

1 januari – 30 september

- Fortsatt tillväxt och nytt rekordkvartal
- Förvärv av anrik fastighet på Västra Hamngatan i Göteborgs innerstad
- Platzer utsett till Årets börsbolag i Sveriges mest omfattande tävling inom finansiell kommunikation

EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Uppdaterat finansiellt mål: Belåningsgraden ska över tid inte överstiga 50 %



Fastighetsvärde
22 150 mkr

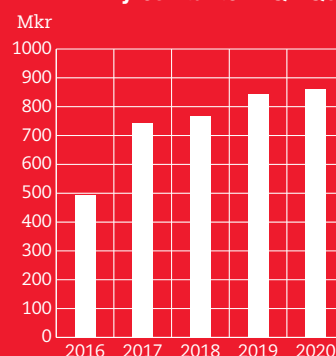


Total yta
827 000 kvm



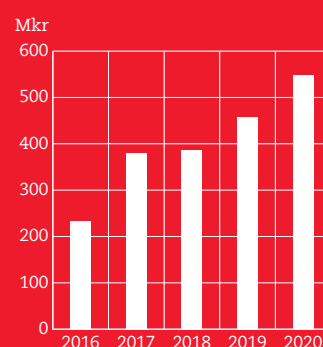
Fastigheter
69 st

Hysesintäkter / Q1-Q3



- Hysesintäkterna ökade till 861 mkr (842)
- Förvaltningsresultatet ökade till 547 mkr (458)
- Periodens resultat ökade till 963 mkr (910)
- Fastighetsvärdet ökade till 22 150 mkr (20 479)
- Resultatet per aktie ökade till 8,00 kr (7,50)

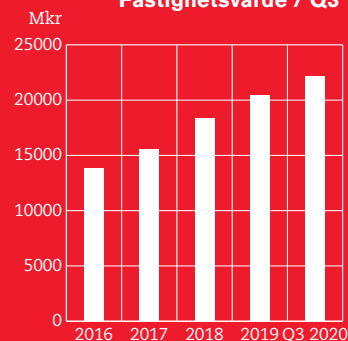
Förvaltningsresultat / Q1-Q3



Nyckeltal

	Q3 2020	Q3 2019	Helår 2019
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie	92,21	80,02	84,00
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,3	4,3
Belåningsgrad, %	48	50	49
Direktavkastning, %	4,2	4,3	4,3
Överskottsgrad, %	77	74	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	94

Fastighetsvärde / Q3





Fortsatt tillväxt och nytt rekordkvartal

Grattis till dig som läser denna delårsrapport, vår årsredovisning och även tittar in på vår hemsida under Investor Relations. Platzer har blivit Årets börsbolag 2019 enligt Kanton och Aktiespararna. Vi får priset bland annat för att vi är transparenta i vår finansiella rapportering samt att det finns en tydlighet och röd tråd. Dessutom är vi snabba med att få fram våra rapporter. Det är fjärde året i rad vi får priset för bästa årsredovisning, men första gången vi vinner alla kategorier.

Tillbaka till innehållet i denna delårsrapport. Platzers fastighetstillgångar har vuxit med 1,7 mdkr till över 22 mdkr sedan årsskiftet, vilket är i takt med våra ambitioner att fastighetsbeståndet ska växa årligen med cirka 2,5 mdkr. Av tillväxten är målet att hälften ska komma från egna projekt och hälften från nettoförvärv. Att vi växer genom förvärv visade vi genom vårt förvärv av Inom Vallgraven 54:11 i kvartal 3. Fastigheten är en välbehållen byggnad i CBD byggd i slutet av 1800-talet till försäkringsbolaget SVEA. Ytan är 7 100 kvm och nuvarande hyresgäst är Elite Plaza hotell.

Fortfarande är efterfrågan väsentligt större än tillgången på fastighetsmarknaden, vilket i sin tur drivs av att det finns stora mängder kapital i omlopp samtidigt som det finns få alternativa placeringar som ger bättre avkastning. Konsekvensen blir en låst fastighetsmarknad och att vår tillväxt, precis som för 2019, kommer från våra egna projekt och värdeökningar från dessa. Investeringar och värdeökningar innebär även att vårt substansvärde, mätt enligt EPRA NAV, ökar med över 15 % jämfört med samma period föregående år.

Rekordhøgt driftsöverskott

I samband med utbrottet av covid-19, när både vi och en stor del av våra hyresgäster var väldigt oroliga för framtiden, tog vi beslutet att hellre hjälpa de hyresgäster som verkligen behövde stöttning än att ge breda generella stöd. Samtidigt har samtliga våra medarbetare jobbat intensivt för att möta de lättnader vi har gett till hyresgästerna med kostnadsbesparingar. Målet var att inte utnyttja några statliga program utan att möta tappet av hyresintäkter med kostnadsbesparingar.

Med facit i hand efter tre kvartal ser vi att vi har lyckats med mer än möta tappet av hyresintäkter. Vårt driftsöverskott 228 mkr är med råge ett nytt rekord för ett enskilt kvartal. Det är med stolthet jag konstaterar att vi har lyckats att hantera ett drygt halvår med covid-19 med gott resultat både för våra hyresgäster, våra aktieägare och skattebetalarna.

