2	4	Klimat- och sårbarhetsanalyser har genomförts av samtliga fastigheter och fördjupande arbete pågår. Analysen utgör grunden i vårt arbete att prioritera våra insatser där klimatriskerna är störst och proaktiva åtgärder gör mest nytta. En mer utvecklad klimatriskanalys genomförs enligt ramverket TCFD och återfinns i hållbarhetsrapporten.

Risker och riskhantering

Gradering av risker



Risk	Beskrivning	Gradering			Hantering
		Påverkan	Sannolikhet	Sammanvägd risk	
M Infrastruktur och stadsutveckling	Platzers verksamhet är beroende av att Göteborgsregionen utvecklas i takt med näringslivets och invånarnas behov. Stadsutveckling och infrastrukturprojekt påverkar vår projektutveckling och befintliga fastigheter. Förändringar i kommunala planer, fördröjda infrastrukturinvesteringar eller bristande energitillgång kan leda till ökade kostnader, längre genomförandetider och minskad attraktivitet i vissa områden.	1	3	3	Vi bevakar den politiska utvecklingen för att tidigt fånga upp förändringar i program och planer. Inför investeringar och projekt för vi dialog med berörda intressenter för att hantera eventuell kritik och minska risken för förseningar. Vi tar även höjd för eventuella tidsförskjutningar i planprocesser.
N Säkerhet	Säkerhet omfattar både säkerhetsläget i omvärlden och tryggheten kring våra fastigheter. Det försämrade säkerhetsläget i omvärlden skapar humanitära konsekvenser, i form av ökad migration och en förhöjd risk för cyberattacker. Militärpolitiska spänningar och risken för väpnade konflikter i vårt närområde kan ytterligare påverka regionens stabilitet och innebära störningar för samhälle och näringsliv. Det strategiska terrorhotet mot Sverige omfattar rekrytering, radikaliserings och finansiering av våldsbejakande extremism och terrorism.	3	1	3	Vi följer säkerhetsläget noggrant och har rutiner för krisberedskap och kontinuitetsplanering. Vi arbetar även med riskbedömningar i förvaltning och projekt för att öka robusthet i våra fastigheter. Vi bidrar aktivt till områdesutveckling tillsammans med andra aktörer, vilket stärker trygghet i de stadsdelar där vi verkar.
Finansiella risker					
O Räntor	Platzers upplåning (som utgör ungefär hälften av fastighetsportföljen) gör att förändringar i marknadsräntor direkt påverkar våra räntekostnader och därmed resultat och kassaflöde. En snabb räntepöppgång kan öka kostnaderna betydligt och ge negativ effekt på koncernens resultat.	3	1	3	Vilka finansiella risker bolaget har regleras av Finanspolicyn. I denna regleras bland annat belåningsgrad, kredit- och räntebindningstid, samt likviditetsreserv. Genom policyn begränsas de finansiella riskerna och effekterna av bland annat förändringar i marknadsräntor.
P Finansiering	Finansieringsrisken avser risken att koncernen saknar tillräckliga likvida medel för att möta sina åtaganden eller inte kan refinansiera lån vid förfall. Den omfattar även risken att refinansiering måste ske i ogynnsamma marknads lägen med högre kostnader som följd.	3	1	3	Genom en långsiktig affärsplanering, avvägd likviditetsbuffert och olika typer av finansieringskällor säkerställer vi en god betalningsberedskap för verksamheten. Kontinuerligt uppdaterade kassaflödesprognoser gör att vi kan agera i god tid.
Q Kreditexponering	Kreditrisken uppstår främst i samband med företagets placeringar av likvida medel samt genom kundförluster. Det senare sker då kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.	1	1	1	Vår placeringspolicy är att välja motparter med hög kreditrating samt använda instrument med hög likviditet. Innan kredit lämnas utvärderas motpartens kreditbedömning med hjälp av externa kreditupplysningsföretag. Hyran förskotts faktureras och betalas normalt i förskott vilket minskar kreditrisken.

Resultaträkning koncernen

Mkr	Not	2025	2024
	5		
Hysesintäkter	6	1 747	1 670
Fastighetskostnader	7	-367	-356
Driftsöverskott		1 380	1 314
Central administration	4, 7, 8, 30, 33	-75	-67
Andelar i intresseföretag och joint ventures resultat	29	97	57
–varav förvaltningsresultat		39	34
–varav värdeförändringar		71	60
–varav skatt		-13	-37
Finansiella intäkter	10	5	10
Finansiella kostnader	10	-554	-577
Resultat inklusive resultat från joint ventures och intresseföretag		853	737
–varav totalt förvaltningsresultat		795	714
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9, 12	50	-215
Värdeförändring finansiella instrument	9	-67	21
Resultat före skatt		836	543
Skatt på årets resultat	11	-138	-164
Årets resultat		698	379
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		698	379

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

Resultat per aktie	2025	2024
Årets resultat	698	379
Resultat per aktie, kr	5,83	3,16
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	119 259	119 816
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	119 791	119 816

Utspädningseffekt förekommer ej, återköp i december 2025 har beaktats.

Balansräkning koncernen

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	30 051	29 448
Nyttjanderätter	13	40	30
Maskiner och inventarier	14	19	24
		30 110	29 502
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint venture	28, 29	874	857
Andra långfristiga fordringar	18	28	11
Derivatinstrument	18, 24	197	261
Summa anläggningstillgångar		31 209	30 631
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	16, 18	7	34
Övriga fordringar	18	77	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	148	172
Likvida medel	17, 18, 19	156	391
Tillgångar som innehas för försäljning	12, 20	–	924
Summa omsättningstillgångar		388	1 602
SUMMA TILLGÅNGAR		31 597	32 233

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	12	12
Övrigt tillskjutet kapital		2 400	2 400
Balanserat resultat		10 108	10 021
Årets resultat		698	379
Summa eget kapital		13 218	12 812
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 23, 26	12 005	13 339
Uppskjuten skatteskuld	11	2 490	2 341
Övriga långfristiga skulder	18	18	–
Långfristig skuld nyttjandrättstillgångar	13	40	30
Andra avsättningar	18, 22	158	139
Summa långfristiga skulder och avsättningar		14 711	15 849
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 23, 26	2 875	2 501
Leverantörsskulder	18	8	20
Skatteskulder		51	54
Övriga kortfristiga skulder	18	168	148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	553	839
Derivatinstrument	18, 24	13	10
Summa kortfristiga skulder		3 668	3 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 597	32 233

Förändringar i eget kapital koncernen

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

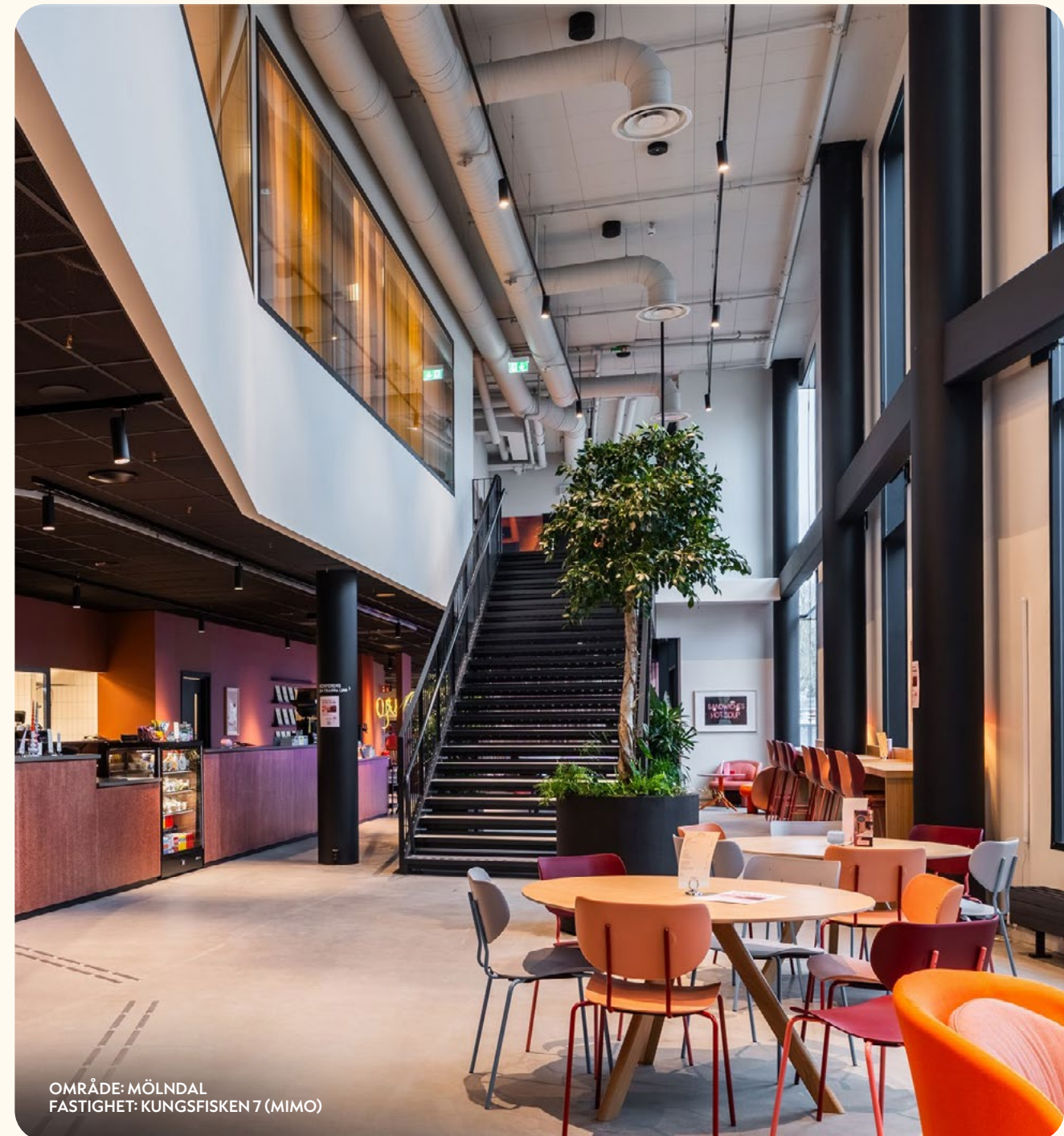
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa	Totalt eget kapital
Ingående balans 2024-01-01 enligt fastställd balansräkning	12	2 400	10 068	12 480	12 480
Effekt av översyn intresseföretag/JV ¹⁾			192	192	192
Ingående eget kapital 2024-01-01	12	2 400	10 260	12 672	12 672
Årets resultat (omräknat) ¹⁾			379	379	379
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-239	-239	-239
Summa transaktioner med aktieägare			-239	-239	-239
Utgående eget kapital 2024-12-31	12	2 400	10 400	12 812	12 812
Utdelning per aktie kr (utbetald)			2,00		
Ingående eget kapital 2025-01-01	12	2 400	10 400	12 812	12 812
Aktierelaterade ersättningar			0	0	0
Årets resultat			698	698	698
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-252	-252	-252
Återköp av egna aktier			-40	-40	-40
Summa transaktioner med aktieägare			-292	-292	-292
Utgående eget kapital 2025-12-31	12	2 400	10 806	13 218	13 218
Utdelning per aktie kr (utbetald)			2,10		

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat för koncernen överensstämmer med summa totalresultat.

1) Se not 28 och 29.

Kassaflödesanalys koncernen

Mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten	37		
Driftsöverskott		1 380	1 314
Central administration		-68	-63
Erhållen utdelning från joint venture och intresseföretag		80	65
Erhållen ränta		5	10
Erlagd ränta		-560	-595
Betald skatt		-2	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		835	702
Förändring kortfristiga fordringar		55	94
Förändring kortfristiga skulder		-279	129
Kassaflöde från den löpande verksamheten		611	925
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-329	-743
Förvärv förvaltningsfastigheter		-169	-1 768
Försäljning av förvaltningsfastigheter		894	188
Investering i övrigt		-2	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		394	-2 328
Finansieringsverksamheten			
Amortering räntebärande skulder		-5 880	-4 771
Nyupplåning räntebärande skulder		4 920	6 659
Förändring långfristiga fordringar		-18	0
Förändring långfristiga skulder		30	-22
Förvärv av egna aktier		-40	-
Lämnad utdelning		-252	-239
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 240	1 627
Årets kassaflöde		-235	224
Likvida medel vid årets början		391	167
Likvida medel vid årets slut		156	391



OMRÅDE: MÖLNDAL
FASTIGHET: KUNGSFISKEN 7 (MIMO)

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	31	15	14
Rörelsens kostnader	4, 33	-15	-14
Rörelseresultat		0	0
Finansiella poster			
Resultat från koncernföretag	10	391	391
Finansiella intäkter	10	510	508
Finansiella kostnader	10	-419	-341
Förvaltningsresultat		482	558
Värdetförändring derivatinstrument	9	-67	21
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		415	579
Bokslutsdispositioner	32	124	-422
Skatt	11	-12	82
Årets resultat		527	239

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



OMRÅDE: GULLBERGSVASS
FASTIGHET: GULLBERGSVASS 5:26 (TENNET)

Balansräkning moderbolaget

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35	2 046	1 965
Uppskjuten skattefordran	11	25	37
Fordringar hos koncernföretag	18	8 116	7 259
Andra långfristiga fordringar	18	8	8
Derivatinstrument	18	197	261
Summa anläggningstillgångar		10 392	9 530
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	18	6 639	6 073
Övriga kortfristiga fordringar	18	2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	44	41
Likvida medel	17, 18	8	28
Summa omsättningstillgångar		6 693	6 143
SUMMA TILLGÅNGAR		17 085	15 673

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	21	12	12
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	21	2 400	2 400
Balanserat resultat		2 168	2 221
Årets resultat		527	239
Summa fritt eget kapital		5 095	4 860
Summa eget kapital		5 107	4 872
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 26	7 301	7 593
Pensionsförpliktelse	22, 26	8	8
Summa långfristiga skulder		7 309	7 601
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 26	1 887	1 146
Leverantörsskulder	18	0	0
Skulder till koncernföretag	18	2 721	1 997
Övriga kortfristiga skulder	18	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	48	47
Derivatinstrument	18, 24	13	10
Summa kortfristiga skulder		4 669	3 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 085	15 673

Förändringar i eget kapital moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2024-01-01	12	2 400	2 122	339	4 873
Årets resultat				239	239
Transaktioner med aktieägare					
Vinstdisposition			339	-339	—
Utdelning			-239		-239
Summa transaktioner med aktieägare			100	-339	-239
Utgående eget kapital 2024-12-31	12	2 400	2 221	239	4 872
Ingående eget kapital 2025-01-01	12	2 400	2 221	239	4 872
Årets resultat				527	527
Transaktioner med aktieägare					
Vinstdisposition			239	-239	—
Återköp av egna aktier			-40		-40
Utdelning			-252		-252
Summa transaktioner med aktieägare			-53	-239	-292
Utgående eget kapital 2025-12-31	12	2 400	2 168	527	5 107

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 2,20 kr (2,10), totalt 262 mkr (252) 2026 avseende räkenskapsåret 2025.

Kassaflödesanalys moderbolaget

Mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten	37		
Rörelseresultat före finansiella poster		0	0
Erhållen ränta		510	508
Erlagd ränta		-419	-341
Betald skatt		—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		91	167
Förändring kortfristiga fordringar		-46	2 148
Förändring kortfristiga skulder		636	-931
Kassaflöde från den löpande verksamheten		681	1 384
Investeringsverksamheten			
Försäljning andelar i koncernföretag		—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		—	—
Finansieringsverksamheten			
Amortering räntebärande skulder		-3 476	-1 748
Nyupplåning räntebärande skulder		3 925	3 814
Förändring långfristiga fordringar		-858	-3 188
Lämnad utdelning		-252	-239
Återköp av egna aktier		-40	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-701	-1 361
Årets kassaflöde		-20	23
Likvida medel vid årets början		28	5
Likvida medel vid årets slut		8	28

Noter

Not 1 Allmän information

Platzer Fastigheter Holding AB (publ), organisationsnummer 556746–6437, har sitt säte i Göteborg, Sverige. Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap segmentet. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterbolag. Huvudkontorets postadress är Box 211, 401 23 Göteborg och besöksadress är Lilla Bommen 8 i Göteborg.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 februari 2026 och föreläggs för fastställande vid årsstämma den 24 mars 2026.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt årsredovisningslagen. Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värderingar av förvaltningsfastigheter, samt finansiella tillgångar och skulder (derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är angivna i miljoner kronor.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

I enlighet med Finansdepartementets lagrådsremiss publicerar Platzer Fastigheter Holding AB årsredovisning för 2025 enligt ESEF-format.

Bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör uppskattningar och bedömningar som påverkar tillämpningen av redovisningen och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållande anses rimliga och ses över regelbundet. Resultatet används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Ytterligare faktorer som kan påverka bedömningen av koncernen framgår av not 3 Finansiell riskhantering. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Värdering av förvaltningsfastigheter är ett område där uppskattningar och bedömningar kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Fastighetsvärderingen görs utifrån individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. För närmare beskrivning av uppskattningar och bedömningar som använts vid fastställande av förvaltningsfastigheternas värde per balansdagen se not 12.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

När ett företag förvärvas utgör förvärvet antingen ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvets huvudsakliga syfte är att förvärva fastighet. Förvärvet innefattar inte organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Sådant förvärv klassificeras som rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv om kriterierna för tillgångsförvärv är uppfyllda.

Rättelse av fel

Väsentliga fel i tidigare perioder rättas i de första finansiella rapporterna som avges efter upptäckten av felet. Detta sker genom att räkna om jämförelsebeloppen för den tidigare eller de tidigare perioder som presenterats där felet uppkom, alternativt om felet uppstod före den tidigaste föregående period som presenteras. Även ingående balanser för tillgångar, skulder och eget kapital för den tidigaste föregående period som presenteras räknas om.

Nya standarder och tolkningar som trädde i kraft 2025

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från 1 januari 2025 bedöms inte ha väsentlig påverkan på Platzers finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2026 har inte tillämpats i förtid. IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements ersätter IAS 1 och träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027. Standarden, som ännu inte är antagen av EU, innebär främst förändringar inom följande nyckelområden:

- en ny struktur för resultaträkningen med indelning i tre kategorier – rörelse, investering och finansiering – samt nya obligatoriska delsummor. Detta kommer innebära att förvaltningsresultat inte kommer presenteras direkt i resultaträkningen utan utgör ett så kallat MPM (management-defined performance measures) och presenteras i separat not. Rörelseresultat är en obligatorisk delsumma som i IFRS 18 inkluderar värdeförändringar för förvaltningsfastigheter, vilket är en ändrad klassificering jämfört med idag.
- förändrad och fast struktur för kassaflödesanalys där indelning kommer innebära förändrade klassificeringar. Resultat från intresseföretag och joint venture kommer att presenteras inom investeringsverksamheten istället för som idag inom rörelseverksamheten.
- införande av utökade upplysningskrav avseende resultatmått som rapporteras utanför de finansiella rapporterna, och
- nya krav på aggregering och disaggregering av information i de finansiella rapporterna och noterna.

Not 2 forts.

IFRS 18 ska tillämpas retroaktivt, vilket innebär att jämförelsetal kommer att behöva omräknas enligt den nya standarden vid införande. Ledningen analyserar de fullständiga konsekvenser av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering.

Övriga av EU godkända nya och ändrade IFRS-standarder samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee som ännu inte trätt i kraft förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapportering. Detsamma gäller tillämpliga svenska regelverk.

Förvaltningsresultat

Platzers verksamhet är fokuserad på värdetillväxt av eget kapital där en viktig komponent är kassaflöde från den löpande förvaltningen. Kassaflödet från den löpande förvaltningen utgörs av det resultatmått som benämns förvaltningsresultat. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen för utdelning till Platzers aktieägare. För att ge en rättvisande bild av Platzers syn på sin verksamhet har koncernens resultaträkning utformats med hänsyn till detta så att en resultatrad, varav förvaltningsresultat, har infogats som speglar hur verksamheten styrs.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för, eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde för överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna fordringar och skulder samt internvinster elimineras i sin helhet.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag där koncernen långsiktigt utövar ett betydande inflytande utan att det delägda företaget är ett dotterföretag. Normalt innebär detta att koncernen innehar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna i

dessa företag eller så har koncernen på annat sätt ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Redovisning av intresseföretag sker enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att koncernen bokförda värde på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som Andelar i intresseföretag och joint ventures resultat koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt. Detta resultat justeras för att överensstämma med IFRS. I koncernens balansräkning redovisas andelarna i intresseföretagen bland koncernens finansiella anläggningstillgångar. Det redovisade värdet på innehaven förändras normalt med ägarföretagets andel av respektive företags resultat efter skatt minskat med erhållna utdelningar.

Joint venture

Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som joint venture eller en gemensam verksamhet. Inom koncernen finns joint venture. Joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna, som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget, har rätt till nettotillgångarna från arrangemanget. Gemensamt bestämmande inflytande föreligger antingen genom lika andel ägande i bolaget eller när det i avtal är reglerat ett gemensamt bestämmande inflytande över en verksamhet. Joint ventures redovisas precis som intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden (se beskrivning av kapitalandelsmetoden i avsnittet ovan).

Hyresintäkter och serviceintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar samt övriga tilläggsdebiteringar så som utfakturerad fastighetsskatt samt utfakturerade mediakostnader, då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisas. Både hyresintäkter och tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för större lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Även större tillägg för investeringar redovisas linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar som betalas i förskott redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Ingen fördelning görs mellan hyresintäkter och intäkter från kontrakt med kunder då dessa intäkter inte är väsentliga.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas när kontrollen över fastigheten har överförs till köparen. En verkställbar rätt till betalning uppkommer dock inte förrän äganderätten övergått till köparen. Intäkten redovisas därför vid den tidpunkt då äganderätten övergår till köparen. Äganderätten till fastigheten (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) övergår normalt på tillträdesdagen. Intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset då ersättningen vanligen förfaller till betalning när äganderätten har övergått. I det fall en försäljning är förbunden med ett återköpsåtagande redovisas försäljningen som ett finansieringsavtal i enlighet med IFRS 15. Därmed redovisas ingen intäkt i samband med försäljningen.

Leasingavtal

Platzer som leasegivare

Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Platzers förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. 100 procent av Platzers fastigheter består av kommersiella lokaler. Läs mer om hyresintäkter i not 6.

Platzer som leasetagare

Platzers leasingavtal utgörs huvudsakligen av två tomträtter vilka redovisas som nyttjanderättstillgång respektive finansiell skuld. Tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Vid beräkningen har en diskonteringsränta om 3 procent använts. Räntesatsen har beräknats utifrån vad koncernen skulle ha betalt för en finansiering genom lån under motsvarande period och med motsvarande säkerhet.

Nyttjanderätterna klassificeras som långfristiga. Den årliga tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad. Någon avskrivning redovisas ej då tillgången värderas till verkligt värde. Övriga leasingavtal såsom bilar och kontorsutrustning är antingen korttidsavtal eller tillgångar av lågt värde.

Finansiella instrument

Platzer fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9; upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på den affärsmodell tillgången omfattas av.

Not 2 forts.**Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde**

Räntebärande tillgångar (skuldinstrument) som innehåser med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast består av kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och redovisas som finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Investeringar i skuldinstrument som inte kvalificerar att redovisas varken till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Även egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkligt värdeförändringar via övrigt totalresultat och derivat som inte kvalificerar för så kallad säkringsredovisning ingår i denna kategori. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång (skuldinstrument) som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och som inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas netto i resultaträkningen i den period vinst eller förlust uppkommer. I denna kategori ingår koncernens derivat med positivt verkligt värde samt andra långfristiga fordringar.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av derivat med negativa verkliga värden som inte ingår i så kallad säkringsredovisning.

Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde

Platzers övriga finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde består av räntebärande skulder (lång och kortfristiga), övriga lång och kortfristiga skulder samt leverantörsskulder. För att diversifiera låneportföljen har Platzer sedan 2014 ett innehav i SFF Holding AB vilket möjliggör att genom obligationslån utgivna av detta bolag låna direkt på kapitalmarknaden.

Nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar

Platzer bedömer vid varje rapporttillfälle framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat

på framåtriktad information. Koncernens finansiella tillgångar för vilka förväntade kreditförluster bedöms, utgörs i allt väsentligt av hyresfordringar och övriga fordringar. Koncernens reserveringsmetod baseras på om det skett en väsentlig förändring i kreditrisk eller inte. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För koncernens finansiella tillgångar, tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela fordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har fordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster.

Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering redovisas i resultaträkningen, då kraven för säkringsredovisning inte uppfylls.

Platzer har derivatinstrument för att ekonomiskt säkra räntebetalningar genom ränteswappar där rörliga räntebetalningar byts ut mot fasta räntebetalningar. Koncernen uppfyller inte kraven för säkringsredovisning varför förändringarna i verkligt värde redovisas på raden Värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Maskiner och inventarier 5–10 år

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras i redovisningen som förvaltningsfastigheter, då de innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Inga fastigheter i koncernen klassificeras som rörelsefastigheter.

I redovisningsbegreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt byggnadsinventarier. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter till verkligt värde. Värderingar till verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som närmare beskrivs i not 12. Den internt

utförda värderingen kvalitetskontrolleras normalt genom att ett urval fastigheter externvärderas årligen, varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas för den period de uppkommer på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och verkligt värde baserat på senaste upprättad värdering till verkligt värde. Resultatet av avyttring redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Projekt för ny-, till- eller ombyggnation, underhåll samt hyresgäst Anpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande och medför ekonomiska fördelar för koncernen i förhållande till senaste värderingen samt kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vid större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras låneutgifterna under produktionstiden. I normalfallet används den genomsnittliga låneräntan.

Beräkning av verkligt värde för finansiella instrument

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för hyresfordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga fordringar och skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga till sin natur.

De finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både derivatinstrumenten och kapitalförsäkringarna återfinns i nivå 2 i verkligt värdehierarkin, det vill säga det finns observerbara data för tillgången eller skulden antingen direkt genom till exempel prisnoteringar eller indirekt genom till exempel härledda prisnoteringar men det finns inte noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder. Se not 23.

Aktierelaterade ersättningar

Platzer tillämpar IFRS 2 Share-based Payment för aktierelaterade ersättningar. Platzer har ett incitamentsprogram i form av köpoptioner avseende återköpta B-aktier riktat till ledande befattningshavare och vissa nyckelpersoner. Delta garna förvärvar köpoptionerna till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes-modellen. Som kompensation lämnar bolaget ett bruttolönetillägg motsvarande erlagd premie. Bruttolönetillägget kostnadsförs över intjänandeperioden och återbetalas om anställningen upphör inom två år. Kostnader hänförliga till programmet redovisas som personalkostnad med motpost i eget kapital i enlighet med IFRS 2.

Not 2 forts.

Skatter

Samtliga av Platzer genomförda förvärv klassificeras som förvärv av tillgång, varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas på fastigheter avseende dessa förvärv.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning presenteras i enlighet med årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformning av koncernens finansiella rapporter är främst rapport över totalresultatet, redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Koncernbidrag

För redovisning av koncernbidrag tillämpar Platzer alternativregeln vilken innebär att bolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument. För dessa avtal tillämpar moderföretaget lättnadsregeln i RFR 2 (IFRS 9 p.2) och redovisar därmed borgensförbindelsen som en eventualförpliktelse. När företaget bedömer att det sannolikt kommer att krävas en betalning för att reglera ett åtagande görs en avsättning.

Not 3 Finansiell riskhantering

Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande främst ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Samtliga dessa risker hanteras i enlighet med Platzers finanspolicy. Koncernens övergripande strategi fokuserar på att minska potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat och begränsa bolagets ränte- och upplåningsrisker. Koncernen använder derivatinstrument (ränteswappar) för att minska viss ränterisikexponering.

Styrelsen för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) fastställer varje år finanspolicy. Den anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten inom koncernen ska bedrivas. Finanspolicy fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och anger hur risker i finansverksamheten ska begränsas och vilka finansiella risker Platzer får ta. Finanspolicy fastställer hur kontroll- och resultatutvärdering ska ske av finansverksamheten. Finanspolicy ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Avsteg från policy kräver godkännande av styrelsen. Styrelsen erhåller kvartalsvis en finansrapport vid ordinarie styrelsemöte. Förutom att utvärdera portföljens utveckling innehåller finansrapporten basfakta om lånevolym, derivatinstrument, förfallostruktur och likviditetsprognos.

Marknadsrisk

Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Platzer tillämpar inte säkringsredovisning. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Under 2025 bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig och fast ränta.

Platzer begränsar ränterisken med hjälp av varierande löptider avseende förfallotidpunkten för lånen och räntebindningen i syfte att skapa en väl avvägd förfallostruktur. Ränterisken bevakas löpande för upplåning till rörlig ränta. Som styrinstrument används en normpunkt med tillhörande ränteriskram som koncernen ska hålla sig inom.

Koncernen hanterar ränterisken avseende kassaflödet genom att använda derivatinstrument (ränteswappar).

Ränteswappar används med den ekonomiska innebörden att konvertera upplåning från rörliga till fasta räntor för viss del av upplåningen. Koncernen tar vanligtvis upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandlar dem genom ränteswappar till fast ränta som ger större flexibilitet än om upplåning skett direkt till fast ränta. Ränteswapparna innebär att koncernen kommer överens med andra parter att, med angivna intervaller, för närvarande kvartalsvis, utväxla skillnaden mellan räntebelopp enligt fast kontraktsränta och det rörliga räntebeloppet, beräknade på kontrakterade nominella belopp.

Räntan på räntebärande skulder säkras ekonomiskt till viss del med ränteswappar (rörlig till fast ränta), 11 350 mkr (10 920) av den räntebärande skulden på 14 880 mkr (15 840). Koncernen är därmed exponerad för viss ränterisk. Den genomsnittliga räntan inklusive löften för outnyttjade krediter uppgick vid årsskiftet till 3,45 procent (3,68). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 2,7 år (2,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick vid årsskiftet till 2,8 år (2,9). Andelen lån, inklusive effekter av tecknade räntederivat, med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick till 29 procent (42).

Koncernen har analyserat dess känslighet mot ränteförändringar. Genomförd analys visar att effekten på räntekostnaderna av en ändring av räntenivån med +/-1 %-enhet från räntan på bokslutsdagen skulle vara en maximal ökning med 35 mkr (49) respektive minskning med 35 mkr (49). En parallellförskjutning av hela räntekurvan med +/-1 %-enhet från bokslutsdagen skulle innebära en orealiserad värdeförändring av derivatens marknadsvärde med cirka 411 mkr (468) respektive cirka -444 mkr (-517). Det asymmetriska utfallet beror på förekomsten av optionsinslag i derivat där marknadsvärdet förändringen inte är symmetrisk med ränteförändringen. För ytterligare information avseende koncernens låneskulder se not 23 Räntebärande skulder.

Valutarisk

Platzer har ingen valutarisk då det inte förekommer transaktioner i utländsk valuta (transaktionsrisk) och inte heller dotterbolag i utlandet (omräkningsrisk).

Prisrisk

Platzer har inga investeringar i aktieinstrument varför ingen prisrisk finns på finansiella tillgångar.

Not 3 forts.

Kreditrisk

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. Platzers kreditrisk innefattar främst likvida medel samt hyresfordringar.

Kreditkvalitet

Platzers placeringpolicy är att minimera kreditrisk genom att placera endast i godkända likvida instrument, välja motparter med hög kreditrating samt använda instrument med hög likviditet. Platzers placeringar kan göras genom inlåning i bank eller genom köp av räntebärande värdepapper. Enligt policyn ska motparten inneha en rating om minst K1 (S&P Nordisk Rating AB). Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken har förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning har bedömts genom hänvisning till extern kreditrating (där sådan finns tillgänglig) eller till motpartens betalningshistorik.

Under 2025 har inga placeringar i likvida instrument gjorts utan likvida medel har placerats på inlåningskonto i bank. Platzer strävar efter att balansera likviditeten utifrån rörelsens behov bland annat genom att öka andelen revolverande krediter och därmed öka flexibiliteten i räntebärande skulder.

Likvida medel

Samtliga likvida medel 156 mkr (391) är placerade hos bank med lägst kreditrating A (Short-term).

Derivatinstrument

Samtliga derivatinstrument 184 mkr (251) är med en motpart med lägst kreditrating A (Long-term).

Kreditrisk i hyresfordringar

Med kreditrisk avses risken att en hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningsåtaganden och därigenom orsakar en förlust för koncernen. Kreditförluster på hyresfordringar uppstår främst vid konkurs eller när hyresgäster av andra skäl inte kan betala hyran. Platzer har en god riskspridning genom ett stort antal hyresavtal och ingen enskild hyresgäst utgör en väsentlig andel av de totala hyresintäkterna. Exponeringen mot enskilda hyresgäster bedöms därmed som låg. För att begränsa kreditrisken tillämpar koncernen en strukturerad kreditprocess. Inför tecknande av hyresavtal genomförs kreditprövning där information om

hyresgästens finansiella ställning inhämtas från externa kreditupplysningsföretag. Uppföljning sker löpande under hyresförhållandets löptid. Hyrorna aviseras och faktureras i förskott och betalas normalt före hyresperiodens början. Detta innebär att koncernens hyresfordringar huvudsakligen avser redan förfallna fordringar kopplade till förskottsaviseringar. Eventuella kreditförluster hanteras genom reservering för förväntade kreditförluster i enlighet med IFRS 9.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. För att säkerställa en god betalningsberedskap för den operativa verksamheten ska Platzer sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Platzer ska eftersträva effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetsplanering.

För att identifiera kommande betalningsflöden görs löpande likviditetsprognoser med en månad respektive ett års framförhållning. Platzers strategi avseende likviditetsreservens storlek fastställs av styrelsen genom finanspolicyn. Genom god likviditetsberedskap och bra relationer med kreditgivare har Platzer hanterat de potentiella likviditetsproblemen som kunde ha uppkommit med anledning av händelser i omvärlden.

Per den 31 december 2025 hade koncernen likvida medel om 156 mkr (391). Därutöver fanns ej utnyttjade checkräkningskrediter på 100 mkr (100) samt beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter om 5 024 mkr (3 340). Villkoren i låneavtalen är förenliga med Platzers finansiella mål och innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Platzers låneavtal innehåller normalt sedvanliga kovenanter avseende exempelvis räntetäckningsgrad och/eller soliditet, i båda fallen överstiger utfall och Platzers egna mål dessa kreditvillkor.

För upplysning om de finansiella skuldernas förfallotidpunkter se not 23 Räntebärande skulder.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk menas risken att refinansiering av ett lån som förfaller ej är genomförbart, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor. Platzer strävar efter att begränsa refinansieringsrisken genom att förfallostrukturen i låneportföljen sprids över tiden samt att finansieringen sprids på flera motparter för att minska risken för

att likviditetsproblem uppstår. Platzers policy är att alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar och att högst 35 procent av lånestockens avtal exklusive certifikat ska förfalla för refinansiering under den närmast kommande perioden om rullande tolv månader.

Platzer för kontinuerliga diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att dels trygga den långsiktiga finansieringen genom ett nära samarbete med ett mindre antal långgivare, dels optimera finansieringsstrukturen och därigenom frigöra ytterligare kapital som en del i finansiering av framtida förvärv. För att ytterligare diversifiera låneportföljen äger Platzer sedan 2014, 20 procent av aktierna i SFF Holding AB, vilket på uppdrag av ägarbolagen emitterar säkerställda obligationslån för vidareutlåning direkt från kapitalmarknaden. Per 31 december 2025 har Platzer lånat 1 361 mkr (1 344) genom gröna obligationer utgivna av SFF, oförändrat sedan föregående årsskifte. Sedan augusti 2021 har Platzer ett MTN-program med tillhörande grönt ramverk för finansiering genom icke-säkerställda gröna obligationer med ett rambelopp om 5 000 mkr. Under året presenterades ett uppdaterat grönt ramverk. Under året emitterades 2 200 mkr (1 700) i gröna obligationer under MTN-programmet medan 600 mkr förföll. Utestående volym under MTN programmet är 4 200 mkr (2 600). Totalt är 73 procent (67) av våra utestående skulder i gröna obligationer och gröna eller hållbarhetslänkade lån. Platzer har ett upprättat certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 mkr. På bokslutsdagen finns 1 235 mkr (1 255) i utestående certifikat.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att belåningsgrad totala tillgångar inte över tid ska överstiga 50 procent. Detta för att uppfylla kravet på finansiell styrka och på så sätt möjliggöra en fortsatt expansion.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierat med eget kapital. Soliditeten uppgick per senaste årsskiftet till 42 procent (40).

Not 4 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Medelantal anställda	2025	varav män	2024	varav män
Moderbolaget	1	—	1	—
Dotterföretag	83	38	84	45
Summa	84	38	85	45

Könsfördelning i koncernen för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	2025		2024	
	Antal på balansdagen	varav män	Antal på balansdagen	varav män
Styrelseledamöter	7	5	6	5
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	10	4	8	2
Summa	17	9	14	7

Koncernen hade per årsskiftet 87 anställda (85), varav 46 kvinnor (40). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 1 (1), varav 1 kvinnor (1). Vid årsskiftet hade Platzer 7 styrelseledamöter (6) inklusive ordförande, varav 2 kvinnor (1). Koncernen hade 10 ledande befattningshavare (8) inklusive vd, varav 6 kvinnor (6) per årsskiftet. Samtliga anställda finns i Sverige.

Ersättningar till anställda, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Löner	70,1	65,6	6,8	6,7
Sociala avgifter	24,8	23,1	2,1	2,4
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	11,3	9,4	1	1
Summa	106,2	98,1	9,9	10,1

Ersättningar avser utbetalda ersättningar med tillhörande sociala avgifter under räkenskapsåret.



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: OLSKROKEN 18:7 (GAMLESTADENS FABRIKER)

Not 4 forts.

Mkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2025		2024		2025		2024	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader
Styrelseordförande	0,7	—	1,2	—	0,7	—	1,2	—
Övriga styrelseledamöter	1,7	—	2	—	1,7	—	2	—
Verkställande direktör	4,4	1	3,5	1	4,4	1	3,5	1
Övriga ledande befattningshavare	13	3,6	10,8	2,8	—	—	—	—
Övriga anställda	50,3	6,7	48,1	5,6	—	—	—	—
Summa	70,1	11,3	65,6	9,4	6,8	1	6,7	1

Ersättningar avser utbetalda ersättningar under räkenskapsåret.

Ersättning till ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses de 9 personer (8), som tillsammans med verkställande direktören ingår eller under 2025 har ingått i bolagets ledningsgrupp. Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en månadslön. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter under förutsättning att sådana arrangemang endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser uöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 40 procent av den fasta årliga kontantlönen och inte utges mer än en gång per år och individ. Beslut om ytterligare kontant ersättning ska beslutas av styrelsen.

Pension

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.¹ Pensionsålder för verkställande direktör är 65 år. Pensionspremien för verkställande direktör utgår under anställningstiden med maximalt 30 procent av den pensionsgrundande lönen. För övriga ledande befattningshavare gäller ITP-planen och pensionsåldern är 65 år.

Avgångsvederlag

Verkställande direktör har en uppsägningstid om sex månader vid egen uppsägning och vid uppsägning från bolagets sida 12 månader och då rätt till 12 månadslöner.

För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid på tre månader vid egen uppsägning och vid uppsägning från bolagets sida 3–12 månader.

Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Övriga ledande befattningshavares ersättningar har beslutats utifrån de riktlinjer som styrelsen lade fram och som fastslogs på årsstämman 2025.

Aktierelaterade ersättningar

Årsstämman 2025 beslutade om ett incitamentsprogram riktat till ledande befattningshavare och vissa nyckelpersoner. Programmet omfattar högst 137 500 köpoptioner med en löptid om tre år. Varje köpoption ger rätt att förvärva en återköpt B-aktie under tre tvåveckorsperioder i samband med publicering av delårsrapporterna under 2028.

Deltagarna förvärvar köpoptionerna till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes-modellen. För att uppmuntra deltagande lämnar bolaget ett bruttolönetillägg motsvarande erlagd premie, förenat med återbetalningsskyldighet om anställningen upphör inom två år. Bolaget har även rätt att återköpa köpoptioner om anställningen upphör.

Programmet omfattar högst tio deltagare. Verkställande direktören kan tilldelas högst 25 000 köpoptioner och övriga deltagare tillsammans högst 112 500. Vid fullt utnyttjande kommer högst 137 500 återköpta B-aktier att överlåtas. Den redovisade kostnaden enligt IFRS 2 uppgår till 0,6 Mkr för året och avser framför allt bruttolönetillägg och sociala avgifter. Syftet med programmet är att öka långsiktigt aktieägarvärde genom att främja ökat ägarengagemang och intressegemenskap mellan deltagarna och bolagets aktieägare.

Värderingsparametrar enligt Black & Sholes:

Parameter	Värde
Lösenpris	89,17 kr
Optionens marknadsvärde	14,61 kr
Löptid	3,39 år
Utestående optioner	75 000

Ersättning till styrelse

På årsstämman 2025 beslutades att styrelsens ersättning ska utgå med 1 990 tkr, varav 550 tkr till styrelsens ordförande och 240 tkr till vardera övriga styrelseledamöter, samt att det till ordföranden i risk- och revisionsutskottet ska utgå arvode om 60 tkr och 30 tkr till vardera övriga ledamöter i risk- och revisionsutskottet. Beloppet avser tiden fram till nästa årsstämma som äger rum den 24 mars 2026. I tabellen på nästa sida redovisas sådan ersättning som utbetalats under 2025.

¹ Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baserade på avgiftsbestämda pensionslösningar eller ITP-planer.

Not 4 forts.

Ersättningar och övriga förmåner 2025

	Grundlön/ Styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktierelate- rad ersättning	Summa
Styrelsens ordförande Henrik Forsberg Schoultz	0,7	—	—	—	—	0,7
Styrelseledamot Anders Jarl	0,3	—	—	—	—	0,3
Styrelseledamot Eric Grimlund	0,3	—	—	—	—	0,3
Styrelseledamot Ricard Robbstål	0,3	—	—	—	—	0,3
Styrelseledamot Anneli Jansson	0,3	—	—	—	—	0,3
Styrelseledamot Maximilian Hobohm	0,4	—	—	—	—	0,4
Styrelseledamot Ulrika Danielsson	0,1	—	—	—	—	0,1
Verkställande direktör Johanna Hult Rentsch	3,8	0,2	—	1	0,4	5,4
Övriga ledande befattningshavare (9 antal)	11,5	0,7	—	3,6	0,7	16,6
Summa	17,7	0,9	—	4,6	1,1	24,4

Ersättningar och övriga förmåner 2024

	Grundlön/ Styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande Charlotte Hybinette (slutat som styrelsens ordförande och styrelseledamot per 2024-03-20)	0,6	—	—	—	—	0,6
Styrelseledamot/styrelseordförande Henrik Forsberg Schoultz (tillträdde som styrelsens ordförande per 2024-03-20)	0,6	—	—	—	—	0,6
Styrelseledamot Anders Jarl	0,3	—	—	—	—	0,3
Styrelseledamot Eric Grimlund	0,4	—	—	—	—	0,4
Styrelseledamot Ricard Robbstål	0,3	—	—	—	—	0,3
Styrelseledamot Caroline Krensler	0,2	—	—	—	—	0,2
Styrelseledamot Anneli Jansson	0,3	—	—	—	—	0,3
Styrelseledamot Maximilian Hobohm	0,4	—	—	—	—	0,4
Verkställande direktör Johanna Hult Rentsch	3,4	0,1	—	1	—	4,5
Övriga ledande befattningshavare (8 antal)	10,3	0,6	—	2,8	—	13,7
Summa	16,8	0,7	—	3,8	—	21,3



Not 5 Segmentsredovisning

I koncernens interna rapportering följs verksamheten upp i tre affärsområden varav två förvaltningssegment (kontor och industri/logistik) samt ett projektsegment (utveckling). Uppföljning och intern rapportering av segmenten sker löpande till verkställande direktör, som identifierats som bolagets högsta verkställande beslutsfattare. Bolagets

projektbestånd rapporteras från och med 2024 i ett eget segment (utveckling) efter att tidigare rapporterats inom kontor respektive industri/ logistik. Men anledning av förändringen har jämförelsetal justerats.

Fördelning av resultat per segment sker till och med driftsöverskott. Därefter sker ingen uppdelning då

merparten av dessa intäkter och kostnader är koncern-gemensamma. Av posterna i balansräkningen fördelas endast förvaltningsfastigheter på segment. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms till största delen vara koncerngemensamma. Vi särredovisar de fastigheter vi äger genom intresseföretag i en egen segments-

tabell där respektive intresseföretags totala andel ingår, oaktat vår ägarandel.

Enligt IFRS 8 skall upplysning lämnas om intäkter från en enskild kund överstiger 10 procent av koncernens totala intäkter. Ingen av Platzers kunder står för mer än 10 procent av koncernens totala intäkter under 2025.

Segmentsredovisning helägda fastigheter

Mkr	Kontor		Industri/Logistik		Utveckling		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	1277	1205	418	399	52	66	—	—	1747	1670
Fastighetskostnader	-277	-274	-75	-62	-15	-20	—	—	-367	-356
Driftsöverskott	1000	931	343	337	37	46	—	—	1380	1314
Central administration							-75	-67	-75	-67
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures							97	57	97	57
Finansnetto							-549	-567	-549	-567
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag							-527	-577	853	737
– förvaltningsresultat									795	714
Värdeförändring förvaltningsfastigheter							50	-215	50	-215
Värdeförändring finansiella instrument							-67	21	-67	21
Värdeförändring finansieringsavtal							—	—	—	—
Resultat före skatt							-544	-771	836	543
Skatt på årets resultat							-138	-164	-138	-164
Årets resultat							-682	-935	698	379
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	21924	22316	7062	6437	1065	1619	—	—	30051	30372
Varav investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	-392	1667	625	868	-554	-413	—	—	-321	2122

Segmentsredovisning intresseföretag

Mkr	Kontor		Industri/Logistik		Utveckling		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	150	152	10	22	—	—	—	—	160	174
Fastighetskostnader	-28	-28	-1	-12	—	—	—	—	-29	-40
Driftsöverskott	122	124	9	10	—	—	—	—	131	134
Central administration									—	—
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures									—	—
Finansnetto									—	—
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag									—	—
Värdeförändring förvaltningsfastigheter									—	—
Värdeförändring finansiella instrument									—	—
Värdeförändring finansieringsavtal									—	—
Resultat före skatt									—	—
Skatt på årets resultat									—	—
Årets resultat									—	—
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2874	2856	—	351	341	110	—	—	3215	3317
Varav investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	18	76	-351	351	231	-181	—	—	-102	246

Not 6 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal och kontrakten består i sin helhet av kommersiella lokaler. Med hyresintäkter avses avtalade hyror

och hyrestillägg. Framtida hyresintäkter avseende befintliga operationella leasingavtal redovisade per förfalloår presenteras enligt följande:

Mkr	2025			2024		
	Hyresintäkt	Antal	Andel, %	Hyresintäkt	Antal	Andel, %
2025	—	—	—	259	217	15
2026	269	189	16	326	165	19
2027	384	203	23	371	172	21
2028	264	130	16	200	88	11
2029	232	90	14	169	46	10
2030	80	30	5	124	20	7
2031-	439	54	26	293	32	17
Summa	1668	696	100	1741	740	100
P-hus/övrigt	60			65		
Summa	1728			1806		

Vidaredebitering, service- och övriga intäkter uppgår till 206 mkr, vilket motsvarar 12 % av de totala hyresintäkterna för 2025.

Avtalade framtida årsintäkter avseende befintliga hyresavtal:

Mkr	2025	2024
Inom 1 år	1 682	1 701
Mellan 1 och 2 år	1 342	1 374
Mellan 2 och 3 år	988	1 049
Mellan 3 och 4 år	683	707
Mellan 4 och 5 år	536	510
Mer än 5 år	2 035	2 627

Tabellen visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal. Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgår till 4,0 år (4,3).

Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag		
Fastighetskostnader	-367	-356
Central administration	-75	-67
Summa	-442	-423
Personalkostnader (inklusive aktiverade personalkostnader)	-72	-70
Driftskostnader/administration	-221	-205
Underhåll	-38	-42
Fastighetsskatt	-101	-94
Övrigt	-10	-12
Summa	-442	-423
Specifikation av fastighetskostnader		
Driftskostnader	-217	-208
Underhåll	-38	-42
Fastighetsskatt	-101	-94
Kundförluster	-4	-6
Övrigt	-7	-6
Summa	-367	-356

Upplysning avseende avtalsenliga förpliktelser samt upplysning avseende direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat intäkter under året, se not 13.

Not 8 Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till -75 mkr (-67). Däri ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal-, kontors-, lokal- och marknadsförings-

kostnader samt avskrivningar på inventarier. Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnader.



OMRÅDE: GÅRDA
FASTIGHET: GÅRDA 18:24

Not 9 Värdeförändringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-77	5	—	—
Summa realiserade värdeförändringar	-77	5	—	—
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	127	-220	—	—
Orealiserad värdeförändring derivat/kapitalförsäkring	-67	21	-67	21
Summa orealiserade värdeförändringar	60	-194	-67	21

Not 10 Finansiella intäkter och kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Anteciperad utdelning	—	—	400	400
Ränteintäkter	5	10	510	508
Summa finansiella intäkter	5	10	910	908
Varav avseende koncernföretag	—	—	908	906
Resultat från andelar i koncernföretag	—	—	-9	-9
Räntekostnader nyttjanderätter	-1	-1	—	—
Räntekostnader upplåning	-553	-576	-419	-341
Summa finansiella kostnader	-554	-577	-428	-350

Värdeförändring derivat framgår av not 9.

Not 11 Skatt

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt för året	10	-46	—	—
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	-9	—	—
Uppskjuten skatt	-148	-109	-12	82
Summa skattekostnad	-138	-164	-12	82

I uppskjuten skatt -148 mkr (-109) ingår för 2024 avtalat avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning om -38. Från 2025 ingår detta i försäljningskostnad. Inkomstskatten skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

Avstämning effektiv skatt

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	836	543	539	157
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6)	-172	-112	-111	-32
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-49	-68	-2	-2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	10	1	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning	—	—	82	82
Skatteeffekt avdrag negativt räntenetto i dotterföretag	—	—	19	41
Skatteeffekt av ej skattepliktig försäljning koncernföretag	50	-9	—	—
Justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare år	3	-1	—	-7
Skatteeffekt resultat från intresseföretag och joint ventures	20	25	—	—
Summa skattekostnad	-138	-164	-12	82

Uppskjuten skatt på fastigheter, derivat och övrigt avser skillnaden mellan skattemässiga restvärden och redovisade restvärden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Underskottsavdragen uppgick till 305 mkr (421), uppskjuten skattefordran har beräknats på hela beloppet. Underskottsavdragen förfaller ej vid någon specifik tidpunkt. Samtliga uppskjutna skatteskulder bedöms förfalla längre fram än 12 månader. Den gällande skattesatsen är 20,6 % (20,6).

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-16	17	—	—
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	13	-4	14	-4
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-23	58	-26	86
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	-122	-180	—	—
Summa uppskjuten skattekostnad	-148	-109	-12	82

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	2	2	3	2
Underskott	63	87	61	87
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3	3	2	2
Leasing	8	6	—	—
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter	-2 458	-2 336	—	—
Övriga temporära skillnader	—	—	—	—
Obeskattade reserver	-59	-43	—	—
Derivat	-41	-54	-41	-54
Leasing	-8	-6	—	—
Summa uppskjuten skatteskuld, netto	-2 490	-2 341	25	37

Not 11 forts.

Skatteberäkning koncernen

Mkr	Underlag 2025		Underlag 2024	
	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	795		714	
Förvaltningsresultat intresseföretag (AB)	-4		-7	
Skattemässiga justeringar intresseföretag (ej AB)	0	—	0	—
Ej avdragsgill ränta	234	—	252	—
Skattemässigt avdragsgilla				
–avskrivningar	-740	740	-585	585
–ombyggnationer	-164	164	-304	304
–nedskrivningar/utrangeringar	-20	20	-71	112
–aktiverad ränta	-5	5	-19	19
Övriga skattemässiga justeringar				
–kapitalförsäkring	—	—	—	-1
–fastighet	0	-51	1	33
–förvärv	—	—	—	—
–justerat IB	-1	-5	54	-74
–intresseföretag (ej AB)	-36	—	-96	—
–övrigt	57	-8	1	-12
Skattepliktigt förvaltningsresultat	116	866	-61	967
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-24		13	
Försäljning fastigheter	—	-323	—	-138
Värdeförändring fastigheter	—	127	—	-220
Värdeförändring derivat	—	-67	—	21
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	116	603	-61	629
Underskottsavdrag, ingående balans	-421	421	-138	138
Underskottsavdrag, utgående balans	305	-305	421	-421
Skattepliktigt resultat	0	719	222	346
Skatt 20,6 %	0	-148	-46	-71
Korrigerig skatt tidigare år	10	—	-9	—
Skatt, avdrag försäljning	—	—	—	-38
Redovisad skattekostnad	10	-148	-55	-109

Skatteberäkning moderbolaget

Mkr	Underlag 2025		Underlag 2024	
	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	482		558	
Erhållna koncernbidrag	124	—	-422	—
Skattemässigt avdragsgilla				
–negativt räntenetto i koncernföretag	-91	—	-198	—
–utdelning från koncernföretag	-400	—	-400	—
Skattemässigt ej avdragsgilla kostnader	10	—	41	—
Skattepliktigt förvaltningsresultat	126	0	-421	0
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-26		87	
Värdeförändring derivat	—	-67	—	21
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	126	-67	-421	21
Underskottsavdrag, ingående balans	-421	421	0	0
Underskottsavdrag, utgående balans	296	-296	421	-421
Skattepliktigt resultat	0	58	0	-400
Skatt 20,6 %	0	-12	0	82
Redovisad skattekostnad	0	-12	0	82

Not 11 forts.

Platzer redovisar uppskjutna skatteskulder på balansdagen om netto 2 490 mkr (2 341). Beloppet är netto av uppskjuten skattefordran hänförlig till värderade skattemässiga underskottsavdrag och temporära skillnader hänförliga till derivat samt uppskjutna skatteskulder hänförliga till temporära

skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden för förvaltningsfastigheterna. Uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag uppgår till 63 mkr (87). Uppskjuten skatteskuld för derivat uppgår netto till -39 mkr (-52). Uppskjuten skatt redovisas avseende temporära

skillnader mellan skattemässiga värden och redovisningsmässiga värden. Den uppskjutna skatt som vid tillgångsförvärv fanns vid förvärvstillfället ska dock enligt gällande regelverk inte redovisas i balansräkningen, så kallad initial recognition exemption. Det totala skattemässiga restvärdet

på förvaltningsfastigheterna uppgick per 31 december 2025 till 19 937 msek (19 168), varav ej beaktad temporär skillnad uppgick totalt till 7 722 mkr (7 624).

Koncernen	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Underskott/Kapital-försäkring	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2025	-2 336	-54	-6	-43	-2 439
Redovisat i resultaträkningen	-122	13	-2	-16	-127
Per 31 december 2025	-2 458	-41	-8	-59	-2 566
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2025	—	2	96	—	98
Redovisat i resultaträkningen	—	0	-22	—	-22
Per 31 december 2025	—	2	74	—	76
Netto per 31 december 2025	-2 458	-39	66	-59	-2 490

Moderbolaget	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Underskott/Kapital-försäkring	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2025	—	-52	—	—	-52
Redovisat i resultaträkningen	—	14	—	—	14
Per 31 december 2025	—	-38	—	—	-38
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2025	—	—	89	—	89
Redovisat i resultaträkningen	—	—	-26	—	-26
Per 31 december 2025	—	—	63	—	63
Netto per 31 december 2025	—	-38	63	—	25

Koncernen	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Kapital-försäkring /Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2024	-2 180	-50	-20	-60	-2 310
Redovisat i resultaträkningen	-156	-4	14	17	-129
Per 31 december 2024	-2 336	-54	-6	-43	-2 439
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2024	—	3	37	—	40
Redovisat i resultaträkningen	—	-1	59	—	58
Per 31 december 2024	—	2	96	—	98
Netto per 31 december 2024	-2 336	-52	90	-43	-2 341

Moderbolaget	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Kapital-försäkring /Underskott	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2024	—	-48	—	—	-48
Redovisat i resultaträkningen	—	-4	—	—	-4
Per 31 december 2024	—	-52	—	—	-52
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2024	—	—	2	—	2
Redovisat i resultaträkningen	—	—	87	—	87
Per 31 december 2024	—	—	89	—	89
Netto per 31 december 2024	—	-52	89	—	37

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Platzers samtliga fastigheter klassificeras i redovisningen som förvaltningsfastigheter. Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Med verkligt värde menas den gängse använda definitionen av marknadsvärde i Sverige, ”Det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer”.

I den operativa verksamheten delas fastighetsinnehavet upp i förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter där byggnaden förväntas, i all väsentlighet, vara kvar i nuvarande form, med eller utan ombyggnad. Projektfastigheter är sådana fastigheter där en större om- eller nybyggnation planeras eller pågår. Projektfastigheten kan vara bebyggd eller obebyggd.

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas samlade värde, inklusive fastigheter klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning,

uppgick vid årets utgång till 30 051 mkr (30 372). Den orealiserade värdeförändringen under 2025 i helägt bestånd uppgick till 127 mkr (–220), motsvarande 0,42 procent (–0,7). Av årets värdeförändring utgör 113 mkr (–452) förändrat avkastningskrav, 3 mkr (–4) förändrat kassaflöde samt 11 mkr (165) projekt- och förädlingsvinster. Genomförda fastighetsförsäljningar har under året medfört en realiserad värdeförändring om –77 mkr (5). Aktiverad ränta under året uppgår till 5 mkr (19) och ingår i investeringar i befintliga fastigheter.

Varje fastighet värderas enskilt och därför har hänsyn ej tagits till eventuella portföljpremier. Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultateffekter av förändringar av dessa.

Värderingsmetodik

Platzer genomför varje kvartal en intern fastighetsvärdering baserat på en kassaflödesmodell i vilken kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas. Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell

portföljpremie. Blivande byggrätter värderas till anskaffningsvärde utifrån ortsprismetoden och marknadsvärderas när detaljplanen vunnit laga kraft. Pågående större projekt värderas initialt till nedlagda kostnader. När fastigheten blivit uthyrd till mer än 50 procent och återstående produktionskostnad bedöms vara tillräckligt säkerställd börjar fastigheten värderas utifrån bedömt direktavkastningskrav med avdrag för återstående investeringar inklusive riskavdrag och uthyrningsrisk. Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av fastighetsvärden.

Avvikelseerna i enskilda fastigheter antas normalt till viss del ta ut varandra i ett samlat fastighetsbestånd

varför ett rimligt osäkerhetsintervall för Platzers fastighetsbestånd uppskattas till +/- 5 procent. Platzers fastighetsbestånd värderas till 30 051 mkr (30 372) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent kan det verkliga värdet variera med +/- 1 500 mkr (1 500). Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår på balansdagen till intervallet 28 550–31 550 mkr (28 900–31 900 mkr).

Små förändringar i antaganden i en individuell fastighet kan ge stor påverkan på bolagets finansiella ställning. Platzer bedömer resultateffekt från förändrade hyresintäkter, fastighetskostnader, direktavkastningskrav samt långsiktig vakans som de mest väsentliga antagandena avseende fastighetsvärderingens känslighet. I känslighetsanalysen har respektive parameter behandlats för sig, resultateffekt presenteras i nedan tabell. Känslighetsanalysen är inte exakt utan syftar till att visa på storheter från tidigare nämnda väsentliga antaganden.

Förändring i verkligt värde per segment

Mkr	2025				2024			
	Kontor	Industri/ logistik	Utveckling	Totalt	Kontor	Industri/ logistik	Utveckling	Totalt
Ingående verkligt värde	21 764	6 437	1 247	29 448	20 649	5 569	2 032	28 250
Fastighetsförvärv	2	167	—	169	1 768	—	—	1 768
Investeringar i befintliga fastigheter	225	63	66	354	308	154	299	762
Orealiserade värdeförändringar	–63	395	–205	127	–409	80	110	–220
Klassificeras som innehav för försäljning	552	—	372	924	–552	—	–372	–924
Försäljning	–556	—	–415	–971	—	—	–188	–188
Omklassificering	—	—	—	—	—	634	–634	—
Utgående verkligt värde	21 924	7 062	1 065	30 051	21 764	6 437	1 247	29 448

Känslighetsanalys segment, värdepåverkan mkr

	Förändring, +/-	Kontor	Industri/logistik	Utveckling	Totalt
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

Not 12 forts.

Antaganden och förutsättningar

Fastighetsvärderingen görs utifrån individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Intäkterna i värderingen utgörs av avtalade hyresnivåer fram till hyresavtal upphör. Drift- och underhållskostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drift- och underhållskostnader och är anpassade utifrån respektive fastighets ålder och skick. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen

till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. I kassaflödesmodellen har det för år 2027 antagits en KPI-ökning om 2 procent och en inflationsökning om 2 procent för tillämpliga kostnader. Den långsiktiga inflationen efter år 2027 antas vara konstant om 2 procent årligen. Inflationsantagandena är i linje med externa värderares bedömningar.

Direktavkastningskrav

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data som har störst inverkan på värdet är hyror, drift- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer. Direktavkastningskravet är den bedömda avkastningen marknaden förväntar sig för jämförbara fastigheter. Avkastningskrav som används i kalkyler härleds primärt från faktiska transaktioner av jämförbara fastigheter. Avkastningskravet påverkas av en mängd parametrar såsom ort, läge, fastighetstyp, kontraktslängd, hyresnivå, hyresgäst samt vakansgrad. I tillägg påverkar framtida hyresutveckling, förädlingsmöjligheter, fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln samt underhålls- och investeringsbehov. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner för en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation i stället från liknande orter eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner som helhet, baseras bedömningen på rådande makroekonomiska faktorer. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,09 procent (5,10). Någon generell förändring av kalkylränta eller direktavkastningskrav har inte gjorts i den interna värderingen. Däremot har förändringar skett på individuella fastigheter, både vad gäller direktavkastning och förväntade kassaflöden.

Extern värdering

Vid varje årsskifte låter Platzer genomföra extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Minst en tredjedel av beståndet externvärderas. Inför bokslutet per 2025-12-31 genomfördes externa värderingar motsvarande 60 procent av fastighetsbeståndets värde. Värderingarna utfördes av CBRE, Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield och Svefa. Årets interna värdering översteg den externa värderingen per årsskiftet med 1,4 procent eller 250 mkr, vilket är väl inom osäkerhetsintervallet för marknadsvärderingar. Föregående års externa värdering översteg den interna värderingen med 1,7 procent eller 298 mkr.

Värderingsantaganden per segment

	2025							
	Kontor		Industri/logistik		Utveckling		Totalt	
	Viktat	Intervall	Viktat	Intervall	Viktat	Intervall	Viktat	Intervall
Årlig inflation, %	2,0	—	2,0	—	—	—	2,0	—
Kalkylränta, %	6,94	6,50–8,95	7,52	6,74–9,75	—	—	7,10	6,50–9,75
Direktavkastningskrav, %	4,94	4,50–6,95	5,52	4,74–7,75	—	—	5,10	4,50–7,75
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,10	2,0–7,0	3,39	2,0–10,0	—	—	3,96	2,0–10,0

	2024							
	Kontor		Industri/logistik		Utveckling		Totalt	
	Viktat	Intervall	Viktat	Intervall	Viktat	Intervall	Viktat	Intervall
Årlig inflation, %	1,0 2025, därefter 2,0	—	1,0 2025, därefter 2,0	—	—	—	1,0 2025, därefter 2,0	—
Kalkylränta, %	6,97	6,50–8,95	7,58	6,50–8,75	—	—	7,10	6,50–8,95
Direktavkastningskrav, %	4,97	4,50–6,95	5,58	4,50–6,75	—	—	5,10	4,50–6,95
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,76	2,0–7,0	3,22	2,0–5,0	—	—	3,64	2,0–7,0

Not 13 Leasing

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal där koncernen är leasetagare:

Tillgångar med nyttjanderätt

Mkr	2025	2024
Tomträttsavgäld	40	30
Summa leasingtillgångar	40	30
Leasingskulder		
Långfristiga skulder	-40	-30
Summa leasingskulder	-40	-30

Not 14 Maskiner och inventarier

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	54	49
Inköp	2	5
Försäljningar och utrangeringar	-1	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55	54
Ingående avskrivningar	-30	-25
Försäljningar och utrangeringar	1	-
Årets avskrivningar	-7	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36	-30
Utgående restvärde enligt plan	19	24

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda driftskostnader	38	49	-	-
Förutbetalda finansiella kostnader	21	18	22	14
Upplupna ränteintäkter	19	26	19	26
Upplupna driftsintäkter	70	79	-	-
Övriga poster	-	-	3	1
Summa	148	172	44	41

Det finns ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Platzer är leasetagare. Dessa redovisas som operativa leasingavtal och fakturerad kostnad belastar perioden.

Betalningar för tomträttsavgälder som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden och ses som ränta. Kostnaden uppgick under året till -1 (-1). Tomträttsavtalet har värderats till nuvärdet av framtida minimileasingavgifter.

Vid beräkningen har en diskonteringsränta om 3 procent använts. Räntesatsen har beräknats utifrån vad koncernen skulle ha betalat för en finansiering genom lån under motsvarande period och med motsvarande säkerhet.

Not 16 Hyresfordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Hyresfordringar	18	43	-	-
Avgår reservering för osäkra fordringar	-11	-9	-	-
Hyresfordringar netto	7	34	-	-

Det verkliga värdet på hyresfordringar överensstämmer med det redovisade värdet, eftersom de är kortfristiga till sin natur. Per balansdagen uppgick fullgoda hyresfordringar till 7 mkr (34). Andelen betalade hyror som aviserats för första kvartalet 2026 är i nivå med motsvarande period föregående år.

Reserv osäkra hyresfordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde 1 januari	-9	-4	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-2	-5	-	-
Utgående värde 31 december	-11	-9	-	-

Avsättning till respektive återföring av reserv för osäkra hyresfordringar ingår i posten fastighetskostnader i resultaträkningen. Platzers kreditförluster uppgick under året till -4 mkr (-6).

Åldersfördelning hyresfordringar

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Ej förfallna hyresfordringar	2	30
1-30 dagar	3	1
31-60 dagar	3	2
>60 dagar	10	10
varav reserverat	-11	-9
Summa	7	34

Not 17 Likvida medel

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	156	391	8	28

Not 18 Finansiella instrument

Av tabellen nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning.

Koncernen	2025-12-31			2024-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Mkr						
Tillgångar i balansräkningen						
Hysesfordringar	7	—	7	34	—	34
Övriga fordringar	94	11	105	81	11	92
Derivatinstrument	—	197	197	—	261	261
Likvida medel	156	—	156	391	—	391
Summa	257	208	465	506	272	778

	2025-12-31			2024-12-31		
	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Mkr						
Skulder i balansräkningen						
Upplåning	14 880	—	14 880	15 840	—	15 840
Övriga skulder ¹	321	0	321	273	0	273
Derivatinstrument	—	13	13	—	10	10
Summa	15 201	13	15 214	16 113	10	16 123

¹ Avser i balansräkningen posterna övriga långfristiga skulder, andra avsättningar, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/ källskatt om –31 mkr (–34).

Moderbolaget	2025-12-31			2024-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Mkr						
Tillgångar i balansräkningen						
Övriga fordringar ²	14 757	8	14 765	13 333	8	13 341
Derivatinstrument	—	197	197	—	261	261
Likvida medel	8	—	8	28	—	28
Summa	14 765	205	14 970	13 361	269	13 630

² Avser i balansräkningen posterna fordringar hos koncernföretag (finansiella- och omsättningstillgångar), andra långfristiga fordringar samt övriga kortfristiga fordringar.

	2025-12-31			2024-12-31		
	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Mkr						
Skulder i balansräkningen						
Upplåning	9 188	—	9 188	8 739	—	8 739
Övriga skulder ³	2 721	—	2 721	1 997	—	1 997
Derivatinstrument	—	13	13	—	10	10
Summa	11 909	13	11 922	10 736	10	10 746

³ Avser i balansräkningen posterna skulder till koncernföretag, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/ källskatt om –0,3 mkr (–0,2).

Not 19 Checkräkningskredit

Mkr	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad kreditlimit	100	100
Outnyttjad del	100	100
Utnyttjad del	—	—

Härutöver finns beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter om 5 024 mkr (3 340).

Not 20 Tillgångar som innehas för försäljning

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fastigheter	—	924	—	—
Summa	—	924	—	—

För 2024 avses avtal om fastighetsförsäljningar som tecknats före publicering av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024. Samtliga dessa fastigheter har frånträtts under 2025.

Not 21 Aktiekapital

Mkr		Antal aktier (tusental)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
2025-01-01		119 934	12	2 400	2 412
2025-12-31	Totalt registrerade aktier	119 934	12	2 400	2 412
	Återköpta aktier	–675			
2025-12-31	Totalt utestående aktier	119 259	12	2 400	2 412
2024-01-01		119 934	12	2 400	2 412
2024-12-31	Totalt registrerade aktier	119 934	12	2 400	2 412
	Återköpta aktier	–118			
2024-12-31	Totalt utestående aktier	119 816	12	2 400	2 412

Platzer har ett aktiekapital om 11 993 469 kr och antalet registrerade aktier uppgick vid årets utgång till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med 1 röst per aktie. Alla aktier är till fullo betalda. En akties kvotvärde uppgår till 0,10 kr.

Per den 31 december 2025 innehade bolaget 675 117 egna B-aktier, motsvarande cirka 0,6 procent av det totala antalet aktier i bolaget. Årets köp av egna aktier har förvärvats inom ramen för ett återköpsprogram beslutat av styrelsen med stöd av bemyndigande från årsstämman

den 19 mars 2025. Återköp får ske till ett sammanlagt belopp om högst 100 mkr och bolagets innehav av egna aktier får vid var tid inte överstiga 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Syftet med återköpen är att justera bolagets kapitalstruktur samt att möjliggöra leverans av aktier inom ramen för bolagets långsiktiga incitamentsprogram. Egna aktier redovisas till anskaffningsvärde som en minskning av eget kapital. Förvärv och avyttring av egna aktier redovisas direkt mot eget kapital och påverkar inte resultatet. Det sammanlagda anskaffningsvärdet för egna aktier uppgår till ca 41 mkr.

Not 22 Andra avsättningar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Pensionsavsättning	10	10	8	8
Projekt- och exploateringskostnader ¹	148	129	—	—
Summa	158	139	8	8

¹ Avsättning för projekt- och exploateringskostnader avser exploateringskostnader för sålda fastigheter inom projektutvecklingsområdena Gamlestadens Fabriker och Södra Änggården.

Not 23 Räntebärande skulder

Odiskonterade kassaflöden, mkr	Koncernen					
	2025-12-31			2024-12-31		
	Skulder	Räntor	Totalt	Skulder	Räntor	Totalt
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-4 111	-416	-4 527	-3 755	-574	-4 329
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	-10 769	-785	-11 554	-11 600	-684	-12 284
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	—	—	—	-485	-10	-495
Summa	-14 880	-1 201	-16 081	-15 840	-1 268	-17 108

Upptagna lån säkerställs normalt med pantbrev i fastighet och kompletteras i flertalet fall med moderbolagsborgen. I vissa fall förekommer också garantier om belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Platzers nyckeltal uppvisar god marginal till dessa villkor.

I låneskulden ingår säkerställda obligationslån utgivna av SFF om 1 361 mkr (1 344), så kallade ”gröna obligationer”, vilka vid upptagande av nytt lån ställer krav på att fastigheten håller viss miljöklass. Utöver de säkerställda krediterna ingår ej säkerställda gröna obligationer om

4 200 mkr (2 600) utgivna av Platzers MTN-program med ett rambelopp om 5 mdkr.

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga, utestående företagscertifikat om 1 235 mkr (1 255) redovisas som långfristiga då de måste täckas av outnyttjat långfristigt kreditutrymme. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2026, samt nästa års planliga amorteringar på långfristiga lån.

År	Ränteförfall			Låneförfall		
	Lånebelopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, % ¹
0–1 år	4 280	29	6,99 ²	4 461	4 111	17
1–2 år	2 500	17	1,59	2 419	2 419	13
2–3 år	2 180	15	1,55	4 547	2 813	25
3–4 år	1 550	10	1,58	6 004	3 064	32
4–5 år	2 400	16	1,85	2 473	2 473	13
5–6 år	670	4	1,82	—	—	—
6–7 år	250	2	2,37	—	—	—
7–8 år	600	4	2,67	—	—	—
8–9 år	450	3	2,73	—	—	—
9–10 år	—	—	—	—	—	—
10+ år	—	—	—	—	—	—
Totalt	14 880	100	3,28	19 904	14 880	100

¹ Exklusive företagscertifikat.

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

I löptidsanalysen ovan görs beräkning baserat på respektive låns aktuella ränta vid bokslutstillfället samt att utestående låneskuld löses vid kreditens förfall.

Utöver ovanstående finns övriga skulder och leverantörs-skulder, i normalfallet med en förfallotid på 30–60 dagar.

Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en ränta som baseras på låneräntan och är i nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Lån löper till all väsentlig del med rörlig ränta och därmed bedöms verkligt värde överensstämma väl med redovisat värde.

Av följande tabell framgår räntebindning, inklusive effekter av tecknade räntederivat, och kapitalbindning. Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive tecknade räntederivat, uppgick per årsskiftet till 2,8 år (2,9) samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,7 år (2,0). I icke räntebärande långfristig skuld ingår finansieringsavtal som värderas till verkligt värde.

Not 24 Derivatinstrument

Mkr	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-13	-10
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	165	162
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	32	99
Summa	184	251

Platzer använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tid uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor.

I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet.

Verkligt värde för derivatinstrumenten har fastställts enligt nivå 2 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. För marknadsvärdet på derivat används värdering erhållen

från bank. Värdering av derivat sker generellt genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde baserat på marknadsräntor för respektive löptid så som de noteras vid värderingstidpunkten.

I tabellen nedan redovisas räntederivatens nominella belopp, framtida odiskonterat kassaflöde, genomsnittliga ränta och verkliga värde.

För att beräkna det rörliga benets ränta i räntederivatet har Stiborräntan så som den noterades på bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

År	Nominellt belopp	Odiskonterat kassaflöde	Verkligt värde	Genomsnittlig ränta, % ¹
Inom 1 år	750	16	-13	2,39
1–2 år	2 500	11	16	1,59
2–3 år	2 180	4	41	1,55
3–4 år	1 550	-3	42	1,58
4–5 år	2 400	-7	66	1,85
5–6 år	670	-10	25	1,82
6–7 år	250	-10	5	2,37
7–8 år	600	-5	0	2,67
8–9 år	450	-2	2	2,73
9–10 år	—	—	—	—
10+ år	—	—	—	—
Totalt	11 350	-6	184	-0,08

¹ I total genomsnittlig ränta ingår rörlig ränta om 1,90 % att erhålla i det rörliga benet av derivaten.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	46	49	44	41
Upplupna fastighets- och projektkostnader	134	299	—	—
Upplupna personalrelaterade kostnader	14	17	3	3
Förskottsbetalda hyror	317	356	—	—
Övriga poster	42	118	1	3
Summa	553	839	48	47

Not 26 Ställda säkerheter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	13 957	14 495	—	—
Koncerninterna reversfordringar	—	—	8 116	7 258
Avseende checkräkningskredit				
Företagsinteckningar	—	25	—	—
Avseende pensionsförpliktelse				
Kapitalförsäkring	11	10	8	8
Summa	13 968	14 531	8 124	7 266

Not 27 Eventualförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag, intresseföretag och joint venture	1 226	1 230	6 967	8 378
Summa	1 226	1 230	6 967	8 378

Not 28 Andelar i intresseföretag och joint venture

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel, %	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Kapitalandel koncern, mkr
SFF Holding AB	556958-5606	Stockholm	20		166	78
KB Biet	916444-6859	Göteborg	50			183
Sörred Logistikpark Holding AB	559240-4874	Göteborg	50			122
Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB	916561-4026	Göteborg	50,3			108
KB Platzer Gårda 2:12	916444-2213	Göteborg	50			383
Summa						874

Innehav i intresseföretag och joint venture innefattar ett antal verksamhetsdrivande företag där vi har ett långsiktigt innehav om 20–50 procent. Ägarandelarna klassificeras som intresseföretag eller joint venture utifrån om en part har bestämmande inflytande över det gemensamt ägda företaget. Inom segmentet kontor samägs tre fastighetsföretag med tre olika aktörer; ByggGöta (KB Biet), Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän (KB Platzer Gårda 2:12) samt Sjöfolkets Fastighets AB (Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB). Tillsammans med Catena (fd Bockasjö) äger Platzer Sörred Logistikpark Holding AB. Catena projektutvecklar fastigheterna och Platzer har därefter option om återköp av färdigutvecklade fastigheter. 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 FastighetsFinansiering Holding AB. Under andra kvartalet genomfördes en översyn av redovisningen av intresseföretag 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 intresseföretag utan avser icke kassaflödespåverkande poster. Rättelsen genomfördes retroaktivt i den period som felet avser och sträcker sig över perioden 2018–2024.

Koncernen, mkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden ¹	857	865
Resultatandel	97	57
Erhållen utdelning	–80	–65
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	874	857
Utgående redovisat värde	874	857

¹ Från och med 2016 sker kvittning av nyemitterade preferensaktier 166 mkr (166) och upptagna primärlån 92 mkr (92).

Sammandrag av resultat och ställning i intresseföretag och joint ventures (100 %)

Mkr	2025	2024
Hysesintäkter	160	174
Förvaltningsresultat	79	74
Värdeförändringar	143	120
Periodens resultat	195	114
<i>Varav Platzers andel</i>	97	57

Koncernen	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
<i>Varav Platzers andel</i>	1 085	1 076
Räntebärande skulder	7 939	6 908
Derivat	1	1
Uppskjuten skatteskuld, netto	220	198
Övriga korta skulder	141	154
Summa eget kapital och skulder	11 103	10 043

Not 29 Rättelse av fel

Under året har en översyn av redovisning av bolagets intressebolagsandelar genomförts i syfte att säkerställa att Platzers värderings- och redovisningsprinciper tillämpas konsekvent. Översynen medförde ökning av andelsvärdet med 216 mkr, varav 24 mkr redovisas över resultaträkningen inom posten, "Resultat från joint ventures och intresseföretag", för räkenskapsåret 2024 och resterande

Not 30 Transaktioner med närstående

Närstående bolag

De bolag som har betydande inflytande över Platzer är Neudi & C:o, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän samt Länsförsäkringar Skaraborg i egenskap av sina aktieinnehav.

Tjänster mellan koncernföretag och joint venture samt intresseföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster, projektledningstjänster samt internräntedebiteringar. Platzer har avtal med KB Biet, som är ett intresseföretag med ByggGöta, med Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB, som är ett intresseföretag med Sjöfolkets Fastighets AB och KB Platzer Gårda 2:12, som är ett intresseföretag med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning.

Not 31 Nettoomsättning (moderbolaget)

Moderbolaget har under året fakturerat koncernföretag med 15 mkr (14) avseende administrativa tjänster och har inte köpt några varor/tjänster av koncernföretag.

192 mkr ökar ingående eget kapital per 2024-01-01. Resultat per aktie har för räkenskapsåret 2024 i samband med justeringen ökat med 0,20 kr från 2,96 kr till 3,16 kr. Ingen utspädningseffekt finns. Samtliga siffror i denna årsredovisning som påverkats av ovan har omräknats avseende räkenskapsåren 2018–2024.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Platzer har såsom hyresvärd ingått hyresavtal med bolag inom Neudikoncernen och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Platzer har också försäkringsavtal med Länsförsäkringar. Sammanlagt belopp under året uppgår till icke väsentligt belopp. Härutöver lånar Platzer genom Svensk Fastighetsfinansiering (SFF) 1 361 mkr (1 344) i form av gröna obligationer, vilka löper till marknadsränta. Ränta för 2025 till SFF uppgick till 43 mkr (61) för obligationerna. Från SFF har Platzer erhållit 0 mkr (1) i ränteintäkter under 2025.

Styrelsen och ledande befattningshavare

För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 4. Inga övriga transaktioner har skett mellan Platzer och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2025.

Not 32 Bokslutsdispositioner

Mkr	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Koncernbidrag	124	-422
Summa	124	-422

Not 33 Arvode och ersättningar till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers				
Revisionsuppdraget	3	2	—	—
Skatterådgivning	—	—	—	—
Övriga tjänster	0	0	—	—
Summa	3	2	—	—

Revisionsarvode för Platzer Fastigheter Holding AB har debiterats koncernföretaget Platzer Fastigheter AB.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter och det

som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga tjänster.

Not 34 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har uthyrning skett av kontorslokaler om 3 300 kvm.

I de sista dagarna i januari 2026 tecknades en avsiktsförklaring med Göteborgs stad om en centralt belägen bygggrätt som avses markanvisas i utbyte mot försäljning av fastigheter i Högsbo, Södra änggården.

Not 35 Andelar i koncernföretag

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Alpha	556652-2701	Göteborg	100
AB Platzer Gamma	556824-2381	Göteborg	100
Platzer Fastigheter AB	556102-5692	Göteborg	100
AB Platzer Väst	556710-4558	Göteborg	100
AB Platzer Kommanditen	556691-2878	Göteborg	100
AB Platzer Mölndal Lupinen 2	556870-6351	Göteborg	100
AB Platzer Brämregården 35:4	556870-6377	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:1	556688-6627	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 3:14	556793-4335	Göteborg	100
AB Platzer Gårdafastigheten 16:17	556859-5309	Göteborg	100
AB Platzer Inom Vallgraven 54:11	556963-0352	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 13:12	556865-3249	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 14:1	556668-6001	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 20:5	556875-3551	Göteborg	100
AB Platzer Stampen 4:42	556695-4342	Göteborg	100
KB Platzer Stampen 4:42	969673-0895	Mölndal	100
AB Platzer Stampen 4:44	556751-0234	Göteborg	100
AB Platzer Väst Holding	559349-7562	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 18:23	916635-8946	Göteborg	100
KB Platzer Bagaregården 17:26	916852-6987	Göteborg	100
KB Platzer Strumpfabriken 1	969651-3382	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 3:12	916837-9866	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 4:11	969634-3459	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:1	916445-1016	Göteborg	100
KB Platzer Livered 1:329	969673-6371	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:110	969695-4263	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:132	969695-4321	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 148:13	916565-2729	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 149:10	916442-8949	Göteborg	100
KB Platzer Skår 57:14	969666-8046	Göteborg	100

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Öst	556743-8055	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 18:24	559127-5580	Göteborg	100
AB Platzer Backaplan	556709-6945	Göteborg	100
AB Platzer Centrumhuset	556709-6929	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:17	556746-0562	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:10	556004-0130	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:26	556632-7556	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 13:7	556766-4130	Göteborg	100
AB Platzer Lambda	556278-8231	Göteborg	100
AB Platzer Lindholmen 30:2	556589-8920	Göteborg	100
AB Platzer Lindholmen 39:3	556837-3335	Göteborg	100
AB Platzer My	556449-7716	Göteborg	100
AB Platzer Stigberget 34:13	556113-9543	Göteborg	100
KB Platzer Förvaltning	969637-3597	Göteborg	100
Platzer Förvaltning AB	556539-0266	Göteborg	100
AB Platzer Backa 173:2	556756-8091	Göteborg	100
AB Platzer Krokslätt 34:13	556934-2040	Göteborg	100
AB Platzer Gamlestaden 740:132	556978-5925	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:7	556724-5005	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:9	559256-2184	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:11	559256-2192	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:10	559256-2200	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:14	559256-2382	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:13	559329-4548	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:12	559347-8174	Göteborg	100
Platzer Nord AB	556717-0195	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 703:53	556738-9530	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 1:4	556711-3245	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:6	556711-7568	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:9	556711-1736	Göteborg	100

Not 35 forts.

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Högsbo 32:3	556711-3112	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 34:13	556690-0899	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:1	556845-7880	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:4	556697-4993	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:6	556694-1216	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:5	556738-2477	Göteborg	100
AB Platzer Omikron	556717-5194	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 33:1	556813-4760	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 6	559218-1118	Göteborg	100
Platzer Syd AB	556717-2993	Göteborg	100
AB Platzer Lorensberg 62:1	556695-3963	Göteborg	100
AB Platzer Hårddisken 1	556695-3955	Göteborg	100
AB Platzer Kvarter D	559405-5187	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Ett	559115-3829	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 18	559224-8024	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 13	559224-4767	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Två	559115-3837	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Holding Kvarter 10	559132-6458	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Tre	559115-3761	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 16	559115-8943	Göteborg	100
AB Platzer Änggården 718:1	559323-1490	Göteborg	100
AB Platzer Änggården 36:2	559173-4438	Göteborg	100
AB Platzer Mölndal Kungsfisken 7	559080-0321	Göteborg	100
Platzer Finans Holding AB	556961-1030	Göteborg	100
Platzer Finans AB	556974-0243	Göteborg	100
AB Platzer Artosa	556717-0211	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 2:3	559064-3473	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 7:25	559077-8956	Göteborg	100

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Syrhåla 3:1	559064-3440	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 4:2	559077-8949	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:32	559057-0379	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla Holding	559432-0805	Göteborg	100
AB Platzer Sörred LP Holding	559429-2905	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:20	559432-5234	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:21	559432-5226	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:22	559432-5143	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:23	559433-3840	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:24	559433-3899	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:25	559433-3881	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:26	559433-3865	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:27	559433-3857	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:29	559433-3766	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:30	559433-3824	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:31	559433-3816	Göteborg	100
AB Platzer Arendal Holding 1	559430-9204	Göteborg	100
AB Platzer Arendal Holding 2	559430-9287	Göteborg	100
AB Platzer Arendal Holding 3	559430-9311	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 7:21	559064-3465	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 8:12	559418-7212	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 8:14	559418-7188	Göteborg	100
AB Platzer Låssby 3:143	559432-0813	Göteborg	100
AB Platzer Låssby 3:142	559432-0821	Göteborg	100
AB Platzer Östergärde 31:1	556951-8136	Göteborg	100
AB Platzer Projektering Holding	556549-9356	Göteborg	100
AB Platzer Projektering	556717-0898	Göteborg	100

Not 35 forts.

Moderbolaget	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
AB Platzer Alpha	100	100	1 000	0	0
Platzer Nord AB	100	100	16 500	161	81
AB Platzer Öst	100	100	1 000	515	515
Platzer Syd AB	100	100	13 500	79	79
AB Platzer Väst	100	100	1 000	424	424
Platzer Finans Holding AB	100	100	500	166	166
AB Platzer Artosa	100	100	1 000	700	700
AB Platzer Projektering Holding	100	100	250	0	0
Summa				2 046	1 965
Mkr				2025	2024
Ingående anskaffningsvärden				1 965	1 965
Förvärv				—	0
Kapitaltillskott				90	8
Nedskrivningar				-9	-8
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde				2 046	1 965
Utgående redovisat värde				2 046	1 965

Not 36 Förslag till vinstdisposition

Kr	2025-12-31	2024-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Överkursfond	2 399 944 876	2 399 944 876
Balanserade vinstmedel	2 168 335 193	2 220 274 114
Årets resultat	526 734 959	239 356 980
Summa kronor	5 095 015 028	4 859 575 970
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas 2,20 kr per aktie (2,10)	262 370 185	251 613 312
I ny räkning överförs	4 832 644 843	4 607 962 658
Summa	5 095 015 028	4 859 575 970

Not 37 Rapport över kassaflöden

Koncernen, mkr	2025-01-01	Amortering	Nya lån	Omklassificering	2025-12-31	2024-01-01	Amortering	Nya lån	Omklassificering	2024-12-31
Finansieringsverksamheten										
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 501	-2 499		2 873	2 875	3 964	-4 266	336	2 467	2 501
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13 339	-3 391	4 920	-2 873	12 005	9 988	-505	6 323	-2 467	13 339
Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Summa	15 840	-5 880	4 920	—	14 880	13 952	-4 771	6 659	—	15 840
Moderbolaget, mkr	2025-01-01	Amortering	Nya lån	Omklassificering	2025-12-31	2024-01-01	Amortering	Nya lån	Omklassificering	2024-12-31
Finansieringsverksamheten										
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 146	-1 144		1 885	1 887	1 248	-1 248	—	1 146	1 146
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7 593	-2 332	3 925	-1 885	7 301	5 425	-500	3 814	-1 146	7 593
Summa	8 739	-3 476	3 925	—	9 188	6 673	-1 748	3 814	—	8 739

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse 2026-03-24.

Göteborg 2026-02-25

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen ingår i detta dokument på sidorna 22–64.

Henrik Forsberg Schoultz
Ordförande

Johanna Hult Rentsch
Verkställande direktör

Anders Jarl

Ricard Robbstål

Maximilian Hobohm

Eric Grimlund

Anneli Jansson

Ulrika Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-25
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Johan Brobäck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Platzer Fastigheter Holding AB (publ), org.nr 556746-6437

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Platzer Fastigheter Holding AB (publ), för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 23-64 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: OLSKROKEN 18:7 (GAMLESTADENS FABRIKER)

Revisionsberättelse

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets och koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick per 2025-12-31 till 30 051 MSEK utgörande 95,1 % av koncernens tillgångar. Värdeförändringen uppgick till 127 MSEK för räkenskapsåret 2025, genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen uppgick till 5,09%. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade upplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 12. Förvaltningsfastigheterna har värderats enligt en i marknaden etablerad kassaflödesmodell, vilket innebär att framtida kassaflöden och restvärde prognostiseras och diskonteras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Värderingen är baserad på en rad antaganden, såsom bedömning av framtida driftnetto och avkastningskrav. För projektfastigheter är bedömningar kring färdigställande, framtida projektkostnader och godkänd detaljplan väsentligt för projektens värdering. Värderingarna av Platzerkoncernens samtliga förvaltningsfastigheter utförs kvartalsvis internt. I syfte att kvalitets-säkra den interna värderingen och valda direktavkastningsnivåer genomförs extern värdering för ett urval av koncernens fastigheter. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en liten procentuell skillnad i de enskilda fastigheters parametrar tillsammans kan leda till väsentliga effekter på värdet, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har fokuserats på bedömning av den interna modell som ligger till grund för värdering och den interna kontrollprocess som stöder värderingarna. Bland annat har vi via stickprov testat att indata, såsom att hyresintäkter stämmer mot hyressystemet. Detta för att säkerställa att indata för fastighetsvärderingarna som tillhandahålls är korrekt och riktig. Vi har också stämt av de externa värderingarna och jämfört mot de interna beräkningarna. Vi har haft möten med ledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vi har, baserat på ett urval, bedömt de använda avkastningskraven och om vakansantaganden är rimliga utifrån tillgänglig marknadsdata, bedömt modellen och den matematiska riktigheten i den. Vi har slutligen kontrollerat att modellen som använts, att de antaganden och de känslighetsanalyser som Platzer beräknat beskrivs på ett riktigt sätt i not 12.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-22, 69-70, 79-81, 107-118 samt Platzers hållbarhetsarbetepå sidorna 82-106. Den andra informationen består även av Ersättningsrapporten för 2025 som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om infor-

mationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig



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

Revisionsberättelse

dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisionsberättelse

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller för-summelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webb-plats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

**Revisorns granskning av Esef-rapporten
Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredo-visningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt

16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lag-stadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektro-nisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Platzer Fastigheter Holding AB (publ) enligt god revi-sorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmark-naden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktig-heter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värde-pappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att

Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisions-sed i Sverige alltid kommer att upp-täcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktig-heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och till-lämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporte-ringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ända-målsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkstäl-lande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen valide-ring av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överens-

stämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapital-räkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Platzer Fastigheter Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 24 mars 2025 och har varit bolagets revisor sedan februari 2008.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe	Johan Brobäck
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor	



Ansvarsfull aktör

Platzer kombinerar hållbar fastighetsutveckling med en professionell bolagsstyrning där ansvar och transparens är i fokus.



Ordförandeord

Ökat tempo och tydligt värdeskapande

Platzer står stabilt, men inte stilla. Under året har vi arbetat målmedvetet och aktivt inom en rad områden, inte minst transaktioner. Vi har gjort en portföljrotation där vi både avyttrat och förvärvat fastigheter med fokus på utvecklingspotential och finansiell disciplin. Vi har bland annat frånträtt skolan i Södra Änggården, sålt logistikfastigheter i Arendal och förvärvat en utvecklingsfastighet i Tuve. Parallellt har Platzers ledning, med styrelsens stöd, lagt stor kraft på att analysera vakanser, kundernas behov och uthyrningsstruktur, i syfte att ytterligare stärka den långsiktiga potentialen.

Aktivt och fokuserat styrelsearbete

Styrelsens arbete under året har blivit både mer strukturerat och fördjupat. Vid varje styrelsemöte har vi haft särskilda teman med extra fokus, såsom kund och vakanser, portföljrotation och strategisk inriktning. Det har bidragit till tydligare beslut och en ännu bättre dialog mellan styrelse och ledning. Vi delar ledningens syn på att vakanser inte bara är en utmaning, utan också en möjlighet att utveckla vårt erbjudande och stärka relationen med både befintliga och nya kunder.

Att öka takten i arbetet handlar inte om att ta större risk, utan om att vara lyhörd, förberedd och handlingskraftig när möjligheter uppstår. I detta ligger också ett tydligt ansvar för bolagets finansiella styrka. Under året har vi förbättrat samtliga finansiella nyckeltal, stärkt kreditratingen och sänkt lånemarginalerna, viktiga steg som ger oss större handlingsfrihet och möjligheter att agera när rätt tillfälle uppstår.

Namn: Henrik Forsberg Schoultz

Född: 1985

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska Högskola samt studier på mastersnivå inom Business Administration från Georgia Institute of Technology.

Tidigare erfarenheter från Platzer: Styrelseordförande sedan 2024. Ledamot sedan 2021.

Andra styrelseuppdrag: Styrelseledamot i HG Kapital AB

Ökat fokus på aktieägarvärde

Ett annat prioriterat område är att ytterligare stärka fokus på aktieägarvärdet. Vi har lanserat ett återköpsprogram som ger styrelsen ökad flexibilitet och bättre förutsättningar att använda kapitalet effektivt. Vi har också infört ett mer omfattande optionsprogram för ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner, vilket tydligt kopplar långsiktigt värdeskapande till incitament.

Vi är idag mer medvetna om hur olika investerare ser på Platzer. Den dialogen har varit ett viktigt underlag i arbetet med att tydliggöra vårt investeringscase.

En balanserad och affärsdriven portfölj

Platzers portfölj ska spegla möjligheterna i marknaden. Vi har därför inte satt någon fast målnivå för balansen mellan kontor och industri/logistik, det handlar i stället om att kunna göra bra affärer vid rätt tidpunkt. De senaste årens ökade exponering mot industri och logistik har, med facit i hand, varit ett korrekt vägval.

Att Platzer är fokuserat på Göteborg är centralt för vårt värdeskapande. Koncentrationen till en region där vi har djupast kunskap och starkast nätverk gör att vi kan bidra mer och skapa värde över tid. Göteborg är dessutom en växande stad, driven av innovation inom flera viktiga framtidsbranscher och med en unik koppling mellan akademi, industri och offentlig sektor.

Stadens centrala delar präglas just nu av omfattande infrastruktursatsningar, vilket kan dölja potentialen på kort sikt. Men bilden förändras snabbt. Flera projekt tar form, inte minst runt centralstationen, vilket direkt påverkar områden som Lilla Bommen där Platzer har en stark närvaro. Som ett av stadens ledande fastighetsbolag

är vi med och bidrar till Göteborgs långsiktiga tillväxt genom att äga och utveckla hållbara, moderna och attraktiva platser för arbete och fritid. Detta arbete vilar på Platzers hållbarhetslöfte, som genomsyrar hela verksamheten och omfattar tydliga prioriteringar, långsiktiga mål och verktyg för att driva utvecklingen framåt. Under 2025 har hållbarhetslöftet omarbetats för att höja ambitionsnivån, möta intressenternas förväntningar och framtids-säkra bolaget.

Stark plattform inför nästa fas

Under året har Platzer stärkts genom viktiga rekryteringar, bland annat av ny cfo, chefsjurist och chef för affärsområde Kontor. Tillsammans tillför de viktig spetskompetens när bolaget nu går in i nästa utvecklingsfas. Jag är också glad att ha kunnat välkomna Ulrika Danielsson som ny styrelseledamot, med gedigen erfarenhet från ledande roller i svenska fastighetsbolag och med god kännedom om Platzer.

Samarbetet med vd Johanna Hult Rentsch har varit fortsatt mycket framgångsrikt. Nu inne på sitt tredje år som vd har Johanna tydligt format både sitt team och den strategi som ska ta Platzer vidare, med ett starkt fokus på långsiktigt värdeskapande.

Platzer gick in i 2025 med förvärvet av Mimo i Mölndal, en stor investering som bolaget förvaltat väl och där uthyrningen nu nått en hög nivå, ett tydligt exempel på aktivt värdeskapande. Jag ser nu med tillförsikt fram emot 2026. Med stark lokal förankring, en tydlig strategi och ett engagerat lag är Platzer väl rustat att fortsätta växa lönsamt, skapa värde för sina intressenter och fortsätta arbetet mot visionen att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Bolagsstyrningsrapport

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) (Platzer) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg som sedan 29 november 2013 är noterat på Nasdaq Stockholm.

Platzer tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Det är styrelsens uppfattning att Platzer under 2025 i alla avseenden har följt Koden. Denna bolagsstyrningsrapport ingår inte i den formella årsredovisningen, utan utgör en egen rapport.

Styrningsstruktur

För att uppnå en effektiv och ändamålsenlig styrning av Platzer och därigenom skapa en förtroendefull relation till aktieägare och andra intressenter är det avgörande för Platzer att ha ett tydligt ramverk för bolagsstyrning. Aktieägarna utövar sitt inflytande genom att delta och rösta på bolagsstämmor. Ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören (vd) enligt svensk lagstiftning (främst aktiebolagslagen), Koden, NASDAQ Stockholms noteringskrav samt interna instruktioner och policydokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd, instruktion för ersättningsutskottet respektive risk- och revisionsutskottet, uppförandekod och finanspolicy. Andra centrala regelverk för styrningen av Platzer är bland andra årsredovisningslagen, IFRS-regelverket och EU:s Marknadsmisbruksförordning (MAR).

Aktieägare

Platzer hade vid årets utgång ett aktiekapital om 11 993 469 kr och antalet registrerade aktier uppgick till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med 1 röst per aktie. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämman rösta för de av aktieägaren fulla antalet ägda, direktregistrerade

och företrädda aktier, förutsatt att anmälan om deltagande har gjorts i föreskriven ordning. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Platzers vinst.

Platzers största ägare var vid årsskiftet Neudi & C:o AB (genom dotterbolag) med 39 procent av rösterna, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB med 20 procent av rösterna och LF Skaraborg Förvaltning AB med 14 procent av rösterna. Platzers innehav av egna aktier uppgick vid årsskiftet till 675 117 B-aktier. Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2025 till 8 456 (6 113). Ägarfördelningen framgår av sidan 19.

Bolagsstämma

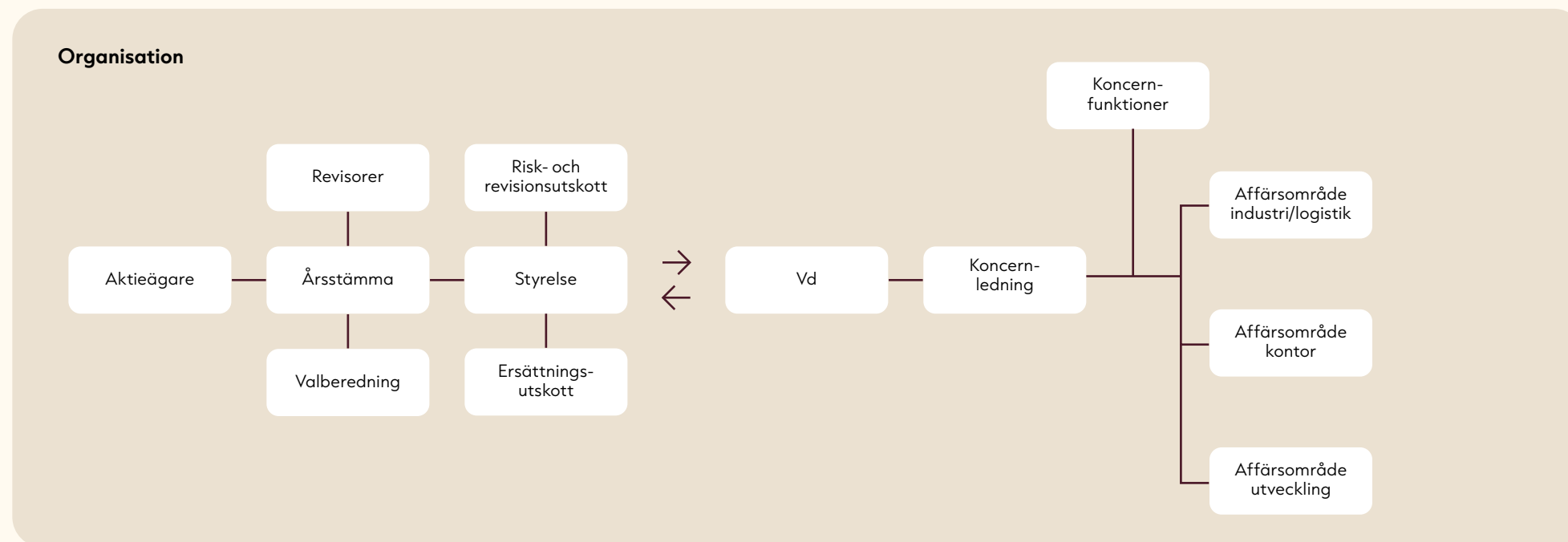
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Det är vid årsstämman och vid extra bolagsstämma som aktieägarna utövar sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter såsom val av styrelseledamöter och revisor.

Extra bolagsstämma kan hållas om styrelsen anser att det finns skäl till det, eller om en revisor i bolaget eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget skriftligen begär att en extra bolagsstämma ska sammankallas.

Årsstämman beslutar bland annat om:

- fastställande av antal styrelseledamöter och revisorer
- val av styrelsens ledamöter och ordförande
- val av revisor
- fastställande av moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkningar
- ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och vd
- dispositioner beträffande bolagets resultat

Årsstämman ska hållas under första halvåret efter räkenskapsårets slut och äger vanligen rum i mars eller april.



Bolagsstyrningsrapport

Kallelse till årsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt med kallelsens offentliggörande ska annonsering i Svenska Dagbladet ske om att kallelse har skett. Kallelse ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor innan årsstämman. Aktieägares rätt att delta vid årsstämman regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Om aktieägare vill få en särskild fråga behandlad vid bolagsstämma kan detta normalt begäras i god tid hos bolagets styrelse. Styrelsen kontaktas genom länk på bolagets webbplats där information om bolagsstämma publiceras. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet, det vill säga med stöd av mer än hälften av de avgivna rösterna. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att beslut fattas med stöd av en större andel av de avgivna rösterna. Bolagsordningen innehåller inte några bestämmelser om ändring av bolagsordningen eller entledigande av styrelseledamöter. Det finns inte heller någon begränsning i bolagsordningen ifråga om hur många röster varje aktieägare eller ombud för aktieägare kan avge vid bolagsstämman.

Årsstämma 2025

Platzers senaste årsstämma ägde rum den 19 mars 2025. På stämman deltog eller företräddes sammanlagt 246 aktieägare, motsvarande cirka 92 procent av det totala antalet röster i bolaget. Årsstämman fattade bland annat följande beslut:

- om utdelning om 2,10 kronor per aktie, det vill säga totalt 251 613 312 kronor, samt att utbetalning av utdelning ska ske vid två tillfällen om vardera 1,05 krona.
- att arvode till styrelsen, exklusive ersättning för utskottsarbete, skulle utgå med 1 990 tkr, varav 550 tkr till styrelsens ordförande och 240 tkr till envar av övriga styrelseledamöter. Arvode till ordförande i risk- och revisionsutskottet skulle utgå med 60 tkr och till övriga ledamöter i risk- och revisionsutskottet ett arvode om 30 tkr.

- omval enligt förslag från valberedningen av Henrik Forsberg Schoultz som styrelseordförande och omval av Anders Jarl, Ricard Robbstål, Eric Grimlund, Anneli Jansson och Maximilian Hobohm som styrelseledamöter samt nyval av Ulrika Danielsson som styrelseledamot.
- omval i enlighet med valberedningens förslag av Öhrlings PricewaterhouseCoopers till bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Auktoriserade revisorn Johan Rippe utsågs av Öhrlings PricewaterhouseCoopers till att fortsatt vara huvudansvarig revisor.
- beslut om principer för utseende av valberedning (se nedan).
- godkännande av styrelsens ersättningsrapport.
- godkännande av styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- beslut i enlighet med styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma besluta om förvärv eller överlåtelse av bolagets egna aktier. Förvärv beslutades få ske av högst så många egna B-aktier att koncernens innehav av egna B-aktier efter förvärv uppgår till högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget.
- beslut i enlighet med styrelsens förslag om bemyndigande för 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.
- beslut att genomföra förändring av bolagets bolagsordning genom att införa en ny bestämmelse om att bolagsstämman kan hållas på ort där bolaget äger fastigheter.
- beslut om långsiktigt incitamentsprogram i form av köpoptioner avseende återköpta B-aktier till ledande befattningshavare och vissa nyckelpersoner.
- Protokoll från årsstämman finns på Platzers webbplats.

Valberedning

- I enlighet med Koden och årsstämmans beslut ska namnen på valberedningens ledamöter offentliggöras senast

sex månader före årsstämman och ska utgöras av styrelsens ordförande samt representanter för de tre största aktieägarna vid utgången av andra kvartalet året innan årsstämman.

- Om någon av aktieägarna som är representerad i valberedningen inte längre tillhör de tre största aktieägarna ska denne, om valberedningen så beslutar, ställa sin plats till förfogande till förmån för aktieägare som tillkommit bland de största aktieägarna. Valberedningen utser inom sig ordförande.
- Valberedningen har till uppgift att inför kommande årsstämma lämna förslag på antal styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande, revisor, styrelse- och revisorsarvode, ordförande på stämman, förslag till principer för hur nästkommande årsvalberedning ska utses samt instruktioner för dess arbete.
- Som mångfaldspolicy i fråga om styrelsen tillämpas en av styrelsen antagen mångfaldspolicy. Målet för policyn är att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingskede och förhållanden som säkerställer dess förmåga att förvalta bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet. Sammansättningen ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Policyn föreskriver också att en jämn könsfördelning ska eftersträvas och mångfald främjas. Denna policy är vägledande för valberedningen i dess arbete.

- I förslaget till styrelse har valberedningen strävat efter att täcka in ett antal kompetenser och egenskaper som bedöms bidra till Platzers fortsatta utveckling. Utöver kunskaper om fastighetsbranschen och de branscher som Platzer är exponerade emot, så finns i styrelsen även kompetens inom bland annat bolagsledning, hållbarhet och finansiering. Dessutom besitter styrelsens ledamöter ett brett kontaktnät lokalt såväl som nationellt.
- Valberedningen har också tagit del av och beaktat risk- och revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.
- Inför årsstämman 2026 har valberedningen bestått av Henrik Forsberg-Shoultz, såsom styrelsens ordförande, Fabian Hielte, utsedd av Neudi & C:o AB, Linnéa Höglund, utsedd av Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och Henrik Gallus, utsedd av Länsförsäkringar Skaraborg. I valberedningen har Fabian Hielte utsetts till ordförande. Valberedningens ledamöter har var och en inför åtagande av uppdrag som ledamot av valberedning i Platzer noga övervägt om det föreligger någon intressekonflikt. De aktieägare som har utsett representanter till valberedningen representerar tillsammans 74 procent av rösterna i Platzer. Valberedningen uppfyller bolagsstyrningskodens krav på sammansättning och oberoende.

Valberedningens instruktion samt förslag till beslut inför årsstämman 2026 finns tillgängliga på **Platzers webbplats**.

Valberedningens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

Ledamot	Utsedd av	Oberoende av bolaget och bolagsledningen	Deltagande/ antal möten
Fabian Hielte, valberedningens ordförande	Neudi & C:o	Ja	4/4
Henrik Forsberg-Schoultz, styrelseordförande	Egenskap av styrelsens ordförande	Ja	4/4
Linnea Höglund	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	Ja	3/4
Henrik Gallus	Länsförsäkringar Skaraborg	Ja	4/4

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Styrelsen i ett aktiebolag ska kontinuerligt bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och se till att vd ger styrelsens ledamöter underlag, så att de kan följa upp planer och prognoser och att de blir informerade om bolagets organisation, affärsmässiga situation, finansiering, likviditet samt om andra för bolaget väsentliga angelägenheter.

Platzers styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av fyra till nio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna utses för högst ett år i taget. Från årsstämman 2025 bestod styrelsen av sju ledamöter. Bolagets vd är inte ledamot av styrelsen. Bolagets cfo eller chefsjurist, har fungerat som styrelsens sekreterare.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antas av styrelsen och ses över årligen. Styrelsen har det yttersta ansvaret för förvaltningen av bolaget och ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning. Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska behandlas på respektive styrelsemöte samt vilken ekonomisk rapportering som ska ske till styrelsen.

Styrelsen ska tillse att vd fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, vilka återfinns i den av styrelsen upprättade vd-instruktionen. Styrelsens ledamöter ska inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter med förbehållet att vissa frågor bereds i styrelsens ersättningsutskott respektive risk- och revisionsutskott.

Styrelsens uppgifter innefattar särskilt, utan att vara begränsad till detta, att:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policyer och mål för bolaget och den koncern som bolaget är moderbolag för,

- bereda affärsbeslut och utgöra ett aktivt stöd till bolagsledningen,
- fastställa bolagets och koncernens övergripande organisation, utse, utvärdera och entlediga vd,
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem,
- tillse att det finns erforderliga system för kontroll och uppföljning av bolagets risker inkluderande hållbarhetsrisker och möjligheter,
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets och koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten,
- godkänna ekonomisk rapportering i form av kvartalsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning som bolaget ska offentliggöra,
- årligen fastställa bolagets finanspolicy och övriga policyer som styrelsen beslutar om,
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan,
- säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig.

Det åligger styrelsens ordförande att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Det åligger särskilt ordföranden att bland annat:

- organisera och leda styrelsens arbete och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete,
- tillse att styrelsens arbete sker i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, aktiebolagslagen och arbetsordningen,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställts effektivt, genom kontakter med vd löpande följa bolagets utveckling och fungera som en diskussionspartner,



OMRÅDE: MÖLNDAL
FASTIGHET: MÖLNDALS KUNGSFISKEN 7 (MIMO)

Bolagsstyrningsrapport

- se till att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete,
- se till att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig,
- tillse att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Därutöver ligger det inom ordförandens uppdrag att fullgöra det uppdrag som lämnats av årsstämman avseende formandet av valberedning och delta i dess arbete.

Styrelsen har i enlighet med arbetsordningen och Koden genomfört en utvärdering av sitt arbete genom externt

institut. Utvärderingen har sammantaget visat på ett väl fungerande styrelsearbete och utvärderingen har redovisats för valberedningen.

Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande möte, sammanträda minst åtta gånger per år. Under 2025 hölls det 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande och per capsulammöten. Vid ordinarie styrelsemöte behandlas beslutsärenden som förvärv och försäljningar av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Vidare rapporterar vd eller cfo avseende uthyrning, investeringar och finansiell situation. Dessutom föredras, när så är aktuellt, kvartalsbokslut, årsbokslut, budget och affärsplan.

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

Namn	Invald år	Oberoende av bolaget och bolagsledningen	Oberoende av större aktieägare	Deltagande/ antal möten
Henrik Forsberg Schoultz (vald till ordförande vid stämman 2024)	2021	Ja	Ja	12/12
Anders Jarl	2014	Ja	Ja	12/12
Ricard Robbstål	2015	Ja	Nej	11/12
Eric Grimlund	2018	Ja	Nej	12/12
Anneli Jansson	2020	Ja	Ja	12/12
Maximilian Hobohm	2021	Ja	Nej	12/12
Ulrika Danielsson	2025	Ja	Ja	9/9

En utförligare presentation av styrelsens ledamöter finns på sidan 79 i årsredovisningen och på **Platzers webbplats**.

Ersättningsutskott

Det av styrelsen inrättade ersättningsutskottet utvärderar löpande vd:s och övriga ledande befattningshavares ersättningsvillkor för bedömning om dessa är konkurrenskraftiga och marknadsmässiga. Ersättningsutskottets slutsatser presenteras därefter för styrelsen för beslut.

Utskottet utses årligen av styrelsen och består av minst två ledamöter.

Ersättningsutskottet har under året bestått av styrelseledamöterna Ricard Robbstål och Henrik Forsberg Schoultz (ordförande i ersättningsutskottet från stämman 2024).

Av utskottets instruktion framgår att utskottets uppgifter innefattar bland annat att:

- bereda ärenden och föreslå styrelsen riktlinjer för ersättningsprinciper, ersättningar och anställningsvillkor för vd och andra ledande befattningshavare, vilka riktlinjer sedan läggs fram av styrelsen som förslag till årsstämman att fatta beslut om,
- följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen,
- bistå i rekryteringar till koncernledningen och bereda successionsfrågor och talangförsörjning inom koncernen.

Ersättningsutskottet har under året sammanträtt vid fem tillfällen och har vid dessa tillfällen behandlat de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott enligt Koden och styrelsens arbetsordning och ersättningsutskottets instruktion.

Risk- och revisionsutskott

Risk- och revisionsutskottet har under året bestått av styrelseledamöterna Henrik Forsberg Schoultz, Maximilian Hobohm (ordförande i risk- och revisionsutskottet från stämman 2024) och Eric Grimlund.

Det av styrelsen inrättade risk- och revisionsutskottet har till uppgift att, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter, bereda och fördjupa, analysera, initiera och följa upp frågor inom risk-, ekonomi- och finansområdet. Risk- och revisionsutskottets slutsatser presenteras därefter för styrelsen för beslut. Utskottet utses årligen av styrelsen och består av minst två ledamöter. Av utskottets instruktion framgår att utskottets uppgifter innefattar bland annat att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering och lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet,
- tillsammans med bolagets revisor granska väsentliga redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget i samband med framtagandet av års- och hållbarhetsredovisningar, bokslut och delårsrapporter,
- årligen eller vid behov bereda instruktion för risk- och revisionsutskottet och finanspolicy för beslut i styrelsen.

Risk- och revisionsutskottet har under året sammanträtt vid åtta tillfällen och har vid dessa tillfällen behandlat de uppgifter som ankommer på ett risk- och revisionsutskott enligt Koden, styrelsens arbetsordning och instruktionen för risk- och revisionsutskottet.

Bolagsstyrningsrapport

Vd och ledningsgrupp

Vd är ansvarig inför styrelsen och handhar den löpande förvaltningen av bolaget. Inom ramen för den vd-instruktion, budget och affärsplan som styrelsen har fastställt samt aktiebolagslagens regler ska vd driva rörelsens utveckling framåt och fatta de beslut som krävs för det. Vd ska vidare löpande och minst en gång per kvartal informera styrelsen om verksamhetens utveckling, bolagets ställning, resultat, finansiering och viktiga affärshändelser. Informationen ska vara utformad så att styrelsen erhåller underlag för en välgrundad bedömning av bolagets situation. Styrelsen utvärderar årligen vd:s arbete genom en skriftlig process och går igenom resultatet vid styrelsemöte där vd inte deltar.

Ledningsgruppen utses av vd och har under 2025 utgjorts av vd, cfo, hr-chef, kommunikations- och marknadschef, affärsområdeschef kontor, affärsområdeschef industri/logistik, affärsområdeschef utveckling, sälj- och uthyrningschef, chefsjurist samt verksamhetsutvecklingschef. Ledningsgruppen sammanträder en gång per månad samt vid behov.

Ersättning till vd och ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen. Årsstämman 2025 godkände den rapport som upprättats av styrelsen avseende tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget vilka beslutats av årsstämman 2024, samt beslutade om nya sådana principer, vilka i likhet med tidigare år bland annat anger att ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledningsgrupp ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt vara baserade på den anställdes ansvar och prestation.

Ersättning utgår med fast lön för samtliga i ledningsgruppen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baserade på avgiftsbestämda pensionslösningar eller ITP-planen. För vd ska kostnaden för pension uppgå till maximalt 30 procent av fast lön.

Utöver fast lön ska också rörlig kontant ersättning kunna utgå som då ska belöna förutbestämda och mätbara prestationer. Den rörliga kontantersättningen får maximalt motsvara tio (10) procent av den fasta årliga kontantlönen för samtliga ledande befattningshavare.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett kalenderår.

Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en (1) månadslön. För 2025 uppnåddes ett 65-procentigt utfall av bonusprogrammet.

Vid uppsägning av ledande befattningshavares anställning från bolagets sida ska en uppsägningstid om högst 12 månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstid, får inte överstiga 12 månadslöner.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som kommer läggas fram på årsstämman 24 mars 2026 stämmer i allt väsentligt överens med det förslag som beslutades på årsstämman 2025.

Den totala utbetalda bruttoersättningen till vd och övriga ledande befattningshavare inklusive grundlön, pensionsavsättning samt övriga förmåner uppgick 2025 till 22 mkr. Av den totala ersättningen utgjorde 5,4 mkr ersättning till vd och 16,5 mkr ersättning till övriga ledande befattningshavare.

Revision

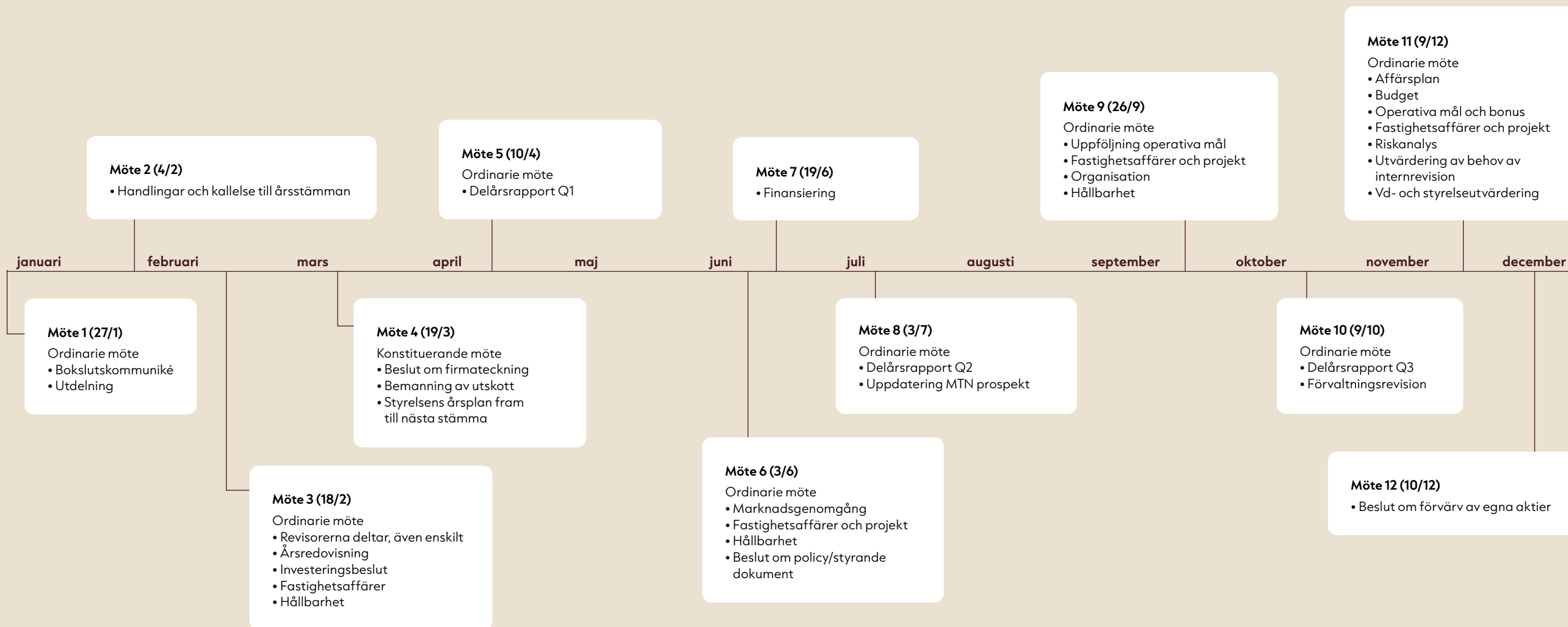
Bolagets årsredovisning och styrelsens samt vd:s förvaltning granskas i enlighet med aktiebolagslagen av bolagets revisor. Granskningen utmynnar dels i en rapportering inför styrelsen, där revisorn närvarar vid minst ett styrelsemöte per år, dels en revisionsberättelse som avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) med Johan Rippe som huvudansvarig revisor, valdes på årsstämman den 19 mars 2026 till revisor för en period om ett år intill slutet av årsstämman 2025. Förutom sitt uppdrag som revisor i Platzer har PwC bistått Platzer i uppdrag gällande redovisningsfrågor. Vid årsstämman 2025 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. För specifikation av ersättning till revisorn se not 33.



OMRÅDE: TORSLANDA, HISINGEN
FASTIGHET: SÖRRED 8:15 (V3, SÖRRED LOGISTIKPARK)
KUND: SPEED GROUP

Styrelseåret 2025



Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för bolagsstyrning för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport är upprättad i enlighet med dessa föreskrifter och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Syftet med den interna kontrollen är att säkerställa att beslutade mål och strategier ger önskat resultat, att lagar och regelverk följs samt att risken för fel i rapportering minimeras. Platzer interna kontroll är uppbyggd som följer.

Kontrollmiljö

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes ansvarsfördelning. Styrelsen har inrättat ett risk- och revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Styrelsen utövar sin kontroll genom att årligen fastställa vd-instruktion, policyer, strategi och finansiella mål samt affärsplan och budget. Styrelsen har i vd-instruktionen klarlagt delegeringen för den finansiella rapporteringen till vd och ledningsgrupp. Utöver de av styrelsen fastställda riktlinjerna finns besluts- och attestordning, interna policyer, manualer och riktlinjer samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. För alla roller i bolaget finns också beslutade uppdrags- och befattningsbeskrivningar. Dessutom har Platzer etablerade kärnvärden och en uppförandekod för att underlätta och säkerställa att alla medarbetare utgår från en gemensam värdegrund i sitt arbete.

Platzer organisation och geografiska placering möjliggör en effektiv intern kontroll. Platzer är organiserat i tre affärsområden; affärsområde kontor, affärsområde industri/logistik och affärsområde utveckling. Ansvarsfördelning framgår av fastställd Beslutsordning och inom Platzer framtagna rutiner.

Resultatrapporteringen för Platzer fastigheter, som alla utgör en egen redovisningsenhet, är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle.

Riskbedömning

Platzer genomför kontinuerligt en riskbedömning kring den finansiella rapporteringen. Fokus läggs på att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga i den finansiella rapporteringen och vilka åtgärder som kan minska dessa risker. Medarbetare utbildas även löpande för att säkerställa att erforderlig kompetens finns. De mest väsentliga riskerna som identifierats är:

- fastighetsvärdering
- förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag
- projektverksamheten
- hyresdebitering och avräkning av förbrukningskostnader till hyresgästerna
- skatter och moms
- systemrisker
- finansiering, räntor och derivat

Kontrollaktiviteter

Avsikten är att kontrollaktiviteterna ska förebygga, upptäcka och rätta till de fel som kan uppkomma. Aktiviteterna ska säkerställa de finansiella rapporterna, men även säkerställa att de interna regelverken följs. Verksamhetens ekonomiska utfall följs löpande upp av organisationen. Det sker dels genom ett decentraliserat resultatansvar med tydliga riktlinjer och mandat, dels genom ekonomifunktionens kontroll- och uppföljningsarbete. Systematisk kontroll av leverantörsbetalningar sker med löpande

motparts kontroll. Utöver den löpande uppföljningen sker kvartalsvis en strukturerad process kring behörighetskontroller samt uppföljning av det ekonomiska utfallet jämfört med budget och interna prognoser, i vilket alla resultatansvariga deltar. Detta sammanställs för de operativa enheterna och även för koncernen som helhet av ekonomiavdelningen. Projektavdelningen följer upp pågående projekt på månadsbasis och rapporterar resultatet av uppföljningen till kommersiella förvaltare. Även nyuthyrning och uppsägningar följs upp genom en månatlig rapportering till ledningsgruppen för affärsområdet. Denna uppföljning ligger också till grund för en mer detaljerad kvartalsuppföljning.

Information och kommunikation

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och löpande information utformas enligt lag och praxis. Informationsgivningen ska vara tillförlitlig och präglas av öppenhet. För att säkerställa att den finansiella rapporteringen sker korrekt finns en av styrelsen beslutad IR- och kommunikationspolicy. Ledningsgruppen ansvarar för att berörda medarbetare är informerade om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Detta sker genom muntlig och skriftlig information samt genom Platzer intranät. Platzer webbplats uppdateras löpande för att uppfylla omvärldens krav på informationsgivning.

Uppföljning

Samtliga processbeskrivningar, policyer och styrdokument uppdateras vid behov. Dessutom sker en översyn av alla policyer en gång per år. Löpande uppföljning sker per affärsområde och på koncernnivå till ledningsgruppen och eventuella brister som upptäcks genom den interna kontrollen åtgärdas. Bolaget har inte någon avdelning för

internrevision. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslut, genomför löpande förvaltningsrevision och gör en översiktlig granskning av kvartalsrapporten för tredje kvartalet.

Styrelsen får dels information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering genom vd:s respektive risk- och revisionsutskottets rapportering till styrelsen, dels genom rapporter från bolagets revisor. Revisorn lämnar sin bedömning och deltar på möten i risk- och revisionsutskottet och styrelsen minst två gånger per år

och styrelsen har riskhantering och intern kontroll som särskilt tema vid två tillfällen under året.

Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision inte är motiverad då den interna uppföljningen i kombination med externrevisionen bedöms vara tillfyllest, organisationen är enkel och verksamheten geografiskt koncentrerad. Under räkenskapsåret har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den börs Platzer aktier är upptagna till handel eller av gällande god sed på aktiemarknaden.

Göteborg den 25 februari 2026

Henrik Forsberg Schoultz
Ordförande

Anders Jarl

Ricard Robbstål

Maximilian Hobohm

Eric Grimlund

Anneli Jansson

Ulrika Danielsson

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till Bolagsstämman i Platzer Fastigheter Holding AB (publ), org.nr 556746-6437

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 71-78 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som

Göteborg den dag som framgår
av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Johan Brobäck
Auktoriserad revisor

Styrelse



Henrik Forsberg Schoultz f. 1985

Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska Högskola samt studier på mastersnivå inom Business Administration från Georgia Institute of Technology.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i HG Kapital AB

Antal aktier: Aktie B 32 892



Anders Jarl f. 1956

Styrelseledamot sedan 2014.

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Lunds tekniska högskola.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB och Malmö Cityfastigheter AB.

Antal aktier: Aktie B 2 500



Anneli Jansson f. 1974

Styrelseledamot sedan 2020.

Vd, Humlegården Fastigheter AB.

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter AB och Bonava AB

Antal aktier: Aktie B 3 356



Ricard Robbstål f. 1970

Styrelseledamot sedan 2015.

Vd, Länsförsäkringar, Göteborg och Bohuslän.

Utbildning: Beteendevetenskap, MBA (bolagsintern) från Harvard, Marknadsekonom DIHM.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB, Skadedjursbekämpning Väst AB, LFGB Innovation AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Fondliv AB, Svenska Sjärräddningssällskapet, Sejfa AB, Delsjö Golf AB, LFant AB och LF Trygghetstjänster AB.

Antal aktier: 0



Eric Grimlund f. 1967

Styrelseledamot sedan 2018.

Advokat, Polaris Advokatbyrå HB.

Utbildning: Byggnadsingenjör samt Juris kandidatexamen från Stockholms universitet.

Antal aktier: 0



Maximilian Hobohm f. 1990

Styrelseledamot sedan 2021.

CFO, Neudi & Co

Utbildning: MBA från Copenhagen Business School och en kandidatexamen i Ekonomi från Uppsala universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Hobohm Brothers Equity AB, Nordpolen Ventures AB, AH Automation AB, Ernströmgruppen AB och Branäsgruppen AB. Del av ägarfamiljen Hobohm/ Hielte, ägare av Neudi & C:o.

Antal aktier: Aktie B 5 310 421 (via bolag)



Ulrika Danielsson f. 1972

Styrelseledamot sedan 2025.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Pandox AB, Storytel AB, Näringsfastigheter Kalleback AB, Infranord AB, Sparbanken Alingsås AB, Nyfosa AB, Kalleback Property Invest AB.

Antal aktier: Aktie B 2 700 (via bolag)

Ledningsgrupp



Johanna Hult Rentsch f. 1972
Vd

Anställd: 2023

Utbildning: Civilekonom, Göteborgs universitet och högskoleingenjör (bygg), Chalmers tekniska högskola.

Antal aktier: 0

Köptioner avseende återköpta B-aktier: 25 000



Jakob Nilsson f. 1968
Cfo

Anställd: 2025

Utbildning: Civilekonom, Karlstad universitet

Antal aktier: Aktie B 2 000

Köptioner avseende återköpta B-aktier: 12 500



Kristina Arelis f. 1977
Kommunikations- och marknadschef

Anställd: 2015

Utbildning: Studier i ekonomi och lingvistik, Stockholms universitet. Marknadsekonom, Frans Schartaus Handelsinstitut, Stockholm.

Antal aktier: 0

Köptioner avseende återköpta B-aktier: 0



Karin Pull f. 1979
Hr-chef

Anställd: 2016

Utbildning: Magister Human Resources, Göteborgs universitet.

Antal aktier: 0

Köptioner avseende återköpta B-aktier: 0



Karoliina Callavik f. 1969
Verksamhetsutvecklingschef

Anställd: 2020

Utbildning: Civilingenjör (kemiteknik), Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) och civilekonom, Stockholms universitet.

Antal aktier: Aktie B 1 300

Köptioner avseende återköpta B-aktier: 0



Henrik Axelsson f. 1974
Affärsområdeschef Industri och logistik

Anställd: 2020

Utbildning: Civilingenjör (väg och vatten), Chalmers tekniska högskola.

Antal aktier: 0

Köptioner avseende återköpta B-aktier: 0



Anders Woodall f. 1973
Affärsområdeschef Kontor

Anställd: 2025

Utbildning: Teknisk kandidatexamen elektronik, Chalmers tekniska högskola.

Antal aktier: 0

Köptioner avseende återköpta B-aktier: 0



Marcus Sandahl f. 1980
Sälj- och uthyrningschef

Anställd: 2024

Utbildning: Marknadsförings- och försäljnings-ekonom på FörsäljningsAkademien i Mölnlycke och Handelshögskolan Göteborg.

Antal aktier: 0

Köptioner avseende återköpta B-aktier: 12 500



Marie Teike f. 1980
Affärsområdeschef utveckling

Anställd: 2024

Utbildning: fil. Kand på fakulteten för naturvetenskap och teknik, Göteborgs Universitet.

Antal aktier: Aktie B 301

Köptioner avseende återköpta B-aktier: 12 500



Kristina Månesköld f. 1968
Chefsjurist

Anställd: 2025

Utbildning: Jur kand, Handelshögskolan Göteborg.

Antal aktier: 0

Köptioner avseende återköpta B-aktier: 12 500

Människan i centrum

På Platzer tar vi ansvar för Göteborg och samhället genom att utveckla hållbara områden med människan i centrum, med fokus på social och miljömässig hållbarhet och ansvarsfulla affärer.



Platzers hållbarhetsarbete

Platzer verkar för en långsiktig positiv samhällsutveckling med minsta möjliga miljöpåverkan. Det arbetar vi för genom en verksamhet baserad på sund lönsamhet, strategisk tillväxt och hållbara affärer.

Om hållbarhetsrapporten

Platzers hållbarhetsrapport är upprättad för hela koncernen och avser samma period som den finansiella årsredovisningen, 1 januari till 31 december 2025. Den hållbarhetsrelaterade data som avges i hållbarhetsrapporten omfattar hela koncernen, inklusive intressebolag där vi har operationell kontroll, så länge inget annat anges. Hållbarhetsrapporten publiceras årligen och den senaste rapporten (för 2024) publicerades 19 februari 2025. Rapporten för 2025 publiceras 26 februari 2026. Rapporten är en del av Platzers årsredovisning och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen kapitel 6, GRI Standards 2021 och senaste versionen av European Public Real Estate Association (EPRA) sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (SBPR). Rapporteringen tar stöd av standarden Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), EU:s taxonomiförordning och Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Sidorna 82–106 utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsredovisningen finns på sidan 106. Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är Åsa Lindell, hållbarhetsansvarig, asa.lindell@platzer.se

Under 2025 har en omfattande revidering av Platzers hållbarhetslöfte inklusive de långsiktiga hållbarhetsmålen genomförts. Implementeringen av de nya hållbarhetsmålen påbörjades under hösten 2025 och börjar gälla fullt ut från och med januari 2026. Det innebär att årets rapportering är mer omfattande och att tillräckliga data för att redovisa utfallet för vissa mål under 2025 saknas.

Medlemskap och ramverk

Genom att underteckna FN:s Global Compact har Platzer åtagit sig att följa de tio principerna om mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorrup­tion. Vi är medlemmar i flera intresseorganisationer, som till exempel Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Almega fastighetsarbetsgivarna och Västsvenska Handelskammaren. Våra klimatmål är godkända av Science Based Targets initiative (SBTi), läs mer på sidan 88. Platzers aktie har den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation, läs mer på sidan 101.



Styrning av hållbarhetsarbetet

Platzers hållbarhetsarbete tar avstamp i vår vision, affärsidé och övergripande mål och ramverk. Styrningen ska säkerställa ett effektivt hållbarhetsarbete som både uppfyller gällande lagkrav och bidrar till att vi når våra hållbarhetsmål. Styrningen följer bolagets organisationsstruktur avseende delegering av ansvar och befogenheter. Viktiga utgångspunkter för Platzers hållbarhetsarbete är vår uppförandekod, hållbarhetspolicy samt hållbarhetslöftet med långsiktiga hållbarhetsmål. Vidare styrs hållbarhetsarbetet av gällande lagar och regelverk samt av frivilliga åtaganden, såsom FN:s globala mål.

Styrelsens ansvar

Styrelsen har det yttersta ansvaret för Platzers hållbarhetsarbete och bolagets påverkan på ekonomin, miljön och människor. Styrelsen ansvarar för att fastställa strategier och mål och för att upprätta effektiva system för riskhantering, inklusive klimatrelaterade risker och möjligheter. Strategi för hållbarhetsarbetet samt hållbarhetsmål ses årligen över av styrelsen.

För att säkerställa att styrelsen har ändamålsenlig hållbarhetskunskap informeras styrelsen löpande om Platzers relevanta hållbarhetsfrågor. Under årets styrelsemöten har omvärldsbevakning samt väsentlighetsanalys inom hållbarhet diskuterats. Beslut har tagits om uppdatering av Platzers hållbarhetslöfte och tillhörande långsiktiga hållbarhetsmål. Vid dessa möten har hållbarhetsfunktionen medverkat. Styrelsen hanterar hållbarhetsrisker i den ordinarie riskanalysen, läs mer om våra identifierade hållbarhetsrisker på sidorna 26–29 och 105–106.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att hållbarhetsrapporten upprättas och fastställer den i samband med fastställandet av årsredovisningen.

Ledningens ansvar

Koncernledningens huvudansvar är att leda och styra bolaget så att ägarnas krav uppfylls. Genom att arbeta utifrån ett helhetsperspektiv skapar koncernledningen förutsättningar för organisationen att leverera önskat resultat. I uppdraget ingår bland annat att upprätta en affärsplan där de långsiktiga hållbarhetsmålen är integrerade. Koncernledningen ansvarar även för att årligen konkretisera dessa mål i verksamhetsplaner och säkerställer att nödvändiga resurser avsätts för arbetet.

Operativt hållbarhetsarbete

Även om de långsiktiga hållbarhetsambitionererna ligger fast behöver åtgärder och handlingsplaner vidareutvecklas årligen, för att successivt öka bolagets förmåga att nå hållbarhetsmålen. Hållbarhetsfunktionen ansvarar för att leda, samordna och följa upp hållbarhetsarbetet i nära samarbete med verksamheten. Utformning av handlingsplaner görs av ansvariga för respektive affärsområde i nära samarbete med hållbarhetsfunktionen och övriga specialistfunktioner. Affärsområdesansvariga säkerställer också att hållbarhetsmålen integreras i affärsplanerna.

Handlingsplanerna behöver innehålla operativa, realiserbara och effektiva insatser. För att uppnå detta finns ett internt hållbarhetsråd med representanter från bolagets olika affärsområden och funktioner. Rådets uppgift är att bidra med verksamhetsnära perspektiv, förankra förslag i organisationen och tillsammans ta fram väl underbyggda och genomförbara hållbarhetsinsatser.

Policyer

Alla medarbetare omfattas av Platzers policyer och uppförandekod. För att säkerställa skäliga arbetsförhållanden i hela värdekedjan har Platzer även en uppförandekod för leverantörer. Uppförandekoden bygger på internationellt erkända riktlinjer, däribland FN:s Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Verksamheten styrs även av ett antal policyer, såsom insiderpolicy, IR- och kommunikationspolicy, finanspolicy, arbetsmiljöpolicy och hållbarhetspolicy. Varje policy har en utsedd ansvarig person som säkerställer årlig översyn. Chefer ansvarar för att uppförandekoden och policyerna kommuniceras och implementeras inom respektive avdelning och dessa ingår i introduktionen av nyanställda. Uppförandekoden och hållbarhetspolicy finns på vår [webbplats](#) och ses årligen över av styrelsen.

Efterlevnad av lagar och förordningar

Gällande lagar och förordningar är minimikrav för Platzer liksom försiktighetsprincipen, som bygger på att förebygga möjliga skador på människor och miljö även när det råder osäkerhet om riskernas fulla omfattning. Viktig lagstiftning och regleringar innefattar exempelvis aktiebolagslagen, arbetsmiljölagen, miljöbalken och Boverkets byggregler. Verksamheten omfattas av anmälningsplikt för köldmedier och tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Regulatoriska förändringar följs kontinuerligt för att säkerställa att organisationen är förberedd på kommande krav.



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

Affärsmodell och strategi

Vår affärsmodell bygger på att skapa långsiktigt värde för kunder, samhälle och aktieägare genom att ta ansvar för hållbarheten i allt vi gör. Genom aktiv förvaltning, utveckling och strategiska transaktioner driver vi verksamheten mot lönsam och hållbar tillväxt.

Förvaltningen av våra fastigheter utgör verksamhetens kärna med fokus på kundnöjdhet, hållbarhet och hög uthyrningsgrad. Samtidigt utvecklar vi både befintliga byggnader och nya projekt, och tar ansvar för de områden där vi verkar med målet att skapa attraktiva och levande stadsdelar. Genom strategiska transaktioner stärker vi vår position i centrala lägen, vid knutpunkter med god tillgänglighet samt i områden med starka tillväxtplaner. På så sätt tar Platzers ansvar för Göteborg och för att nå vår vision om att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Vårt hållbarhetslöfte







Platzers hållbarhetsarbete utgår från vårt hållbarhetslöfte, som genomsyrar hela vår verksamhet. Löftet består av prioriterade hållbarhetsområden, interna principer, långsiktiga mål och verktyg för att ta oss framåt. Under 2025 genomfördes en omfattande omarbetning av hållbarhetslöftet för att höja ambitionsnivån, möta intressenternas förväntningar och framtidssäkra verksamheten.

För att nå visionen att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i krävs att vi driver rätt frågor. Våra prioriterade hållbarhetsområden skapar fokus på de mest betydande hållbarhetsfrågorna för vår verksamhet och för våra intressenter. Inom respektive område har långsiktiga mål formulerats, som kompletteras med tidsatta delmål och aktiviteter. Målen integreras i affärsplanen och följs upp årligen.

Följande underlag har legat till grund för att definiera Platzers åtta prioriterade hållbarhetsområden:

- Resultaten från den dubbla väsentlighetsbedömningen enligt CSRDs metodik.
- FN Global Compacts tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion.
- Agenda 2030 och FN:s 17 globala mål.
- Intressentdialoger med bland annat hyresgäster, investerare, leverantörer, medarbetare, långgivare och kommunrepresentanter.
- Omvärlds- och marknadsanalyser som belyser trender, risker och möjligheter för fastighetsbranschen.

Prioriterade hållbarhetsområden och långsiktiga hållbarhetsmål

	Miljöansvar	Socialt ansvar	Ansvarsfulla affärer
Prioriterade hållbarhetsområden	Minskad klimatpåverkan och ökad cirkularitet Effektiv energianvändning Ökad biologisk mångfald och motståndskraftiga miljöer	Levande och trygga stadsdelar Inkluderande och säker arbetsmiljö i värdekedjan Attraktiv arbetsgivare	Lönsam tillväxt God affärsetik
Långsiktiga hållbarhetsmål	<ul style="list-style-type: none"> • Nettonollutsläpp av växthusgaser i värdekedjan senast 2040 • Halvering av våra klimatutsläpp till 2030 (bas 2018) • Minskad energianvändning med 10 % till år 2030 (bas 2025) • Låg exponering för allvarliga klimatrisker i alla fastigheter 2030 • Verksamheten är som helhet nettopositiv för biologisk mångfald 2030 	<ul style="list-style-type: none"> • Ökad attraktivitet, tillgänglighet och trygghet i våra områden • Inga allvarliga olyckor i vår verksamhet • Inomhus- och utomhusmiljöer som stärker kundernas välmående och effektivitet • En av branschens bästa arbetsplatser 	<ul style="list-style-type: none"> • Fria från korrupktion • Skäliga arbetsförhållanden i värdekedjan • Målsättningar för lönsam tillväxt genomförs i linje med vårt finansiella ramverk.
Väsentliga hållbarhetsämnen enligt ESRS	E1: Klimatförändring E4: Biologisk mångfald och ekosystem E5: Cirkulär ekonomi och resursanvändning	S1: Den egna arbetskraften S2: Arbetstagare i värdekedjan S3: Påverkade samhällen S4: Konsumenter och slutanvändare	G1: Ansvarsfullt företagande
FNs globala mål	 	  	
Våra verktyg	Miljöcertifiering Gröna hyresavtal	Samverkan områdesutveckling	Hållbar finansiering

Vår påverkan genom värdekedjan

Platzers förvaltning, utveckling samt förvärv och försäljning av fastigheter ger upphov till ett flertal aktiviteter i den egna verksamheten, liksom uppströms och nedströms i värdekedjan.

Dessa aktiviteter påverkar och påverkas av olika hållbarhetsaspekter.

Uppströms



Byggmateri
Biologisk mångfald,
arbetsförhållande, energi

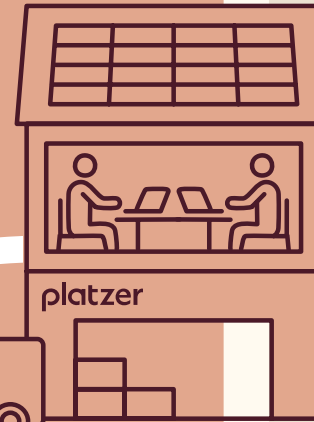
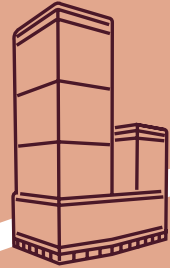


Transporter
Klimat, föroreningar



Egen verksamhet

Vi arbetar långsiktigt med att utveckla områden i samspel med staden, hyresgäster och andra aktörer. Genom att ta ansvar för både befintliga fastigheter och ny utveckling skapar vi miljöer som stödjer verksamheter och stadens fortsatta utveckling.



Långsiktig fastighetsutveckling
Energi, klimat, arbetsförhållande,
affärsetik, inomhusmiljö, biologisk
mångfald, påverkan på samhälle

Nedströms



Mobilitet
Klimat, föroreningar,
hälsa



Demontering
Avfall, klimat,
föroreningar,
arbetsförhållande

Intressentdialog

Syftet med dialogen är att få en större förståelse kring våra intressenters behov och förväntningar kopplat till hållbarhet och vilka hållbarhetsfrågor som är viktiga för deras intressenter. Dialoger med intressentgrupperna sker i olika forum. Spontana möten och samtal kompletteras med strukturerade undersökningar och enkäter samt formella diskussioner och interna analyser. Till höger följer en sammanfattning av intressenternas huvudsakliga förväntningar inom hållbarhetsområdet.

Intressentgrupp	Kontaktvägar	Viktiga frågor
Kunder	<ul style="list-style-type: none"> • Löpande kontakt • Undersökningar och intervjuer • Digitala skärmar i lokalerna • Nyhetsbrev 	<ul style="list-style-type: none"> • Nuvarande och kommande behov • Miljöcertifiering av fastigheter • Gröna hyresavtal • Hyresgästernas hälsa och säkerhet • Områdesutveckling
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> • Individuella utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Intranät • Dagliga möten 	<ul style="list-style-type: none"> • Anställningsvillkor • Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen • Mångfald och inkludering • Kompetensutveckling
Aktieägare	<ul style="list-style-type: none"> • Analytiker möten • Styrelsemöten • Kapitalmarknadsdagar • Ekonomiska rapporter • Hållbarhetsrapporten 	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomiska resultat • Styrning • Fastigheternas hållbarhetsprestanda
Kreditgivare	<ul style="list-style-type: none"> • Personliga möten • Ekonomiska rapporter • Kapitalmarknadsdagar 	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomiska resultat • Energi och utsläpp • Miljöcertifiering av fastigheter • Klimatrisker
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> • Löpande kontakt • Årliga möten 	<ul style="list-style-type: none"> • Socioekonomisk och miljömässig lagefterlevnad • Arbetsmiljö • Anti-korruption
Samhället	<ul style="list-style-type: none"> • Samverkan med lokala politiker och tjänstemän • Samverkansforum i våra utvalda delområden 	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomiska resultat • Områdesutveckling • Anti-korruption

Väsentlighetsanalys

I vår väsentlighetsanalys identifierar vi de hållbarhetsfrågor där vi som bolag har störst påverkan och som påverkar eller kan påverka oss mest. En genomlysning av väsentlighetsanalysen görs varje år.

Under 2025 genomfördes en större genomarbetning av vår väsentlighetsanalys. Arbetet utfördes enligt metodiken för den dubbla väsentlighetsanalysen i CSRD. Det ger oss en robust helhetsstrategi även om Platzer inte behöver rapportera enligt CSRD. Metodiken innebär att vi utgår från den dubbla väsentligheten, som både fångar Platzers påverkan på omvärlden och hur hållbarhetsfrågor påverkar oss. Vi utgår från både faktisk och potentiell påverkan, med associerade risker och möjligheter. Analysen har utgått från vår påverkan ur ett värdekedjeperspektiv.

Processen för att ta fram väsentlighetsanalysen har inkluderat samtliga funktioner på företagen samt resultaten från våra intressentdialoger. Den nuvarande väsentlighetsanalysen har antagits av styrelsen. Se beskrivning av väsentliga hållbarhetsämnen i tabell på sidan 84. En förklaring till valda hållbarhetsämnen och vår påverkan återfinns under avsnitt för respektive hållbarhetsämne.

Miljöinformation

Klimatförändringar

På Platzer arbetar vi aktivt för att vår verksamhet ska bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljö och klimat, för att bidra till en varaktig och hållbar utveckling. Vår långsiktiga målsättning är att hela vårt bestånd ska ha låg exponering för allvarliga klimatrisker 2030 och att vi 2040 ska ha nettonoll utsläpp i hela vår värdekedja.

Påverkan, risker och möjligheter

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor del av Sveriges klimatutsläpp. Fastigheter påverkar miljön genom hela sin livscykel, och Platzer fokuserar därför sitt miljöarbete där påverkan är som störst. Samtidigt ökar klimatriskerna, med högre frekvens av extremväder och havsnivåhöjningar i Västra Götaland och Göteborg. Platzer har möjligheter att genom cirkulära och effektiva arbetssätt minska klimatpåverkan, stärka resurseffektiviteten och framtidssäkra vårt bestånd.

Strategi och arbetssätt

Att anpassa Platzers bestånd till klimatförändringarna är en central del i vårt långsiktiga arbete. Genom att systematiskt bedöma klimatrelaterade risker säkerställer vi både framtida lönsamhet och trygg förvaltning. Vi arbetar kontinuerligt med att identifiera och analysera potentiella konsekvenser av klimatförändringar och utvärdera fastigheternas resiliens.

Platzer har sedan 2017 två validerade klimatmål enligt SBTi. Våra mål, som hittills godkänts enligt SME-standarden, kommer nu att uppdateras enligt den nya branschspecifika vägledningen för bygg- och fastighetssektorn. Detta innebär att vi utvecklar en tydligare omställningsplan för hur vi ska minska våra utsläpp och stärka vår position i omställningen mot nettonoll utsläpp i hela vår värdekedja.

Grunden till vårt klimatförändringsarbete utgår från vår uppförandekod och hållbarhetspolicy, som tillsammans styr riktningen för hur vi ska minska vår miljö- och klimatpåverkan. Vi ska sträva efter att minska vår klimatpåverkan genom att säkerställa effektiv användning av naturresurser och genom långsiktig och hållbar förvaltning.

Anpassning till klimatförändringar

Vi har ett kontinuerligt arbete för att hantera risker som följer av klimatförändringarna för att säkerställa ett långsiktigt resilient fastighetsbestånd. Initiala risk- och sårbarhetsanalyser har genomförts för hela vårt bestånd, och där förhöjda risker identifieras görs fördjupade analyser. Analyserna är gjorda tillsammans med externa experter och med hjälp av tjänsten Skyfall och omfattar två klimatscenarier: RCP 4.5 (måttliga utsläpp) och RCP 8.5 (höga utsläpp). I nästa steg kommer vi ta fram handlingsplaner för förebyggande åtgärder för fastigheter som bedömts ha hög sårbarhet. Läs mer på sidorna 105–106.

Minskning av utsläpp

Platzer arbetar aktivt för att minska utsläppen från de aktiviteter där vi har möjligheten att påverka. Under de senaste fem åren har Platzers utsläppsintensitet i förvaltningen per ytenhet minskat med 46 procent tack vare energieffektiviseringsarbete, solceller och inköp av förnybar el.

Stora delar av vår påverkan från växthusgasutsläpp genereras från uppförandet av nya byggnader, renoveringar och hyresgäst Anpassningar. Vi arbetar aktivt för att minska utsläppen genom bland annat kravställning på klimaprestanda vid nybyggnation samt öka andelen återbrukat och bevarat i hyresgäst Anpassningarna. Samtliga nyproduktionsprojekt ska vara miljöcertifierade enligt BREEAM-SE, lägst nivå Very Good eller Miljöbyggnad, minst nivå Silver, och energiprestandan ska vara minst 20 procent lägre än gällande Boverkets byggregler (BBR).

Under 2025 har vi utökat uppföljningen av våra växthusgasutsläpp för att fördjupa förståelsen av vår klimatpåverkan och förbereda oss inför uppdateringen av våra SBTi-mål. En konsekvens av den utökade uppföljningen är att jämförbarheten med tidigare år minskar. De totala utsläppen minskar till följd av att vi under 2025 inte har haft någon nyproduktion.

Vi har också ökat samverkan med våra ramavtalsentreprenörer för att ta fram effektiva processer för utsläppsreduktion. Det har gjorts genom att utveckla vårt Miljöprogram där samtliga hyresgäst Anpassningar numera klimatberäknas. För att ytterligare minska våra utsläpp i projekt och nybyggnation har vi lanserat ett nytt ytskiktskoncept, Självklara Inredningsval, som bygger på en tydlig prioriteringsordning med fokus på att i första hand bevara, i nästa steg återbruka och när nya material krävs välja klimateffektiva och cirkulära alternativ. I pilotprojektet har utsläppen minskat med cirka 40 procent. Läs mer på sidorna 92–93.

I det dagliga arbetet jobbar förvaltningen med kontinuerlig driftoptimering och effektivisering i våra fastigheter. Som en del av det arbetet fokuserar vi på att minska utsläppen från våra befintliga fastigheter. Köldmedieläckage utgör en betydande del av våra driftrelaterade utsläpp, där vi har stor rådighet, och vi utreder därför möjligheterna att ersätta befintliga köldmedier med mer klimateffektiva alternativ. Parallellt arbetar vi också med att effektivisera energianvändningen och öka andelen egenproducerad förnybar energi, bland annat genom installation av solceller. Läs mer om energieffektivisering på sidan 89.

Vi arbetar aktivt med hållbar mobilitet för att minska utsläppen i vår värdekedja och för att underlätta för våra hyresgäster att resa hållbart till och från sina arbetsplatser. Det gör vi genom att möjliggöra säkra cykelparkeringar, utöka tillgängligheten för laddinfrastrukturen för elfordon samt ha en aktiv dialog med kollektivtrafikaktörer för förbättrad tillgänglighet.

Klimatförändringar

Mått och mål

Platzer har två validerade klimatmål av SBTi. Målen är att halvera våra utsläpp i scope 1 och 2 till 2030, baserat på 2018 års nivå, samt att mäta och minska utsläppen i scope 3. Sedan 2018 har utsläppen i scope 1 och 2 minskat med 43 procent, vilket även omfattar de utsläpp från produktion och transport av fjärrvärme som från och med 2023 redovisas som scope 3. Vi har också utökat vår uppföljning av utsläpp inom scope 3.

Klimatbokslut Ton CO ₂ e	2025	2024	Förändring, %	2023
Scope 1				
Egna servicebilar samt poolbilar	7	11	-36	4
Köldmedieläckage	141	205	-31	98
Direkta utsläpp av växthusgaser	148	216	-32	102
Scope 2 – marknadsbaserad				
Fastighetsel	0	0	–	0
Fjärrvärme	136	186	-27	177
Fjärrkyla	0	0	–	0
Indirekta utsläpp av växthusgaser – marknadsbaserad	136	186	-27	177
Scope 2 – platsbaserad				
Fastighetsel	918	–	–	–
Fjärrvärme	2 028	–	–	–
Fjärrkyla	250	–	–	–
Indirekta utsläpp av växthusgaser – platsbaserad	3 196		na	
Scope 3				
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster	539	–	–	–
Kategori 2: Kapitalvaror – nyproduktion	0	9 305	–	–
Kategori 2: Kapitalvaror – hyresgästpassningar	2 766	8 229	-66	8 168
Kategori 3: Energirelaterade aktiviteter	549 ¹	271 ²	–	301 ²
Kategori 6: Affärsresor	1	1	–	1
Kategori 7: Pendling	256	–	–	–
Kategori 11: Användning av sålda produkter	497	–	–	–
Kategori 12: Slutbehandling av sålda produkter	411	–	–	–
Kategori 13: Nedströms uthyrda tillgångar	3 289	–	–	–
Totala Scope 3 utsläpp	8 308	17 806	–	8 167
Totala utsläpp – platsbaserad	11 652	–	na	–
Totala utsläpp – marknadsbaserad	8 592	18 208	na	8 749

¹Beräknat enligt platsbaserade metoden

²Beräknat enligt marknadsbaserade metoden

Växthusgasintensitet

	2025	2024	% Förändring	2023
Totala utsläpp per nettoomsättning (ton/mSEK) – platsbaserad	6,7	–	–	–
Utsläppsintensitet (scope 1 och 2, kg/kvm LOA) – platsbaserad	3,34	–	–	–
Utsläppsintensitet (scope 1 och 2, kg/kvm LOA) – marknadsbaserad	0,28	0,41	-32	0,31

Platzer rapporterar utsläpp i scope 1, 2 och väsentliga kategorier i scope 3 enligt GHG-protokollet, enligt metoden operationell kontroll. Utsläppen inkluderar alla våra fastigheter, inklusive intressebolag, där vi har operationell kontroll. Från och med 2025 redovisar vi totala utsläpp baserat på platsbaserade metoden samt att vi har utökat rapporteringen, därför saknas jämförelsesiffror för vissa kategorier.

Scope 1 omfattar direkta utsläpp av växthusgaser genom förbränning av bränsle i egna servicebilar och poolägda bilar, samt utsläpp av köldmedier. Platzer servicebilar drivs på fossilfri biogas och poolbilar är helt elektrifierade. Utsläppen beräknas direkt av respektive leverantör. De totala scope 1 utsläppen har minskat med 32 procent jämfört med tidigare period till följd av minskade köldmedieläckage.

Scope 2 omfattar indirekta utsläpp av växthusgaser genom inköp av fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla. Från och med 2025 redovisar Platzer både marknadsbaserade- och platsbaserade utsläpp, därför saknas jämförelsesiffror för platsbaserade utsläpp. All elanvändning är fossilfri och kommer från ursprungsmärkt vindkraft. Utsläppsfaktorer baseras på miljövärden från respektive leverantör samt den nordiska elmixen. Våra leverantörer är Göteborgs Energi, Mölndals Energi samt Solör (Mölnlycke). De totala marknadsbaserade utsläppen har minskat med 27 procent jämfört med tidigare period, främst till följd av reducerade utsläppsintensitet från våra energileverantörer.

Scope 3 omfattar indirekta utsläpp från vår värdekedja. Utsläppsfaktorer som används för beräkningar är leverantörsspecifika, från branschällor eller upphandlingsmyndighetens spend-analys. Arbetet med att utveckla uppföljning av våra klimatutsläpp har fortsatt under 2025 vilket innebär att fler kategorier inkluderas och andelen faktisk data har ökat. Samtidigt bidrar en lägre nivå av nyproduktion till minskade utsläpp. Nya kategorier för 2025 är pendling, användning av sålda produkter, slutbehandling av sålda produkter och nedströms uthyrda tillgångar. Pendling, slutbehandling av sålda produkter och delar av nedströms uthyrda tillgångar är beräknat baserat på schablon. Användning och sluthantering av sålda produkter inkluderar två sålda fastigheter under 2025. Energirelaterade aktiviteter är beräknade enligt platsbaserade metoden och nedströms uthyrda tillgångar inkluderar våra hyresgästers verksamhetsel.

Miljöinformation

Energi

Vi arbetar långsiktigt för att minska vår klimatpåverkan och har som långsiktigt mål att reducera vår energianvändning med 10 procent till 2030, med 2025 som basår. Platzer har länge bedrivit ett aktivt arbete med energieffektivisering i hela fastighetsbeståndet och fortsätter att stärka detta genom driftoptimering, installation av solceller och andra effektiviseringsåtgärder.

Påverkan, risker och möjligheter

Bygg- och fastighetssektorn står för en tredjedel av Sveriges energianvändning. I en tid då energi- och effektbehoven förväntas öka påverkar branschen således den totala energiåtgången avsevärt. Vidare har energianvändningen en påverkan på klimatet och utgör en central del av driftutsläppen. Som fastighetsägare har vi möjligheten att bidra till minskad klimatpåverkan genom att fokusera på energi-effektivisering, öka andel egenproducerad förnybar el och använda fossilfri energi. Genom att energieffektivisera fastigheter minskar sårbarheten i Göteborgsregionens energiförsörjning. Energieffektiva byggnader har lägre driftkostnader, genererar ett högre värde och attraherar kapital. God effektstyrning möjliggör lägre elnätsavgift.

Från 2026 skärps reglerna för byggnaders energieffektivitet. Samtidigt ökar finanssektorns krav inom grön finansiering, och både el- och fjärrvärmepriser fortsätter att stiga. Tillsammans innebär detta betydande affärsrisker för fastighetsägare som inte energieffektiviserar sitt bestånd.

Strategi och arbetssätt

Genom vårt långsiktiga arbete med energieffektivisering minskar vi våra driftkostnader och ökar vår förmåga till hållbar finansiering. Energianvändningen bidrar till Platzers klimatpåverkan och vårt eget effektiviseringsarbete är därför centralt för att minska utsläppen och stärka vår långsiktiga hållbarhet. Vi använder 100 procent fossilfri energi, ursprungsmärkt vindkraft och miljömärkt fjärrvärme, och har under lång tid arbetat systematiskt för att

följa upp och analysera våra fastigheters energianvändning. Baserat på dessa analyser prioriterar vi åtgärder som ger störst nytta och mest resurseffektiv drift.

I linje med vår hållbarhetspolicy ska vi optimera och effektivisera energianvändningen samt bidra till en ökad andel förnyelsebar energi på marknaden genom att uteslutande använda förnybar energi. Vi tecknar gröna hyresavtal med våra hyresgäster, där vi tydliggör samarbete för energiuppföljning och reduktion. Vid nyproduktion kravställer vi att byggnader uppförs med en energiprestanda som är minst 20 procent bättre än kraven i BBR.

Energieffektivisering

Genom kontinuerligt arbete har vi sedan 2013 minskat energianvändningen med drygt 40 procent. Målet för 2025 var maximalt 70 kWh/kvm A-temp, vilket vi lyckades uppfylla. Det innebär att vi har en mycket god energiprestanda jämfört med branschen i stort. För att nå vårt långsiktiga mål att minska energianvändningen med ytterligare 10 procent till 2030 arbetar vi nu med att konkretisera vilka åtgärder som behövs i varje fastighet. Vi vidtar tekniska åtgärder för att minska effektuttagen och energianvändningen. Exempelvis genomförs åtgärder för förbättrad undermätning av energi, ökad värmeåtervinning och ökad andel egenproducerad energi i fastigheterna. Vi bedriver ett pågående arbete med att installera undermätare i våra fastigheter för att möjliggöra en tydligare uppdelning mellan verksamhetsenergi och fastighetsenergi. Arbetet är i huvudsak genomfört i våra kon-torsfastigheter, medan installationen i industri- och

logistikfastigheterna fortsätter successivt. Detta ger oss god överblick över energianvändningen och samtidigt ger hållbarhetsdata med hög tillförlitlighet.

Solceller och laddinfrastruktur

Vi investerar löpande i nya solcellsinstallationer och under 2025 installerades tre nya med total effekt på 377 kW. Totalt har vi idag 28 stycken solcellsanläggningar och den totala installerade effekten på våra solcellsinstallationer

uppgår till cirka 4 600 kW. Solcellsanläggningarnas elproduktion används till verksamhetsel och minskar behovet av köpt el i de aktuella fastigheterna.

I Platzers fastighetsbestånd finns totalt över 800 laddplatser. En av laddstationerna är Sveriges i nuläget kraftigaste med 40 laddplatser för tunga lastbilar med en kapacitet på 45 600 kWh per dygn. Genom nära samarbete med vår hyresgäst Circle K har Skandinavien's första laddmack utan flytande drivmedel öppnat på Gårdatorget.

Mått och mål

För 2025 har vi målsättningen att den genomsnittliga energianvändningen i beståndet ska vara 70 kWh/kvm A-temp. Under 2025 nådde vi upp till 68,9 kWh/kvm A-temp i absoluta tal, vilket är en minskning med 4 procent jämfört med 2024. Förbättringen förklaras av

långsiktigt arbete, driftoptimering, förnybar energi och kontinuerligt arbete med att förbättra undermätningen.

Våra installerade solcellsanläggningar genererade under året 3 729 MWh, vilket är en ökning med 40 procent jämfört med föregående år.

Energianvändning, MWh	2025		2024		2023
	Absoluta tal (MWh)	Like-for-Like ¹ (kWh/kvm)	Absoluta tal (MWh)	Like-for-Like (kWh/kvm)	Absoluta tal (MWh)
Fastighetsel	19 962	19 208	19 896	19 896	21 618
Fjärrvärme	48 541	46 586	48 551	48 551	41 935
Fjärrkyla	6 092	5 459	5 443	5 443	3 585
Total energianvändning	74 595	71 253	73 890	73 890	67 138
kWh per kvm Atemp	68,9	69,2	71,6	71,6	74,9

¹ Jämförbart bestånd

Miljöinformation

Vattenanvändning

Den totala vattenanvändningen under 2025 var 266 747 kubikmeter. Det är en ökning med 11 procent, jämfört med föregående år. Rapporterad vattenanvändning har ökat till följd av en successivt förbättrad uppföljning samt ökad beläggning i vissa fastigheter. Utvecklingen påverkas även av fastighetsspecifika utmaningar kopplade till nödkylningssystem, vilket har resulterat i en tillfällig förhöjd vattenanvändning. Dessutom bidrar hotellverksamhet i

vissa fastigheter till den ökade förbrukningen. I fastigheterna används vatten från de kommunala vattenverken i de tre kommuner där fastigheterna är belägna: Göteborg, Mölndal och Härryda.

Data avser vattenanvändning i alla förvaltade fastigheter, inkluderat intressebolag. Intensiteten avser uthyrningsbar area (LOA). Data har samlats in från våra vattenleverantörer och följs upp kontinuerligt.

Mått och mål

Vi har i dagsläget inget uppsatt måltal för vattenförbrukningen men vi arbetar för resurseffektiv vattenanvändning. Vid certifiering följer vi vattenkriterier och har snålspolande armaturer och detektering.

Kubikmeter	2025		2024		2023
	Absoluta tal	Like-for-Like ¹	Absoluta tal	Like-for-Like ¹	Absoluta tal
Vattenanvändning	266 747	263 242	240 128	240 128	219 409
Kubikmeter per kvm LOA	0,27	0,28	0,24	0,28	0,25

¹ Jämförbart bestånd



Miljöinformation

Biologisk mångfald

God biodiversitet är avgörande för att säkra de resurser som krävs i fastighetsbranschen. Platzers målsättning är att öka den biologiska mångfalden i vår verksamhet.

Påverkan, risker och möjligheter

Potentiell påverkan på biologisk mångfald och ekologiska värden finns vid exploatering, utvinning av råvara samt vid markanvändning för byggindustrier. Vid både nybyggnation och utveckling sker ofta markförändrade insatser med risk för ökad hårdgöring samt i vissa fall närhet till skyddsvärda habitat som kan påverka den biologiska mångfalden. Hantering av byggavfall riskerar att generera läckage av skadliga ämnen samt ge uppkomst till deponier som upptar stora arealer. För tillverkning av dominerande byggmaterial, så som stål, cement och trä, finns risker för försämrade förutsättningar för biodiversitet.

Då beroendet av byggmaterial är stort, liksom tillgången till mark, är biologisk mångfald viktigt för oss på Platzer. Förändrade ekosystem kan ge effekter på både tillgång av material, ökning av extremväder och invasiva växter. Samtidigt finns möjligheter att förbättra fastigheters ekologiska värden genom att utveckla kvaliteten av de grönytor som finns, minska andelen hårdgjorda ytor och arbeta med naturbaserade lösningar vid till exempel dagvattenhantering. Det stärker också hyresgästernas välbefinnande. Att gå mot mer cirkulära materialflöden gynnar också den biologiska mångfalden.

Strategi och arbetssätt

Som stadsutvecklare och fastighetsägare med betydande påverkan på markanvändning och resursuttag behöver Platzer agera ansvarsfullt, vilket styrs av vår hållbarhetspolicy. Vi strävar efter att i första hand bevara och stärka

naturvärden, i andra hand minimera påverkan, och därefter restaurera och vid behov kompensera. Vi har följande huvudaktiviteter som rör biologisk mångfald:

1. Markförvärv och exploatering
2. Inköp av material
3. Skötsel av grönytor inom fastighet

Gällande markförvärv och exploatering så nyttjar Platzer främst redan ianspråktagen mark. I många fall innebär exploatering att förorenad mark saneras, vilket förbättrar förutsättningar för biodiversitet. Det finns också möjlighet att öka den biologiska mångfalden genom att minska andelen hårdgjord yta och tillskapa grönytor med höga ekologiska värden.

Vid inköp av material använder vi Byggvarubedömningen för att reducera risk för att skadliga ämnen byggs in. Det pågår också ett arbete för att öka andelen återbrukade och bevarade produkter, och på så sätt minska behovet av nya material. Läs mer på sidorna 92–93.

Utveckling

Medvetenheten kring hur vi påverkar och påverkas av biologisk mångfald har ökat under året i och med utveckling av vår väsentlighetsanalys, där biologisk mångfald nu är ett väsentligt ämne. Vår strategi vid markförvärv i vårt kontorssegment är att i första hand nyttja redan ianspråktagen mark i kollektivtrafiknära lägen. I vårt logistiksegment ser förutsättningarna något annorlunda ut, men även här är huvudspåret att förädla hårdgjorda ytor och befintliga fastigheter.

Under året har pilotprojekt för ökad biologisk mångfald och ekologiska värden startats upp inom exploatering av logiskanläggningar. I projektet finns biologisk kompetens närvarande, och under 2026 kommer en handlingsplan för området att tas fram. Inom ramen för projektet kommer vi utforska hur biologisk mångfald vid exploatering generellt bör hanteras framåt.

Gällande inköp av byggmaterial så fortgår insatser för ökat återbruk och bevarande, i syfte att minska behovet av nya material. Under 2025 har vi framgångsrikt ökat materialeffektiviteten i våra hyresgästanpassningar.

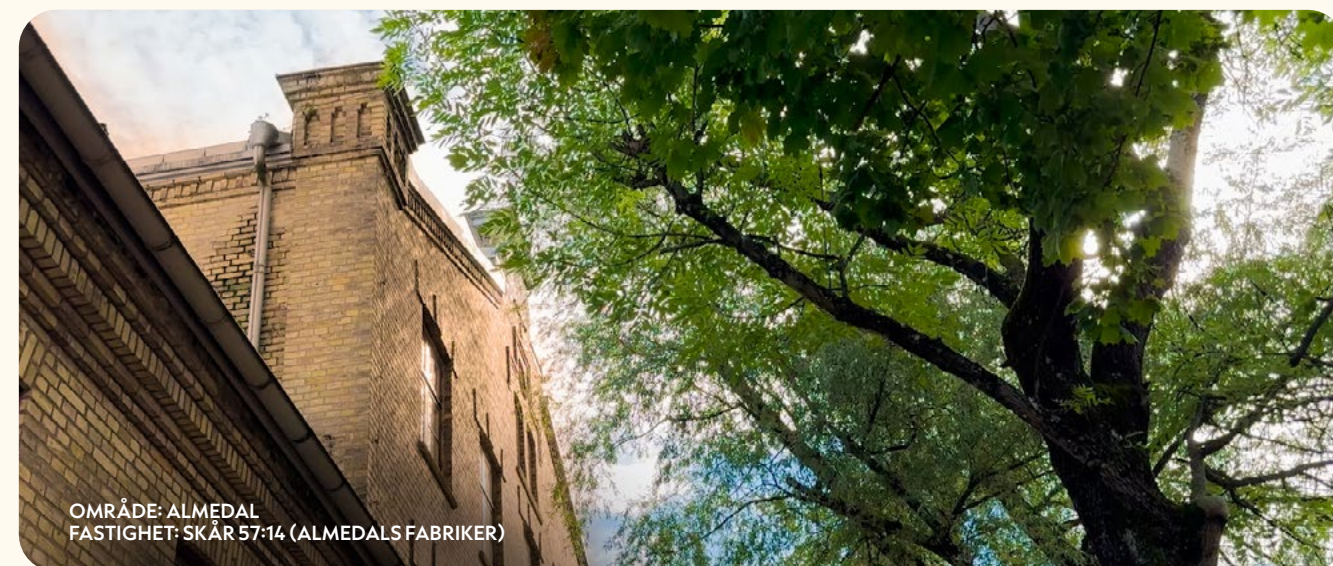
Rutiner för skötsel av grönytor finns på plats idag, men behöver ses över för att ytterligare stärka den biologiska mångfalden.

Mått och mål

Vårt mål är att vår verksamhet som helhet är nettopositiv för biologisk mångfald 2030. För att ta oss dit kommer våra fastigheters naturvärde behöva kartläggas. I samband med pilotprojekt 2026 kommer val av metodik och mått tas fram.

Planerade aktiviteter 2026:

- Genomföra minst ett pilotprojekt inom förstärkning av biologisk mångfald
- Integrera åtgärder som främjar biologisk mångfald i alla nybyggnationer och större ombyggnationer
- Utveckla metodik och mätetal för att bedöma naturvärde och biologisk mångfald i våra fastigheter, samt ta fram en plan för inventering av våra fastigheter
- Fortsätta arbetet med materialeffektivitet och återbruk i ny- och ombyggnadsprojekt



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

Miljöinformation

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

En stor del av Platzers klimatpåverkan kommer från materialanvändning. Därför arbetar vi aktivt för att öka resurseffektivitet och gå mot mer cirkulära materialflöden. Våra långsiktiga mål är att nå nettonoll utsläpp 2040 i hela vår värdekedja, och till 2030 ska vi ha halverat våra utsläpp jämfört med 2018 som basår.

Påverkan, risker och möjligheter

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor del av Sveriges materialutvinning och genererar omkring 40 procent av allt avfall (exklusive gruvavfall). Materialanvändningen medför stora klimatutsläpp och spridning av skadliga ämnen, samtidigt som tillgången på byggmaterial riskerar att minska och kostnaderna öka. Därtill uppstår betydande avfallsflöden nedströms i värdekedjan genom hyresgästernas verksamheter. Genom en mer cirkulär materialhantering kan utsläpp och avfall minska samt motståndskraften mot materialbrist och prisförändringar stärkas.

Strategi och arbetssätt

Användning av material i vår värdekedja står för en betydande del av vår totala miljöpåverkan. Därför arbetar vi systematiskt för att minska behovet av nya material, göra medvetna och hållbara materialval samt reducera mängden avfall. Vi verkar för en ansvarsfull avfallshantering och arbetar aktivt för att hålla material och produkter så högt upp i avfallstrappan som möjligt, där återbruk och återanvändning prioriteras framför nyproducerade produkter. Vårt arbete styrs av vår uppförandekod och hållbarhetspolicy, vilka sätter ramarna för hur vi ska minimera vår miljöpåverkan och agera ansvarsfullt genom hela värdekedjan. Med ett tydligt livscykelperspektiv strävar vi efter att använda resurser på ett sätt som följer försiktighetsprincipen och har så liten påverkan på miljön som möjligt.

Vi deltar i initiativet Handslaget för cirkulärt byggande tillsammans med Göteborgs Stad och över 40 privata och offentliga fastighetsägare. Genom samarbetet arbetar vi för att utveckla en storskalig återbruksmarknad i Göteborgsregionen, där cirkulära byggprocesser stärks genom konkreta åtgärder samt systematisk kunskaps- och erfarenhetsdelning mellan aktörerna.

Avfall

För att minska avfallsflödena i verksamheten arbetar vi med en kombination av förebyggande åtgärder, samverkan och systematisk uppföljning. I dialog med våra hyresgäster anpassar vi bland annat antalet och placeringen av avfallsfraktioner för att möjliggöra en mer effektiv och korrekt sortering. Som en del av detta arbete tecknar vi gröna hyresavtal, där gemensamma åtaganden bidrar till minskad miljöpåverkan, bland annat genom förbättrad avfallshantering. Våra hyresgästers avfall följs upp månadsvis för att identifiera förbättringsområden och styra fortsatta åtgärder.

Byggavfall utgör en relevant del av vårt totala avfall och hanteras därför strategiskt i våra byggprojekt. Fokus ligger på att identifiera möjligheter till avfallsminimering samt ökad återvinning och återbruk av material, i planering, under byggskedet och med hänsyn till framtida förvaltning och rivning.

Mått och mål

Avfallsdata för förvaltningsfastigheter sammanställs av våra leverantörer och omfattar fastigheter där vi ansvarar för avtalen. Avfall från projekt sammanställs från respektive projekts Miljöprogram. Från och med 2025 rapporteras både hyresgästernas avfall och byggavfall. Den

låga andelen byggavfall beror på att ingen nybyggnation har färdigställts under året samt att huvudsakligen mindre hyresgäst Anpassningar genomförts. Förändringen i totalt avfall förklaras också av förbättrad uppföljning under 2025.

Genererat avfall Ton	2025			2024			2023
	Byggavfall	Hyresgästernas avfall	Totalt avfall	Byggavfall	Hyresgästernas avfall	Totalt avfall	Totalt avfall
Farligt avfall	0	12	12	—	1	1	1,5
Icke-farligt avfall	37	1173	1210	—	685	685	757,5
Totalt avfall	37	1185	1222	—	686	686	795

Hanterat avfall

Ton	2025	2024	2023
Materialåtervinning	533	161,9	225
Energiåtervinning genom förbränning	617	488,7	513,5
Biogas	31	35,1	20
Avfall till deponi	4	0,1	0,5

Avfallsintensitet

	2025	2024	2023
Byggavfall ombyggnation per LOA	4,86	14,1	—
Hyresgästavfall per LOA	1,18	0,69	0,86

Återbruk och bevarande i våra anpassningsprojekt

Återbruk och bevarande i våra hyresgäst Anpassningar rapporteras via vårt Miljöprogram, vilket följs upp i respektive projekt. Under 2025 har vi haft ett tydligt fokus på återbruk och bevarande samt att vi har genomfört klimatberäkningar med faktiska data. Minskningen i total klimatpåverkan från projekt förklaras också av att vi främst har haft mindre projekt och renoverat färre kvm LOA 2025 än 2024. Uthyrningsbar yta (LOA) avser den totala yta som har varit del av projekt under 2025.

	2025	2024	2023
Totalt bevarande och återbruk, ton CO ₂ e	184	138	—
Total klimatpåverkan från projekt, ton CO ₂ e	2 766	8 229 ¹	—
Bevarande och återbruk per LOA (kg/LOA)	3,87	—	—
Klimatpåverkan per LOA (kg/LOA)	58,26	66,31	—

¹ Beräknad baserat på schablon

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Ombyggnation och anpassningar

En stor del av Platzers klimatutsläpp relaterar till materialanvändning vid våra ombyggnationsprojekt och hyresgäst Anpassningar. Under året har vi klimatberäknat alla hyresgäst Anpassningar för att öka förståelsen för vår påverkan. Vi har också lanserat konceptet Självklara Inredningsval, vilket bygger på resurshierarkin och på att göra så mycket som möjligt av det som redan finns. I första hand ska vi bevara de funktionella ytor och delar som kan användas vidare, i andra hand återbruka material från egna eller externa återbruksflöden. När nya material och produkter behöver användas ska klimateffektiva och cirkulära fördefinierade material med lång livslängd väljas. Genom att använda Självklara Inredningsval reducerar vi våra klimatutsläpp och ökar vårt cirkularitetsindex. I pilotprojektet, där både fördefinierade materialval och återbruk användes, minskade utsläppen med cirka 40 procent. Konceptet tillämpas i alla Anpassningsprojekt och har stöttats av interna utbildningar och samverkan med både leverantörer och entreprenörer.

Sedan 2023 ingår vi i ett samarbete med andra fastighetsägare och Kålltorps Bygg för att främja återbruk inom bygg- och fastighetssektor. Genom den gemensamma återbrukshubben REbygg kan vi som fastighetsbolag nyttja återbrukade byggmaterial vid både om- och nybyggnationer samt skicka byggmaterial till den fysiska hubben för andra att återbruka. Det strategiska partnerskapet mellan bolagen markerar ett viktigt steg för att öka de cirkulära materialflödena inom byggindustrin.

Bevarande och transformation

Genom att bevara och utveckla våra befintliga byggnader tar vi vara på kulturmiljöer samtidigt som vi stärker cirkulära flöden. Vår strategi är att utveckla ytor för våra kunder genom att i första hand ta tillvara och förädla det redan byggda. I Gamlestaden har det praktiska forskningsprojektet RE:purpose genomförts, där en av våra fastigheter utvärderas av ett tvärfunktionellt team bestående av arkitekter, antikvarier och ekonomer. Teamet kommer att ta fram omvandlings- och förvaltningsförslag samt identifiera hur incitament för omvandling kan öka. I Lilla Bommen genomfördes 2024–2025 en större ombyggnation av byggnaden Aria, i syfte att uppdatera bygganden till dagens behov.



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: OLSKROKEN 18:7 (GAMLESTADENS FABRIKER)

Miljöinformation

Miljöcertifieringar och gröna hyresavtal

Certifierade fastigheter

Miljöcertifiering är ett viktigt verktyg för att säkerställa kravnivån på en byggnads miljöprestanda och skapa en god balans mellan olika miljöaspekter. Det innebär en externt validerad kvalitetsstämpel som visar att fastigheterna har bra prestanda och att vi som bolag har ett systematiskt arbetssätt i förvaltningen. Certifieringen sätter fokus på bland annat inomhusmiljö och energi- och vattenanvändning och bidrar därmed till effektivare förvaltning. Både hyresgäster och aktörer på finansmarknaden

uppskattar certifieringar vilket ger möjlighet att använda fastigheterna som säkerhet för grön finansiering.

Platzer har som långsiktig målsättning att ha 100 procent certifierade förvaltningsfastigheter. Vid förvärv utvärderas fastigheternas aktuella klassning och vi kartlägger vilka insatser som krävs för att nå certifieringskriterierna inom ramen för vår tekniska due diligence-process. Nybyggnation certifieras enligt BREEAM Very Good, Miljöbyggnad Silver eller högre nivå i respektive certifieringssystem.

Under 2025 uppgick andelen certifierade fastigheter till 82 procent, vilket är en minskning med 2 procent jämfört med föregående år. Utöver detta har vi en hälsocertifiering enligt WELL Building.

Miljöcertifieringar avser certifieringar av förvaltningsfastigheter vid räkenskapsårets slut. Certifieringen sker på byggnadsnivå, och då en fastighet kan innehålla fler byggnader anges mätetalen baserat på helt certifierade fastigheter. Uthyrningsbar yta (LOA) avser förvaltningsfastigheter som kan certifieras, inklusive fastigheter inom våra intressebolag. Under 2025 har uppföljningen utökats till att även följa upp andelen certifierad LOA, i syfte att stärka uppföljningen av utvecklingen, dels för att kunna redovisa certifierade byggnader även om alla byggnader tillhörande en förvaltningsfastighet inte är certifierade.

Mått och mål

Vår långsiktiga målsättning är att ha 100 procent miljöcertifierade fastigheter. Under året minskade andelen med 2 procent till följd av pågående omcertifieringar, förvärv av ocertifierad fastighet samt att certifieringen Green Building har upphört.

Certifierade fastigheter	2025	2024	2023
Miljöcertifiering			
BREEAM Excellent	6	2	5
BREEAM Very Good	4	—	—
BREEAM In Use Very Good	32	41	28
BREEAM In Use Good	3	1	1
LEED Platinum	1	1	1
LEED Gold	2	2	3
Miljöbyggnad Silver	6	7	5
Andel certifierade fastigheter, %	82	84	80
Andel certifierad LOA, %	82	—	—

Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal innebär att vi tillsammans med hyresgästen kommer överens om en gemensam ambition att förbättra miljöarbetet i fastigheten, vilket kan omfatta minskad energianvändning, förbättrad avfallshantering, hållbar mobilitet och val av mer resurssnåla alternativ vid inköp. Vårt långsiktiga mål är att de gröna hyresavtalen ska stå för 100 procent av all uthyrningsbar yta.

Vid årsskiftet 2025 uppgick andelen gröna hyresavtal till 63 procent av total uthyrningsbara yta (LOA), vilket är en minskning med 2 procent jämfört med föregående år. Minskad andel gröna hyresavtal förklaras av utflytt av hyresgäster med gröna avtal. För att ytterligare följa upp vårt arbete med gröna hyresavtal har vi under 2025 mätt andelen gröna hyresavtal av total uthyrd yta, vilket gör det lättare för oss att följa utvecklingen i nytecknade avtal. Nyckeltalet uppgick till 73 procent. Under 2026 kommer vi följa upp båda nyckeltalen.



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

Socialt ansvar

Den egna arbetskraften

Platzers långsiktiga värdeskapande bygger på engagerade och kompetenta medarbetare och långsiktigt vill vi vara en av branschens bästa arbetsplatser. Vi vill skapa förutsättningar för en arbetsplats där befintliga och potentiella medarbetare vill jobba, känner engagemang och presterar, utvecklas och mår bra.

Påverkan, risker och möjligheter

Centrala frågor för vår verksamhet är att hantera arbetsmiljö, hälsa och säkerhet samt att främja jämställdhet, mångfald och lika möjligheter. Bygg- och fastighetsbranschen präglas av betydande arbetsmiljörisker och står samtidigt inför utmaningar när det gäller att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens. Genom att erbjuda en inkluderande och utvecklande arbetsmiljö stärker vi våra medarbetare, som är en av våra viktigaste resurser.

Strategi och arbetssätt

På Platzer arbetar vi för att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som tillsammans arbetar utifrån våra tre kärnvärden: frihet under ansvar, långsiktig utveckling och öppenhet. De utgör en gemensam grund i verksamheten, som ger stöd inför olika val och skapar utrymme för personligt ansvar.

Platzer ska präglas av en hållbar och trygg arbetsmiljö med goda arbetsvillkor där jämställdhet och mångfald är viktigt, både för att skapa en attraktiv arbetsplats och för att skapa en kultur med kompetenta medarbetare som driver verksamheten framåt. Vårt arbete styrs av vår uppförandekod och vår arbetsmiljöpolicy. Svensk lagstiftning och gällande kollektivavtal reglerar rätten till föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar samt förbud mot alla former av trakasserier och diskriminering.

Arbetsmiljöpolicyn syftar till att skapa förutsättningar för en god arbetsmiljö genom ett systematiskt förebyggande av ohälsa. Detta innefattar god samverkan mellan arbetsgivare och medarbetare, medbestämmande, utvecklingsmöjligheter och ett väl fungerande socialt samarbete.

Vi arbetar även aktivt för att förebygga såväl fysiska som psykiska skador och ohälsa.

En attraktiv arbetsplats

Vi följer veckovis upp medarbetarnas upplevelse om Platzer som arbetsgivare och sin arbetsplats genom pulsmätningar. Svaren på mätningarna används som underlag på såväl grupp- som bolagsnivå. Baserat på resultaten förs en löpande dialog om vad vi tillsammans kan utveckla och förbättra och vad som fungerar bra. Syftet är att proaktivt kunna agera för att behålla och utveckla medarbetare. Pulsmätningarna baseras på frågor som enligt aktuell forskning bidrar till att skapa en engagerad och hälsosam arbetsplats.

En inkluderande arbetsplats

Platzer har nolltolerans mot diskriminering, mobbning, trakasserier och kränkande särbehandling. Arbetsmiljön ska präglas av öppenhet och alla ska behandlas jämlikt och med respekt. Vi arbetar för att ha en fördomsfri rekryteringsprocess där vi är tydliga med kompetenskrav som på bästa sätt kompletterar vår befintliga grupp. Vi väljer kandidater baserat på hur var och en matchar den eftersökta kompetensen utifrån en strukturerad urvalsprocess.

Arbetsmiljö och hälsa

Platzer bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att förebygga ohälsa och olycksfall i enlighet med arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Arbetsmiljörisker identifieras genom regelbundna riskinventeringar, arbetsmiljöronder, medarbetarsamtal och

veckovisa medarbetarundersökningar. Alla medarbetare ansvarar för att rapportera risker, tillbud och olyckor samt ge förslag och synpunkter som bidrar till förbättringar av arbetsmiljön. Anmälan görs till närmsta chef eller till Platzers HR-chef.

Alla chefer med personalansvar har delegerat arbetsmiljöansvar kopplat till närmast rapporterande medarbetare. Koncernledningen samordnar och följer upp arbetsmiljöarbetet genom HR-chefen, som ansvarar för att koordinera det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Kompetensutveckling

Platzers övergripande mål bryts ned på individnivå i det årliga mål- och uppdragssamtalet, vilket under året följs upp strukturerat. För att på gruppnivå arbeta med kompetensutveckling gör vi företagsgemensamma utvecklingsinsatser, så som medarbetardagar, gemensamma utbildningar och månadsvisa informationsmöten.

För att säkerställa kompetensförsörjningen i branschen samarbetar vi aktivt med utbildningsväsendet på olika nivåer. Vi erbjuder praktikplatser, sommarjobb och examensarbeten för att skapa fler ingångar till branschen. Samtidigt får vi värdefulla perspektiv på vår egen verksamhet. Under 2025 tog vi emot totalt 19 studenter, motsvarande 22 procent av antalet anställda. Vi är delägare i yrkeshögskolan Fastighetsakademien, deltar i Fastighetsbranschens kompetensråd och är sponsorer åt programmet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers tekniska högskola.



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

Den egna arbetskraften

Mått och mål

Anställda

Medarbetardata avser antal anställda vid årets slut. Data har samlats in från vårt HR-system. Det finns inga betydande säsongsvariationer i antalet medarbetare, och konsulter

används endast i begränsad omfattning. Samtliga medarbetare som är anställda på Platzer omfattas av kollektivavtal.

Medarbetare, anställningstyp

Antal	2025			2024			2023		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställda	47	39	86	40	44	84	38	47	85
Visstidsanställda	0	1	1	0	1	1	0	0	0
Totalt	47	40	87	40	45	85	38	47	85

Mångfald, kön

%	2025		2024		2023	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse	29	79	17	83	38	62
Ledningsgrupp	60	40	75	25	57	43
Chefer	67	33	56	44	50	50
Medarbetare	52	48	46	54	43	57

Mångfald, ålder

%	2025			2024			2023		
	-30 år	31-50 år	51- år	-30 år	31-50 år	51- år	-30 år	31-50 år	51- år
Styrelse	0	29	71	0	50	50	0	38	62
Ledningsgrupp	0	40	60	0	75	25	0	86	14
Chefer	0	100	0	—	—	—	—	—	—
Medarbetare	6	62	32	8	75	17	8	81	12

Personalomsättning

Åldersgrupp	Kön	2025				2024			
		Antal nyanställda	Nyrekryt-ringsgrad (%)	Antal avgångar	Personal-omsätt-ningsgrad (%)	Antal nyanställda	Nyrekryt-ringsgrad (%)	Antal avgångar	Personal-omsätt-ningsgrad (%)
Upp till 30	Kvinnor	2	2	0	0	0	0	—	—
Upp till 30	Män	0	0	0	0	0	0	—	—
31-50	Kvinnor	4	5	2	2	5	6	—	—
31-50	Män	3	3	9	10	1	1	—	—
Över 50	Kvinnor	3	3	0	0	0	0	—	—
Över 50	Män	4	5	2	2	0	0	—	—
Totalt		16	18	13	14	6	7	7	8

Den egna arbetskraften

Mått och mål

En attraktiv arbetsplats

För att följa vårt arbete mot att vara en av branschens bästa arbetsplatser mäter vi årligen två index, förtroendeindex och Employee Net Promoter Score (eNPS). Båda index mäts i Winningtemp. eNPS visar på rekommendationsvilja och hur villiga medarbetare är att rekommendera Platzer som arbetsgivare. Vårt mål för 2025 var att uppnå eNPS på 25, på en skala mellan -100 och 100. Årets resultat var 33, vilket är en markant ökning jämfört med föregående år.

Attraktiv arbetsplats

	2025	2024	2023
Rekommendationsvilja, eNPS	33	2	16
Förtroendeindex enligt Winningtemp	7,8	7,4	7,4

Löneskillnader mellan könen

	2025
%	Kvinnor vs män
Ledningsgrupp	0,9
Chefer	1,3
Medarbetare	1,1

Förtroendeindex mäts veckovis och är ett genomsnitt av alla medarbetares svar inom de olika frågeområdena. Frågorna berör till exempel ledarskap, arbetsglädje, delaktighet, utveckling, arbetssituation och teamkänsla. Den långsiktiga målsättningen är att ha ett förtroendeindex >8. Årets resultat var 7,8 vilket är en ökning jämfört med föregående år. Mätningarna visar på att vi har en bra företagskultur, högt engagemang och goda relationer.

Årlig total ersättning

	2025	2024	2023
Förhållande mellan högst betald och median	5,7	na	na
Förhållande löneökning högst betald och median	3,8	na	na

Arbetsmiljö

Diskriminering och trakasserier

Antal	2025	2024	2023
Rapporterade fall ¹	0	0	2

¹ Innefattar fall av diskriminering, trakasserier, repressalier eller kränkande särbehandling på arbetsplatsen.

Arbetsrelaterade skador

Antal	2025	2024	2023
Antal rapporterade	0	1	1
Sjukfrånvaro, % ¹	1,8	3,1	3,2

¹ Sjukfrånvaro beräknas på totalt antal timmar rapporterad sjukfrånvaro genom total årsarbetstid för samtliga anställda.

Kompetensutveckling

Kompetensutveckling i branschen

	2025	2024	2023
Antal praktikanter	3	6	3
Antal examensarbeten	2	5	2
Antal sommarjobbare och extrajobbare	7	8	7
Antal övriga studenter som erbjudits mentorskap eller annat i vår verksamhet	7	—	—
Antal studenter som erbjudits praktikplats, examensarbete eller sommar/exjobb som %-andel av totala antalet medarbetare	22	22	14

Kompetensutveckling på Platzer

	2025	2024	2023
Total investering, mkr ¹	0,8	1,3	0,9
Andel som haft mål /uppdragssamtal, %	100	96	92

¹ Vi mäter den interna kompetensutvecklingen i totala investeringar under året. Investeringarna innefattar kostnader för utbildningar och kurser.

Socialt ansvar

Arbetstagare i värdekedjan

Platzer vill ta ansvar för alla människor som påverkas av vår verksamhet. Här är det avgörande att affärer med våra leverantörer sker på ett ansvarsfullt sätt. Vi vill att människor ska ha trygga och säkra arbetsvillkor, oavsett var i vår värdekedja de arbetar. Vårt mål är att vi inte ska ha några allvarliga olyckor i vår byggverksamhet.

Påverkan, risker och möjligheter

Platzer har en lång och komplex värdekedja och samarbetar dagligen med ett stort antal leverantörer. För att bygga, renovera och underhålla våra fastigheter anlitar vi löpande entreprenörer. Byggindustrin är en av de mest riskutsatta branscherna när det gäller arbetsmiljö, och i vår roll som beställare har vi ett betydande ansvar att förebygga olyckor och säkerställa en trygg och hållbar arbetsmiljö. Vidare bedöms även lokalvård som en riskbransch gällande skäliga arbetsförhållanden.

Brister i leverantörsledet kan få allvarliga konsekvenser, både för de individer som drabbas och för oss som företag. Risker omfattar allt från olyckor och oskäligen arbetsvillkor till negativ publicitet, driftstörningar och rättsliga följder. Genom att aktivt arbeta för god arbetsmiljö i hela värdekedjan kan vi både bidra till bättre villkor för de som arbetar i våra projekt och stärka branschens utveckling och skapa mer stabila och pålitliga leverantörsrelationer.

Strategi och arbetssätt

Vår uppförandekod klargör att alla medarbetare ska respektera internationellt erkända mänskliga rättigheter och arbetsrättslig lagstiftning i hela värdekedjan. Vid upphandlingar och i samband med nyetablering, byggnation och renovering ställer vi krav på arbetsvillkor, arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter hos entreprenörer och deras underentreprenörer. Vid nya ramavtal och projektavtal ingår Platzers uppförandekod för leverantörer som en del av avtalet, vilket innebär att entreprenörerna ska följa FN:s Global Compacts tio principer och erbjuda

kollektivavtalsliknande villkor. Under 2025 genomfördes en uppdatering av vår uppförandekod för leverantörer, i syfte att bättre tydliggöra kravställning och ansvar.

Som byggherre har vi det övergripande arbetsmiljöansvaret på våra byggarbetsplatser. Genom avtal överlåter vi ofta samordningen av arbetsmiljöarbetet till entreprenören, som då ska upprätta en arbetsmiljöplan och utse byggarbetsmiljösamordnare. Vi arbetar för en sund och säker arbetsmiljö i vår värdekedja och vi har en nollvision för arbetsplatsolyckor.

Uppföljning och dialog med leverantörer

Vi för en löpande och aktiv dialog med våra leverantörer. Under 2025 genomfördes flera riktade dialoginsatser tillsammans med våra ramavtalsentreprenörer. I samband med uppdateringen av Platzers Miljöprogram genomfördes informations- och dialogträffar där entreprenörerna kunde ge inspel till programmets utformning.

Under året har inköpsfunktionen förstärkts genom tillsättning av inköpsansvarig. En plan har tagits fram för att öka andelen avtal med giltig leverantörskod. Under 2026 kommer flertalet äldre ramavtal, som tecknades innan leverantörskoden infördes, att uppdateras. Därutöver kommer större avtal som i dagsläget saknar undertecknad uppförandekod att kompletteras, och en fördjupad dialog med berörda leverantörer att genomföras. Sammantaget bedöms dessa åtgärder leda till en betydande ökning av andelen inköpsvolym som omfattas av leverantörskoden. Vidare planeras för externa granskningar av ett urval leverantörer inom de identifierade riskbranscherna under 2026.

Mått och mål

Inga allvarliga olyckor i vår verksamhet

Vi arbetar för en sund och säker arbetsmiljö i vår värdekedja och vi har nollvision för arbetsplatsolyckor. Vårt mål är att vi inte ska ha några allvarliga olyckor i vår verksamhet. Antalet allvarliga olyckor 2025 var 0 baserat på arbetsmiljöverkets definition av "allvarlig olycka".

Under 2026 kommer uppföljningen för bolaget som helhet att utökas till att omfatta mindre olyckor och tillbud, för att öka vår förmåga att förebygga olyckor.

Skäliga arbetsförhållanden i värdekedjan

Leveranser i samtliga ramavtal och större projektavtal ska följa vår uppförandekod för leverantörer.

Uppförandekod för leverantörer, %	2025
Andel ramavtalsleverantörer inom identifierade riskbranscher ¹ som undertecknat uppförandekoden	100
Andel av Platzers totala inköpsvolym ² där leverantörer har undertecknat leverantörskoden	49

¹ Byggentreprenad och lokalvård

² Samtliga inköp, inklusive inköp via inköpsfunktionen, ramavtal samt projektspecifika och övriga inköp, exklusive ej påverkbara inköp som fastighetsförvärv samt avgifter till stat och kommun.

Under året har samtliga ramavtalsleverantörer inom byggnation genomfört en självdeklaration avseende miljö, arbetsmiljö och affärsetik. Självdeklarationen utgör underlag för den fortsatta utvärderingen och uppföljningen av leverantörerna.



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

Socialt ansvar

Påverkade samhällen

Vår vision är att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Att utveckla de områden vi är aktiva inom är avgörande för att nå detta. Vår målsättning är att öka attraktiviteten, tillgängligheten och tryggheten i våra stadsdelar.

Påverkan, risker och möjligheter

Genom ett långsiktigt förvaltningsperspektiv kan vi bidra till utvecklingen av både våra fastigheter och de områden där vi är verksamma. Vår roll som fastighetsägare ger oss möjlighet att påverka såväl hyresgästsammansättning som utformningen av gemensamma ytor och mellanrum. Därigenom har vi möjlighet att bidra till attraktiva miljöer med god service, ökad trygghet, välfungerande infrastruktur och tillgång till grönytor, vilket i sin tur stärker våra hyresgästers trivsel och produktivitet.

En kvalitativ stadsutveckling genererar högre attraktionskraft, vilket har påverkan på både vakansgrader och hyresnivåer. Genom att vara med tidigt i en områdesutveckling möjliggörs värdetillväxt när området mognar samtidigt som området och lokalsamhället påverkas positivt. Samtidigt är stadsutvecklingen en komplex och långsiktig process, med risker för förseningar och förändring i marknad och planprocesser där vi har begränsad rådighet.

Strategi och arbetssätt

Områdesutveckling är en hörnsten i vårt sociala hållbarhetsarbete, och arbetet med att utveckla hållbara stadsdelar sker i nära samverkan med hyresgäster och andra aktörer i området. För varje område utarbetas en områdesplan, i vilken visionen för områdets utveckling stakas ut och möjligheter identifieras. Baserat på förändringar i omvärlden och input från intressenter revideras områdesplanerna regelbundet och fastställs av koncernledningen. Områdesplanen utgör också en bas för de fastighetsplaner som årligen tas fram för varje enskild fastighet.

Utvecklingen engagerar merparten av Platzer's medarbetare från samtliga affärsområden, och kräver ett kontinuerligt och tvärfunktionellt samarbete. För att nå framgång behöver de kortsiktiga behoven och kundönskemålen genomföras i linje med de mer långsiktiga planerna för området som helhet.

Områdesutveckling

I vår områdesutveckling samverkar vi med kommuner, andra fastighetsägare, hyresgäster och övriga intressenter för att gemensamt stärka platsens långsiktiga utveckling. Arbetet bedrivs genom olika samverkansforum där vi aktivt bidrar till framdrift och ansvarstagande, och vid behov tar initiativ till nya samarbeten med aktörer som Göteborgs Stad och andra fastighetsägare.

Trygghet och inkludering är centrala utgångspunkter i utvecklingen av våra områden och kräver en helhetssyn på den byggda och fysiska miljön. Genom åtgärder som levande bottenplan med serviceutbud, väl underhållna fastigheter, förbättrad belysning och närhet till kollektivtrafik bidrar vi till trygga och attraktiva miljöer. I samverkan med andra aktörer genomförs bland annat trygghetsvandringar och insatser för att stärka mobilitet, exempelvis genom dialog med Västtrafik och utbyggnad av laddinfrastruktur. Vår ambition är även att erbjuda hög service till våra hyresgäster, såsom cykelservice, träningsmöjligheter och restaurangutbud.

Platsaktivering sker löpande för att stärka områdenas identitet och attraktionskraft. Konst och kultur utgör strategiska verktyg i detta arbete, där vi genom partnerskap

Mått och mål

Vårt långsiktiga mål är ökad attraktivitet, tillgänglighet och trygghet i våra områden. Det är kvaliteter som är komplexa att följa upp och för att ta oss dit krävs en palett av åtgärder. För att utvärdera om vi är på rätt väg följer vi upp aktiviteter kopplade till samverkan, trygghet och attraktionskraft i samtliga områden där vi är aktiva.

Uppföljning sker per delområde och genomförs två gånger per år. Uppföljningen för 2025 visar att 8 av våra 11 delområden har arbetat aktivt med attraktivitet, trygghet och samverkan.

Områdesutveckling

I våra utvalda delområden har det skett aktiviteter kopplat till:

	2025	2024	2023
Samverkan	9 av 11	9 av 11	11 av 11
Trygghet	8 av 11	10 av 11	10 av 11
Attraktionskraft	9 av 11	10 av 11	9 av 11

För att förbättra uppföljningen kommer vi under 2026 genomföra minst ett pilotprojekt för där vi testar och utvärderar verktyg för att kvantifiera stadskvalitéer och utvärderas insatser inom områdesutveckling.

upplåter lokaler och ytor samt samskapar evenemang som bidrar till levande miljöer och stärker utvecklingen av både etablerade och nya stadsdelar.

Aktiva i samhällsdebatten

En nära dialog mellan det offentliga, näringslivet och akademien är avgörande för både Göteborgsregionen och fastighetsbranschens långsiktiga utveckling. Platzer är därför en aktiv aktör i samhällsdebatten. Genom dialog, diskussion och kunskapsutbyte bidrar vi till att förflytta normer, stärka förståelsen för vår verksamhet och skapa bättre förutsättningar för en hållbar stadsutveckling.

I dessa sammanhang lyfter vi frågor som är särskilt relevanta för vår region och fastighetsbranschen. Under året har Platzer deltagit i ett flertal mötesplatser och externa event för att bidra med perspektivet och erfarenheter.

Platzer var arrangör under Frihamnsdagarna, en öppen mötesplats för dialog om aktuella samhällsfrågor. Där

medverkade vi i seminarier om tillit kopplat till hållbarhet, kommunikation och AI, samt belyste vikten av bevarande och omställning av befintliga byggnader för att nå fastighetsbranschens klimatmål. Utöver detta har vi bjudit in till flera rundabordssamtal om hållbara fastigheter ur brukarens perspektiv, i syfte att fördjupa vår förståelse för hyresgästernas behov och förväntningar. Vid konferensen Folk och Kultur deltog Platzer i samtal om hur samspelet mellan kulturutövare och fastighetsutvecklare kan bidra till levande och inkluderande stadsmiljöer.

Under året har vi även deltagit i diskussioner om social sammanhållning i staden, klimatkrav i upphandling och det offentliga roll, områdesutvecklingens betydelse i Göteborg samt hur hållbarhetsfrågorna utvecklas inom fastighetsbranschen. Genom dessa sammanhang bidrar Platzer till ett bredare kunskapsutbyte och till att driva utvecklingen mot mer hållbara och långsiktigt fungerande städer.

Socialt ansvar

Konsumenter och slutanvändare

Platzer har stort ansvar för våra kunders vardagsmiljö. Vår målsättning är att våra inomhus- och utomhusmiljöer ska stärka våra kunders välmående och effektivitet.

Påverkan, risker och möjligheter

Hyresgästers mående och effektivitet påverkas direkt av de miljöer vi skapar. Ett sunt inomhusklimat och en trivsam utemiljö främjar både produktivitet och välbefinnande, medan brister kan leda till missnöje, fler felanmälningar och i värsta fall att hyresgäster lämnar. Ett proaktivt arbete med inomhusklimatet skapar attraktiva arbetsmiljöer och stärker kundrelationerna. Även trygga, gröna och välskötta utemiljöer bidrar till en positiv helhetsupplevelse och ökad trygghet.

Strategi och arbetssätt

Platzer bedriver ett systematiskt arbete kopplat till inomhusmiljö, med särskilt fokus på temperaturstyrning, luftkvalitet, ventilation, belysning och akustik. Även trygghet och säkerhet är centrala delar i vårt fastighetsarbete och omfattar bland annat kameraövervakning där det är motiverat, förbättrad belysning, tillgänglighetsanpassningar samt välfungerande passage- och säkerhetssystem.

En nära och kontinuerlig dialog med våra hyresgäster är en förutsättning för att säkerställa och vidareutveckla både inomhus- och utomhusmiljön. I samtliga områden finns närvarande fastighetsansvariga som dagligen möter hyresgästerna och ansvarar för att följa upp och åtgärda felanmälningar. Våra kommersiella förvaltare arbetar strukturerat med uppföljning av kundnöjdhet och hur inomhus- och utomhusmiljön fungerar, medan de tekniska förvaltarna systematiskt övervakar fastigheternas prestanda och kontinuerligt balanserar god termisk komfort och ventilation med en effektiv energianvändning.

Flertalet fastigheter är redan idag uppkopplade med sensorer för luftkvalitet och temperatur. En förflyttning mot ökad digitalisering med fler uppkopplade fastigheter genomförs för närvarande. Detta kommer stärka vår förmåga att följa, utvärdera och förbättra vårt inomhusklimat.

Inomhus- och utomhusmiljöerna spelar en viktig roll för trivsel, återhämtning och hälsa under arbetsdagen. På områdesnivå arbetar vi för att stärka rekreativa miljöer samt öka tillgången till service så som restauranger, gym, affärer och cykelservice. Områdets sammansättning är avgörande för att möjliggöra detta, läs mer på sidan 99.

Under året har Platzer genomfört ett flertal aktiviteter för att öka trivseln för våra hyresgäster, så som cykelfixardagar och luciafiranden.

Mått och mål

Vårt mål är att våra inomhus- och utomhusmiljöer ska stärka våra kunders välmående och effektivitet. Kundens upplevelse följs kontinuerligt upp genom kundundersökningar, felanmälningar och driftdata, vilket ger ett viktigt underlag för förbättringar.

Under 2026 planeras för att ta fram ett mer enhetligt sätt att följa upp kvalitén på våra inomhus- och utomhusmiljöer, och hur våra kunder upplever dessa.



OMRÅDE: LILLA BOMMEN
FASTIGHET: GULLBERGSSVASS 1:17

Ansvarsfullt företagande

God bolagsstyrning och ansvarfulla affärer är grunden för att skapa förtroende hos våra ägare, kunder och andra intressenter. Våra målsättningar är en lönsam och hållbar tillväxt, vara fria från korruption och säkra skäligena arbetsförhållanden i värdekedjan.

Påverkan, risker och möjligheter

Platzer har en betydande påverkan genom hur vi styr, utvecklar och förvaltar vår verksamhet. Som fastighetsbolag med många intressenter, leverantörer och långsiktiga affärsrelationer påverkar vårt agerande både förtroendet för bolaget och de villkor som råder i vår värdekedja.

Risken för korruption i fastighetsbranschen bedöms generellt vara hög på grund av stora ekonomiska värden, komplexa beslutsprocesser och upphandlingar i flera led. Som börsnoterat bolag finns även risk för insiderbrott.

En robust bolagsstyrning utifrån tydliga etiska riktlinjer och en aktiv uppföljning kan stärka relationerna med investerare och kunder, minska riskerna för regelbrott och bygga stabila och långsiktiga affärer.

Strategi och arbetssätt

Alla medarbetare och leverantörer omfattas av Platzers uppförandekod, som är baserad på principerna i FN:s Global Compact. Uppförandekoden revideras regelbundet och fastställs årligen av Platzers styrelse. Platzer tar avstånd från alla former av korruption. Inköbspolicy, tillsammans med attestordningen för projektanmälan, upphandling och fakturahantering, säkerställer god kontroll och

affärsetiska inköp samt motverkar korruption effektivt. Loggbok över alla personer med tillgång till insiderinformation finns upprättad. Platzer har en visselblåsartjänst dit oegentligheter och brott mot uppförandekoden kan rapporteras. Tjänsten är tillgänglig på vår **webbplats**.

Samtliga ramavtalsleverantörer ska omfattas av Platzers uppförandekod för leverantörer, som reglerar arbetsförhållanden, affärsetik och miljöansvar. Läs mer på sidan 98.

Lönsam tillväxt är en förutsättning för Platzers fortsatta utveckling. Våra finansiella mål är viktiga instrument. Läs mer på sidan 8.

Hållbar finansiering

Platzers målsättning är att långsiktigt ha 100 procent hållbar finansiering. Det är en del i vår strategi för att skapa lägre finansieringskostnader, öka tillgången på kapital, reducera risk samt bygga trovärdighet och driva intern omställning. Den hållbara finansieringen består av gröna obligationer, gröna lån och hållbarhetslänkade lån. Åtaganden består av god energiprestanda, låga klimatutsläpp i produktion och drift, miljöcertifiering, gröna hyresavtal samt praktikplatser för studenter.

Mått och mål

Antikorruption

Uppföljning visselblåsaren

Under 2025 rapporterades 0 fall till visselblåsartjänsten.

Hållbar finansiering

Vid utgången av 2025 utgjordes 73 procent av Platzers utestående skulder av gröna obligationer samt gröna och hållbarhetslänkade lån. Det är en ökning motsvarande 9 procent jämfört med föregående år. Förändringen förklaras av omallokering från icke gröna lån samt en ökad andel gröna obligationer.

Hållbar finansiering

	2025	2024	2023
Grön och hållbar finansiering, %	73	67	65

Fördelning, räntebärande skulder

%	2025	2024	2023
Gröna banklån	32	39	39
Gröna obligationer	9	9	10
Gröna MTN	29	16	9
Hållbarhetslänkade banklån	3	3	7
Banklån	19	25	31
Företagscertifikat	8	8	4



Nasdaq Green Equity Designation

Nasdaq Green Equity Designation är en märkning som lyfter fram bolag med en affärsmodell som till största del består av hållbara aktiviteter. Platzer var ett av de första företagen i Sverige att få märkningen och har blivit godkända varje år sedan 2021. År 2025 godkändes Platzer enligt Nasdaqs nya, skärpta kriterier och bedömdes ha 74 procent grön omsättning, vilket ger rankingen "Light Green" i nuläget och "Medium Green" för framtida hållbarhetsprestanda.

Rapportering enligt EU:s taxonomi

I arbetet för att nå de uppsatta klimatmålen har EU beslutat om en taxonomi som definierar vad som är en miljömässigt hållbar ekonomisk investering med hjälp av ett gemensamt klassificeringssystem.

EU:s taxonomiförordning är ett ramverk för att definiera vad som är en miljömässigt hållbar ekonomisk investering med syfte att nå EU:s uppsatta klimatmål. Platzer rapporterar frivilligt enligt EU:s taxonomiförordning (EU) 2020/852 för hållbara aktiviteter, för att visa hur vår verksamhet bidrar.

Vår affärsmodell bygger på att äga, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborg. Verksamheten består huvudsakligen av hyresintäkter och klassificeras därför som ekonomisk aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Eftersom vi vissa år utökar vårt bestånd genom att uppföra byggnader i egen regi, redovisar vi även enligt aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader de år då sådana projekt genomförs. Under år med större renoveringar omfattas delar av omsättningen dessutom av aktivitet 7.2 Renovering av befintliga byggnader. För 2025 har dock ingen nybyggnation eller större renoveringar genomförts.

För att vara förenlig med taxonomin ska den ekonomiska aktiviteten väsentligt bidra till minst ett av taxonomins sex miljömål, inte orsaka skada för något av de andra målen samt uppfylla kraven i definierade sociala minimiskyddsåtgärder.

Väsentligt bidrag, mål 1:

Begränsningen av klimatförändringar

Av de ekonomiska aktiviteter som är förenliga med taxonomin enligt 7.7 har vi gjort bedömningen att samtliga bidrar väsentligt till det första miljömålet, att begränsa klimatförändringarna. Se beskrivning under redovisningsprinciper.

Inte påtagligt skada, mål 2:

Anpassning till klimatförändringarna

Av de ekonomiska aktiviteter som är förenliga med taxonomin enligt 7.7 uppfylls kriterierna för inte påtagligt skada (DNSH) för mål 2, som innebär analys och åtgärder för klimatanpassning. Läs mer på sidorna 87–88.

Minimiskyddsåtgärder

Platzers uppförandekod som ligger till grund för hur verksamheten bedrivs är baserad på FN:s Global Compacts 10 principer samt FN:s deklaration om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Enligt Platzers hållbarhetspolicy ska all verksamhet och agerande också vara i linje med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. För att säkerställa att Platzer agerar korrekt mot människor och miljö i alla avseenden finns processer och rutiner på plats, bland annat utbildas samtliga medarbetare i vår uppförandekod. Under året har inga rapporter eller anmälningar om överträdelser av detta inkommit. Därmed kan taxonomins krav på minimiskyddsåtgärder anses uppfyllda och efterlevda.

Redovisningsprinciper

Redovisningen inkluderar endast helägda förvaltningsfastigheter, det vill säga förvaltningsfastigheter ägda via intressebolag inkluderas inte. De fastigheter som är uppförda innan 31 december 2020 bedöms klara taxonomins krav för mål 1 (begränsning av klimatförändringar) har en energideklaration som klara kravet om EPC A eller uppfyl-

ler kraven för topp 15 procent gällande primärenergianvändningen i Sverige (enligt Fastighetsägarnas Sveriges definition för befintliga byggnader från december 2022). De fastigheter som är uppförda efter 31 december 2020 bedöms klara taxonomins mål 1 har en energiprestanda som är minst 10 procent bättre än de nationella kraven för en nära nollenergibygnad. Stora byggnader, > 5000 kvm, har ytterligare krav på trycktäthetsprov och klimatberäkningar.

Klimatrisk- och sårbarhetsanalyserna är utförda enligt Fastighetsägarnas Sveriges ”Rekommendation kring klimatrisk- och sårbarhetsanalys i enlighet med EU-taxonomi”

Omsättning, investeringar och driftutgifter följer definitionerna i Annex 1 till den delegerade akten 2021:4987 som kompletterar artikel 8 i taxonomiförordningen. Uppgifterna är insamlade från vårt ekonomisystem. Då många antaganden ännu är osäkra och kan komma att ändras de närmaste åren innan branschen landar i fasta detaljerade redovisningsprinciper har vi valt att vara återhållsamma i rapporteringen.

Omsättning

Redovisning av omsättning avser totala hyresintäkter i resultaträkningen och är hänförliga till den ekonomiska aktiviteten förvärv och ägande av byggnader, se Not 6.

Investeringar

I redovisningen av investeringar ingår årets aktiverade kostnader för investeringar som höjer värdet i våra fastig-

heter, inklusive om- och tillbyggnationer som aktiverats under redovisningsperioden, se Not 12.

Driftutgifter

Redovisning av driftutgifter omfattar de kostnader som är direkt hänförliga till det dagliga underhållet och de kostnader som krävs för säkerställandet av tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion. Här ingår löpande driftutgifter, renoveringar som inte aktiverats som investeringar samt underhållskostnader och reparationer. Kostnader för energianvändning är exkluderade. Driftutgifterna är en del av Fastighetskostnader, se Not 7.

Rapportering enligt EU:s taxonomi

Andel av omsättning, kapitalutgifter, driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med taxonomiomfattade eller taxonomiförenliga ekonomiska verksamheter – rapportering för år 2025

2025		Uppdelning efter miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven													
Central resultatindikator	Totalt	Andel av verksamheter som omfattas av taxonomin	Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven	Andel av verksamheten som är förenlig med taxonomikraven	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald	Andel av möjliggörande verksamhet	Andel av omställningsverksamhet	Icke-bedömda verksamheter som anses vara icke-väsentliga	Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår (2024)	Andel av verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår (2024)
Omsättning	1 747	100 %	845	48 %	48 %						0 %	0 %	0 %	1 669	47 %
Kapitalutgifter	523	100 %	176	34 %	34 %						0 %	0 %	0 %	2 531	69 %
Driftsutgifter	92	100 %	42	45 %	45 %						0 %	0 %	0 %	126	36 %

Omsättning

Rapporterade indikatorer Omsättning

Budgetår	2025	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven											
Ekonomisk verksamhet	Kod	Nyckeltal som omfattas av taxonomin (andel omsättning som omfattas av taxonomin)	Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) nyckeltal (monetärt värde av omsättning)	Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) nyckeltal (andel av taxonomiförenlig omsättning)	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald	Möjliggörande verksamhet	Omställningsverksamhet	Andel av miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter av verksamhet som omfattas av taxonomin
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	100 %	1 747	48 %	48 %								
Summa av förenligheten per mål													
Centrala resultatindikatorer totalt (Omsättning)		100 %	1 747	48 %	48 %						0 %	0 %	48 %

Rapportering enligt EU:s taxonomi

Kapitalutgifter (CapEx)

Rapporterat nyckeltal Kapitalutgifter

Budgetår	2025	Nyckeltal som omfattas av taxonomin (andel kapitalutgifter som omfattas av taxonomin)	Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) nyckeltal (monetärt värde av kapitalutgifter)	Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) nyckeltal (andel av taxonomiförenlig kapitalutgifter)	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Andel av miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter av verksamhet som omfattas av taxonomin
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald	
Ekonomisk verksamhet	Kod										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	100 %	523	34 %	34 %						
Summa av anpassning per mål											
Centrala resultatindikatorer totalt (Kapitalutgifter)		100 %	523	34 %	34 %				34 %	34 %	34 %

Driftsutgifter (OpEx)

Rapporterat nyckeltal Driftsutgifter

Budgetår	2025	Nyckeltal som omfattas av taxonomin (andel driftsutgifter som omfattas av taxonomin)	Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) nyckeltal (monetärt värde av driftsutgifter)	Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) nyckeltal (andel av taxonomiförenlig driftsutgifter)	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Andel av miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter av verksamhet som omfattas av taxonomin
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald	
Ekonomisk verksamhet	Kod										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	100 %	92	45 %	45 %						
Summa av anpassning per mål											
Centrala resultatindikatorer totalt (Driftsutgifter)		100 %	92	45 %	45 %				0 %	0 %	45 %

Klimatrapportering enligt TCFD

Nedan följer en klimatrapport över Platzers klimatrelaterade risker och möjligheter. Rapporten är upprättad enligt Task-Force on Climate related Financial Disclosures, TCFD:s, rekommendationer om styrning, strategi, riskhantering, nyckeltal och mål. Syftet är att ge information om de risker och möjligheter som övergången till ett mer resurseffektivt samhälle innebär.

Klimatrelaterade risker

Under 2023–2025 har vi tillsammans med specialister och tjänsten Skyfall analyserat hela fastighetsbeståndets utsatthet för klimatförändringar. Arbetet omfattade alla klimatrisker enligt EU-taxomin och BREEAM, baserat på scenarierna RCP 4.5 och RCP 8.5 och följer Fastighetsägarnas rekommendation för klimatrisk- och sårbarhetsanalyser.

Fastigheter med hög utsatthet tas nu vidare till fördjupade analyser med platsbesök, bedömning av sårbarhet samt prioritering av åtgärder. Därefter genomförs förebyggande insatser för objekt med hög risk.

Resultatet har presenterats för organisationen. De största riskerna gäller översvämningar, högre temperaturer, samt i vissa fall skred och sättningar. Identifierade klimateffekter omfattar högre vattennivåer, mer regn med ökad risk för fuktskador, översvämningar, erosion och påverkan på elinstallationer. Högre temperaturer innebär ökade krav på driftsystem, större risk för fukt, fasadpåväxt och skadeinsekter men även minskad risk för sönderfrysning.

Vanliga risker i beståndet är förändrad temperatur, varmestress, stormar samt skred och sättningar. Den finansiella påverkan beror på riskernas omfattning och frekvens. Klimatrisker hanteras löpande i förvaltningen, och vissa åtgärder är redan genomförda, exempelvis förbättrad avrinning och skydd mot bakvatten. Vid nybyggnation ställs höga krav på klimatriskutredningar i planprocessen.

Kort sikt (1–5 år)

- Ökade krav från investerare, högre energi- och materialkostnader samt ökade kostnader för klimatanpassningar.

Medellång sikt (5–20 år)

- Tydligare fysiska klimatförändringar, risk för ökade försäkringspremier och lägre attraktivitet för icke klimatsmarta fastigheter.

Lång sikt (20–50 år)

- Risk att vissa fastigheter blir obrukbara vid kraftiga klimatförändringar, vilket kan leda till betydande värdeförluster.

Klimatrelaterade möjligheter

Arbete med att minska våra klimatutsläpp i vår värdekedja fortgår. På så sätt rustas bolaget för såväl fysiska risker som omställningsrisker, och de ökade kostnader de kan komma att medföra. Genom att minska energianvändningen och klimatutsläppen framtidssäkrar vi fastigheterna, stärker vår konkurrenskraft och möter ökade krav från kunder, investerare och lagstiftning.



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: OLSKROKEN 18:7 (GAMLESTADENS FABRIKER)

Möjligheter består av:

- Minskad energianvändning
- Ökad andel egenproducerad energi, där taken på våra fastigheter är en stor outnyttjad tillgång
- Ökat värde på miljöcertifierade fastigheter och fastigheter som klassas som gröna enligt EU-taxominns definition

- Ökad efterfrågan på kontor i klimateffektiva fastigheter
- Lägre lånekostnad vid finansiering med gröna tillgångar som säkerhet eller genom hållbarhetslänkade lån.
- Mer återbruk i befintliga projekt
- Ökad samverkan med leverantörer, exempelvis entreprenörer och energibolag, för att få mer energieffektiva och klimateffektiva fastigheter

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Rekommenderade upplysningar enligt TCFD

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mål och mätetal
Styrelsens tillsyn av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sidan 83.	Klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen har identifierat. Se sidorna 87 och 105.	Process för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. Se sidorna 86-87 och 105.	Mätvärden som används för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sidorna 8 och 88.
Ledningens roll vid bedömning och hantering av risker och möjligheter. Se sidorna 83.	Klimatrelaterade risker och möjligheter och deras påverkan på organisationens verksamhet, strategi och ekonomiska planering. Se sidorna 87 och 105.	Processer för hantering klimatrelaterade risker. Se sidorna 28, 86-87 och 105.	Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Se sidan 88.
	Organisationens motståndskraft med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sidorna 28 och 105.	Integrering av ovanstående i organisationens övergripande riskhantering. Se sidan 87 och 105.	Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sidan 8 och 88.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Bolagsstämman i Platzer Fastigheter Holding AB (publ), org. nr. 556746–6437

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 82-106 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den dag som framgår av
vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Johan Brobäck
Auktoriserad revisor

GRI-index inklusive hänvisning till EPRA-koder

Platzer Fastigheter Holding AB har rapporterat i enlighet med GRI Reporting initiativets ramverk GRI Standards 2021. I nedanstående index finns referenser till rapportering enligt GRI:s ramverk och EPRA. EPRA-bilagan med data uppdelat per affärsområde finns tillgängligt på vår webbplats.

GRI-standard	Upplysning	Sidhänvisning	Eventuella avsteg och förklaringar			EPRA-hänvisning
			Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring	
Generella upplysningar						
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Upplysningar om organisationen	37				
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	82				
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktperson	82				
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	82				
	2-5 Extern granskning	82, 106				
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	84–85				
	2-7 Anställda	95–97				
	2-8 Arbetare som inte är anställda		8-2	Otillräcklig information	Vi sammanställer inte data i dagsläget.	
	2-9 Struktur och sammansättning avseende styrning	70–75, 79				Gov-Board
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	70–75				Gov-Select
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	70				
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med överblick och hantering av påverkan	83				
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	83				
	2-14 Högsta styrande organets roll i process för hållbarhetsredovisning	83				
	2-15 Intressekonflikter	74				Gov-COI
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	83				
	2-17 Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	83				
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organet	71–75				
	2-19 Ersättningspolicy	71–75				
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	71–75				
	2-21 Årlig total ersättning	41–42				
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5–6, 70				
	2-23 Policyåtaganden	83				
	2-24 Förankring av policyåtaganden	83				

GRI-index inklusive hänvisning till EPRA-koder

GRI-standard	Upplysning	Sidhänvisning	Eventuella avsteg och förklaringar			EPRA-hänvisning
			Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	83, 101				
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter	101				
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	83				
	2-28 Medlemskap	82				
	2-29 Metod för intressentengagemang	86				
	2-30 Kollektivavtal	96				
Väsentliga ämnen						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att identifiera väsentliga ämnen	86				
	3-2 Lista över väsentliga ämnen	84				
Biodiversitet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	91				
Antikorruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	101				
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-2 Kommunikation avseende och utbildning i anti-korruptions policyer och processer	101				
	205-3 Bekräftade korruptionsfall och vidtagna åtgärder	101				
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	87, 89				
GRI 202: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom organisationen	89				Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL
	302-2 Energianvändning utanför organisationen	88, 89				
	302-3 Energiintensitet	89				
	302-4 Minskning av energiförbrukning	89				Energy-Int
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	87, 105				
GRI 305: Utsläpp 2026	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	87–88				GHG-Dir-Abs
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	87–88				GHG-Indir-Abs
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	87–88				GHG-Indir-Abs
	305-4 Växthusgasutsläppsintensitet	87–88				GHG-Int

GRI-index inklusive hänvisning till EPRA-koder

GRI-standard	Upplysning	Sidhänvisning	Eventuella avsteg och förklaringar			EPRA-hänvisning
			Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring	
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	87–88				
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	92–93				
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	92–93				
	306-2 Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan	93–93				Waste-Abs
	306-3 Genererat avfall	93–93				
	306-4 Avfall till deponi	93–93				
	306-5 Avfall till återvinning	93–93				
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	95–97				
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Nyanställda och personalomsättning	95–97				Emp-Turnover
Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	95–97				
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1 Arbetsmiljöledningssystem	95–97				H&S-Emp
	403-2 Identifiering av faror, riskbedömning och incidentuppföljning	95–97				
	403-3 Företagshälsovård	95–97				
	403-4 Arbetstagares deltagande, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	95–97				
	403-5 Arbetstagares utbildning om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	95–97				
	403-6 Främjande av säkerhet och hälsa	95–97				
	403-7 Förebyggande och mildrande av påverkan på hälsa och säkerhet med direkt koppling till affärsrelationer	95–97				
	403-8 Arbetstagare som omfattas av ett arbetsmiljö ledningssystem	95–97				
	403-9 Arbetsrelaterade skador	95–97				
Utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	95–97				
GRI 404: Träning och utbildning	404-3 Utvecklingssamtal	95–97	a	Information ej tillgänglig	Vi mäter endast på totalen	Emp-Dev

GRI-index inklusive hänvisning till EPRA-koder

GRI-standard	Upplysning	Sidhänvisning	Eventuella avsteg och förklaringar			EPRA-hänvisning
			Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring	
Mångfald och likabehandling						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	95–97				
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	95–97				Diversity-Emp
	405-2 Jämlik lönefördelning och ersättning	95–97				Diversity-Pay
Icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	95–97				
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1 Fall av diskriminering samt vidtagna åtgärder	95–97				
Lokalsamhällen						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	99				
GRI 413: Lokala samhällen	413-1 Verksamhet med engagemang i lokalsamhället, konsekvensanalyser och utvecklingsprogram	99				Comty-Eng
CRE-avsnitt						
	CRE2 Byggnadernas vattenintensitet	90				Water-Int
	CRE8 Typ och antal av miljöcertifieringar för nybyggnation och förvaltade fastigheter	94				Cert-Tot

Mot nästa nivå

Varje steg vi tar bygger vidare på långsiktig tillväxt och hållbar utveckling. Platzer fortsätter att stärka sin position och skapa värde för aktieägare, kunder och samhälle.

Härledning av nyckeltal

Platzer har varit medlem i EPRA sedan 2021. European Public Real Estate Association (EPRA) är en ideell organisation som har sitt registrerade huvudkontor i Bryssel och företräder börsnoterade europeiska fastighetsbolags intressen. Dess uppdrag är att öka medvetenheten om europeiska börsnoterade fastighetsbolag som en potentiell investeringsdestination.

För att göra det enklare att jämföra fastighetsbolag och för att spegla särdrag som gäller för fastighetssektorn har EPRA utvecklat ett ramverk för standardiserad rapportering som går utanför IFRS:s räckvidd. Platzer rapporterar EPRA:s nyckeltal baserat på EPRA:s best practice rekommendationer (BPR). Platzer nyttjar endast utvalda av EPRA-nyckeltalen som resultatindikatorer och därför redovisas de utanför förvaltningsberättelsen. Rader i beräkning enligt EPRA BPR som saknar värden har utelämnats.

mendationer (BPR). Platzer nyttjar endast utvalda av EPRA-nyckeltalen som resultatindikatorer och därför redovisas de utanför förvaltningsberättelsen. Rader i beräkning enligt EPRA BPR som saknar värden har utelämnats.

Aktierelaterade nyckeltal

	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Antal aktier		
Genomsnittligt antal aktier, tusen	119 791	119 816
Utestående antal aktier, tusen	119 259	119 816
Förvaltningsresultat per aktie, kr		
Förvaltningsresultat enligt resultaträkning, mkr	795	714
Genomsnittligt antal aktier, tusen	119 791	119 816
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,64	5,96

EPRA nyckeltal

	2025 jan–dec	2024 jan–dec
EPRA EPS – Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt		
Förvaltningsresultat, mkr	795	714
Förvaltningsresultat intressebolag, AB, mkr	–4	–7
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm, mkr	–675	–768
Skattepliktigt resultat, mkr	116	–61
Nominell skatt, mkr	–24	13
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt), mkr	771	727
Antal aktier, tusen	119 791	119 816
EPRA EPS, kr per aktie	6,44	6,07

EPRA NRV – Långsiktigt substansvärde

Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Eget kapital, mkr	13 218	12 812
Återläggning av uppskjuten skatt, mkr	2 490	2 341
Återläggning av räntederivat, mkr	–184	–251
EPRA NRV, mkr	15 524	14 902
Antal aktier, tusen	119 259	119 816
EPRA NRV, kr per aktie	130	124

EPRA NTA – Aktuellt substansvärde

EPRA NRV, mkr	15 524	14 902
Beräknad uppskjuten skatt, mkr	–663	–627
EPRA NTA, mkr	14 861	14 275
Antal aktier, tusen	119 259	119 816
EPRA NTA, kr per aktie	125	119

EPRA-nyckeltal

	2025 jan–dec	2024 jan–dec
EPRA NDV – Avyttringsvärde		
Hänförligt till moderbolagets aktieägare:		
Eget kapital, mkr	13 218	12 812
EPRA NDV, mkr	13 218	12 812
Antal aktier, tusen	119 259	119 816
EPRA NDV, kr per aktie	111	107
EPRA LTV – Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, mkr	15 660	16 659
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder, mkr	434	995
Likvida medel, mkr	–292	–473
Nettoskuld, mkr	15 802	17 181
Marknadsvärde fastigheter, mkr	31 659	32 031
EPRA LTV – Belåningsgrad fastigheter, %	50	54
EPRA NIY – Direktavkastning		
Förvaltningsfastigheter – helägda, mkr	30 051	30 372
Förvaltningsfastigheter – del av intresseföretag och JV, mkr	1 608	1 659
Avgår pågående projekt och projektfastigheter, mkr	–1 314	–708
Avgår byggrätter mm i förvaltningsfastigheter, mkr	–362	–293
Uppskattad förvärvskostnad, mkr	455	476
Justerad fastighetsportfölj, mkr	30 439	31 506
Hysesintäkter minus rabatter, mkr	1 786	1 838
Fastighetskostnader, mkr	–382	–363
Driftsöverskott, mkr	1 404	1 475
Återläggning av rabatter, mkr	42	34
”Topped-up” driftsöverskott, mkr	1 445	1 509
EPRA NIY – Direktavkastning, %	4,6	4,7
EPRA ”Topped-up” NIY – Direktavkastning, %	4,7	4,8

	2025 jan–dec	2024 jan–dec
EPRA Vakansgrad		
Bedömt hyresvärde för vakanta lokaler, mkr	185	128
Hyresvärde, mkr	2 053	1 915
EPRA Vakansgrad, %	9,0	6,7
EPRA – Kostnadskvot		
Fastighetskostnader, mkr	367	356
Centraladministration, mkr	75	67
Andel av kostnader från JV-företag, mkr	15	20
Återföring av eventuell tomträttsavgäld, mkr	1	1
EPRA Kostnader (inklusive direkta vakanskostnader), mkr	458	444
Hysesintäkter brutto exklusive tomträttsavgäld, mkr	1 747	1 670
Hysesintäkter brutto från JV exklusive tomträttsavgäld, mkr	80	87
Totala hyresintäkter brutto exklusive tomträttsavgäld, mkr	1 827	1 757
EPRA Kostnadskvot (inklusive direkta vakanskostnader), %	25	25
EPRA Kostnadskvot (exklusive direkta vakanskostnader), %	25	25
EPRA Hyrestillväxt befintligt bestånd		
Totala hyrestillväxt befintligt bestånd	–0,2	7
EPRA – Kapitalkostnader		
Förvärv, mkr	169	1 768
Projektutveckling, mkr	67	336
Förvaltningsfastigheter, mkr	287	407
ökning av uthyrningsbar yta, mkr	–	–
utan ökning av uthyrningsbar yta, mkr	287	407
Kapitaliserad ränta, mkr	5	19
Totala kapitalkostnader, mkr	1 747	2 530
Totala kapitalkostnader som likvida medel, mkr	1 747	2 530

Finansiella nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Avkastning eget kapital, %		
Resultat efter skatt, mkr	698	379
Omräkning till helårsvärde, mkr	—	—
Årsvärde resultat efter skatt, mkr	698	379
Eget kapital vid ingången av perioden, mkr	12 812	12 672
Eget kapital vid utgången av perioden, mkr	13 218	12 812
Genomsnittligt eget kapital, mkr	13 015	12 742
Avkastning eget kapital, %	5,4	3,0
Avkastning totalt kapital, %		
Förvaltningsresultat, mkr	795	714
Finansnetto, mkr	549	567
Omräkning till helårsvärde, mkr	—	—
Rörelseresultat årsvärde, mkr	1 344	1 281
Totalt kapital vid ingången av perioden, mkr	31 223	29 965
Totalt kapital vid utgången av perioden, mkr	31 597	32 233
Genomsnittligt totalt kapital, mkr	31 915	31 099
Avkastning totalt kapital, %	4,2	4,1
Belåningsgrad tillgångar, % vid periodens utgång		
Räntebärande skulder, mkr	14 880	15 840
Totala tillgångar, mkr	31 597	32 233
Belåningsgrad, tillgångar, %	47	49
Belåningsgrad fastighet, % vid periodens utgång		
Räntebärande skulder, mkr	14 880	15 840
Likvida medel, mkr	–156	–391
Förvaltningsfastigheter, mkr	30 051	30 372
Belåningsgrad, fastighet, %	49	51

Finansiella nyckeltal	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Förvaltningsresultat, mkr		
Driftsöverskott, mkr	1 380	1 314
Central administration, mkr	–75	–67
Förvaltningsresultat intresseföretag/JV, mkr	39	34
Finansnetto, mkr	–549	–567
Förvaltningsresultat, mkr	795	715
Räntetäckningsgrad, ggr		
EBITDA, mkr	1 344	1 281
Finansnetto, mkr	549	567
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3
Skuldsättningsgrad, ggr vid periodens utgång		
Räntebärande skulder, mkr	14 880	15 840
Eget kapital, mkr	13 218	12 812
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2

Flerårsöversikt

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning					
Hysesintäkter	1 747	1 670	1 453	1 229	1 201
Fastighetskostnader	-367	-356	-321	-290	-278
Driftsöverskott	1 380	1 314	1 132	939	923
Central administration	-75	-67	-59	-58	-58
Andel i resultat från intresseföretag	97	57	66	202	26
Finansnetto	-549	-567	-494	-245	-209
Resultat inklusive andel av resultat i joint venture och intresseföretag	853	737	645	838	682
– varav förvaltningsresultat	795	714	609	671	657
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	50	-215	-1 277	2 562	1 240
Värdoförändring finansiella instrument	-67	21	-380	451	109
Resultat före skatt	836	543	-1 012	3 851	2 031
Skatt på periodens resultat	-138	-164	210	-773	-399
Periodens resultat	698	379	-802	3 078	1 632
Balansräkning					
Fastighetsvärde	30 051	30 372	28 250	26 994	26 031
Andelar i intresseföretag och joint venture	874	857	865	639	226
Derivat	197	261	243	607	18
Övriga tillgångar	319	352	440	474	259
Likvida medel	156	391	167	217	171
Summa tillgångar	31 597	32 233	29 965	28 931	26 705
Eget kapital	13 218	12 812	12 672	13 466	10 798
Uppskjuten skatt	2 490	2 341	2 270	2 503	2 020
Räntebärande skulder	14 880	15 840	13 952	11 823	12 739
Derivat	13	10	13	–	79
Övriga skulder	996	1 230	1 058	1 139	1 069
Summa eget kapital och skulder	31 597	32 233	29 965	28 931	26 705
Kassaflödeanalys					
Kassaflöde från löpande verksamhet	611	925	925	588	666
Kassaflöde från investeringsverksamhet	394	-2 328	-2 624	1 268	-2 312
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 240	1 627	1 834	-1 810	1 669
Periodens kassaflöde	-235	224	-50	46	23

Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021
Aktierelaterade nyckeltal					
Resultat efter skatt per aktie, kr	5,83	3,16	-6,69	25,69	13,62
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,64	5,96	5,08	5,60	5,48
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	5,10	7,72	6,18	5,14	5,73
Eget kapital per aktie, kr	111	107	106	112	90
Börskurs, kr	74,50	85,70	84,20	82,30	135,60
EPRA nyckeltal					
EPRA NRV per aktie, kr	130	124	123	127	111
EPRA NTA per aktie, kr	125	119	118	122	108
EPRA NDV per aktie, kr	111	107	106	112	90
EPRA EPS per aktie, kr	6,44	6,07	4,89	5,13	5,34
EPRA LTV, %	50	54	50	45	50
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	4,7	4,8	4,1	3,5	3,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	92,9	92,0	92,0	91,0
Uthyrningsbar yta, tkvm	888	975	912	797	874
Hysesvärde kr/kvm	2 110	1 957	1 882	1 715	1 578
Marknadsvärde fastigheter i förvaltning kr/kvm	32 146	30 539	29 600	33 031	29 805
Nettouthyrning inkl intresseföretag, mkr	-14	-37	51	56	13
Överskottsgrad, %	79	79	78	76	77
Finansiella nyckeltal					
Avkastning eget kapital, %	5,4	3,0	-6,1	25,4	16
Avkastning totalt kapital, %	4,2	4,1	3,7	3,3	3,5
Belåningsgrad, tillgångar, %	47	49	47	41	48
Belåningsgrad, fastigheter, %	49	51	49	44	49
Netto räntebärande skulder/EBITDA, ggr	11,0	12,1	12,9	13,7	14,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3	2,2	3,6	4,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2	1,1	0,9	1,2
Soliditet, %	42	40	42	47	40

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.

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 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.

Nyckeltal/begrepp	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Driftsöverskott ¹	Hysesintäkter med avdrag för direkta fastighetskostnader.	
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/nyckeltal

Nyckeltal/begrepp	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
EPRA definitioner		
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 publice-rad 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.
EPRA NIY – Net initial Yield and Topped up NIY	Hysesintäkter med avdrag för ej vidaredebiterade fastighetskostnader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde inklusive bedömda förvärvskostnader. Topped off justerar för effekten av hyresrabatter.	Åskådliggör direktavkastning samt intjäningsförmåga efter att temporära hyresrabatter löpt ut.
EPRA Vacancy Rate	Bedömt marknadshyra för vakanta lokaler dividerat med marknadshyra för färdigställda fastigheter på balansdagen.	Belyser ekonomisk påverkan av vakanta ytor.
EPRA Cost Ratios	Administrativa och fastighetsrelaterade kostnader dividerat med hyresintäkter.	Åskådliggör kostnadseffektivitet i fastighetsbolag över tid oberoende av skillnader i kostnadsklassificering.
EPRA Like-for-like rental growth reporting	Förändring i nettohyresintäkter i jämförbart bestånd inkl andel i intresseföretag och JV.	Belyser hyrestillväxt i befintligt bestånd.
EPRA Capital expenditure disclosure	Investeringar i fastigheter fördelade på förvärv, utveckling samt investeringar i befintliga fastigheter inklusive kapitaliserade interna kostnader.	Åskådliggör hur kapital investeras i portföljen samt investeringarnas karaktär.

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

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

Kalendarium 2026

Årsstämma	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 **Platzers webbplats** eller kontakta
Johanna Hult Rentsch, vd, tel 0709–99 24 05
Jakob Nilsson, cfo, tel 0707-84 83 51
Kristina Arellis, kommunikationschef, tel 0705–77 5154

Text och produktion: www.solberg.se, Platzer

Foto:
Marie Ullnert 1, 4, 5, 7, 9, 15, 44, 70, 79, 80, 81, 82, 83, 94, 95, 98, 105
Philip Liljenberg 2, 7, 8, 22, 34, 65, 100, 111
Peter Svensson 3
Krister Engström 11
Platzer/Sabina Johansson 11, 16, 21, 47, 69, 80, 91, 93
Jennifer Nilsson 33
RO-Gruppen 42
Bodil Bergkvist 67
Markus Esselmark 73
Visionsbild Catena Bockasjö 75
Maersk Energi 90
Råformat 20

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.

Färgpaletten är varmare, typografin tydligare och formspråket mer konsekvent. Det gör det enklare att möta Platzer. Oavsett om det är på vår webb, i ett projekt, i en fastighet eller i dialog med oss.

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. Beroende på sammanhang och kanal.

För dig som kund eller samarbetspartner är det viktigaste oförändrat. 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.



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