Positiva omförhandlingar, men negativ nettouthyrning

Covid-19 har inneburit en hyresmarknad som för tillfället har avstannat där många hyresgäster avvaktar och inväntar. Efter 16 kvartal med positiv nettouthyrning i Platzer bryts kedjan. Den negativa nettouthyrningen i kvartal 3 om -27 mkr är en kombination av några stora hyreskontrakt som är uppsagda och en tydlig effekt av att vi inte hyr ut i samma takt som tidigare år. Framförallt projektuthyrningen har varit svagare än normalt. Jämfört med våra snittsiffror för de tre första kvartalen under de närmast föregående tre åren är årets uppsagda volym hyreskontrakt (mätt i mkr) lite bättre än snittet, medan nyuthyrningen är väsentligt lägre än treårssnittet.

I början av oktober ser vi vissa positiva signaler på en vändning och hoppas att det fjärde kvartalet ska innebära en större aktivitet från potentiella hyresgäster. Men vi arbetar även aktivt med att rusta oss för en sämre hyresmarknad genom se över vårt arbetssätt för att arbeta ännu mer proaktivt med uthyrning samt tydliggöra och förbättra vårt kunderbjudande.

Vi försätter även att omförhandla våra hyreskontrakt med bra resultat. Med samma jämförelse som ovan tre år tillbaka omförhandlar vi under årets tre första kvartal ungefär samma volym som treårssnittet, men med bättre resultat: + 14 % mot + 10 %.

Gamlestadens Fabriker närmare en detaljplan

Vi väntar fortfarande på att Mark- och miljödomstolen ska inleda arbetet med att hantera den överklagade detaljplanen i Södra Änggården. Arbetet med Gamlestadens Fabriker fortgår och vi har stora förhoppningar att byggnadsnämnden i Göteborgs stad ska ta beslut om planen före årets utgång.

Inflyttning i Göteborgs mest hållbara kontorshus

Med start i december 2020 sker successivt inflyttning av hyresgäster i Gårda Vesta – Göteborgs första WELL Building-certifierade fastighet. WELL Building tar fasta på såväl miljöparametrar som människors hälsa och välbefinnande i byggda miljöer. Både den sociala och ekologiska aspekten i ett hållbarhetsperspektiv, vilket gör Gårda Vesta till en av Göteborgs mest hållbara inomhusmiljöer. Dessutom blir Gårda Vesta en vacker siluett i norra Gårda. En fin ambassadör för vårt bolag med visionen att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Nytt målvärde för finansiella målet "Belåningsgrad"

Styrelsen i Platzer har i samband med denna rapport tagit beslut att justera det finansiella målet på belåningsgrad från "maximalt 60 %" till "att över tid inte överstiga 50 %". Ett mer utmanande finansiellt mål, men med en nivå som vi har haft varje rapporteringsperiod sedan kvartal tre 2019. Med anledning av att det under covid-19 varit klart förbättrade affärsmässiga villkor för finansiering för fastighetsbolag med investment grade rating kommer vi även att utreda regelmässiga begränsningar och affärsmässiga fördelar för Platzer med en investment grade rating.

Kontor i framtiden och framtidens kontor

Den senaste tidens inaktivitet på hyresmarknaden har väckt en debatt som i sina märkligaste stunder fått det att låta som att vi inte skulle behöva några kontor i framtiden. I själva verket är det vi ser en fortsättning på en utveckling som pågått länge och där kontorets roll och funktion förändrats dramatiskt.

För 40 år sedan var kontoret ett slutet rum med röda, gula och gröna knappar för att kommunicera med den som ville komma in. För 20 år sedan var cellkontor fortfarande vanligast och 30 kvm/anställd ett gångbart nyckeltal. Idag är vi nere på 15 kvm/anställd och kontoret blir allt mer en mötesplats där alla rör sig fritt med varsin bärbar dator och en mobiltelefon.

Det vi alla måste fråga oss är vad vi menar med ett kontor och vilka behov det ska uppfylla. Jag tror att svaret på de frågorna kommer att ha lika många svar som det finns företag. Alla hyresgäster har olika behov och framtidens kontor kommer därför se väldigt olika ut.

Jag tror dock att trenden med kontoret som mötesplats kommer bli ännu tydligare i framtiden. Produktiva, kreativa och effektiva organisationer är inte uppbyggda av personer som sitter ensamma hemma och jobbar. För att överleva som organisation i en allt mer föränderlig omvärld blir behovet att träffas i olika konstellationer och kompetenser allt viktigare. Som fastighetsägare blir vårt bidrag att skapa miljöer och platser som stöttar den typen av organisationer. Det är en uppgift som är större än huset eller fastigheten i sig, utan det gäller även att arbeta med hela områdets attraktivitet och tillgänglighet. På Platzer är vi fast beslutna att vara en sådan fastighetsägare.



P-G Persson, vd

Kontoret som mötesplats - viktigare än någonsin

I spåren av pandemin har mycket av diskussionerna handlat om att hemarbetet är här för att stanna och hur det i så fall påverkar synen på våra arbetsplatser. Inledningsvis under pandemin var uppfattningen att kontorets betydelse skulle minska, men sedan dess har någonting hänt och nu är bilden mer nyanserad. Är det bara en tillfällig återhämtning? Eller finns det plats för kontor även i det nya normala efter pandemin?

Mikael Dotevall, affärsområdeschef kontor på Platzer, menar att covid-19 bara förstärkt tendenser vi sett sedan länge och att bilden samtidigt är mer komplex än den först ser ut.

-Utvecklingen av kontoret som arbetsplats har förändrats i grunden under senare decennier. På 1980-talet byggdes kontor snarare så att vi skulle undvika att mötas. Sedan dess har vi gått ifrån ett produktionsfokus där alla hade sitt eget material och sin egen plats eller rum till idag mer se kontoret som en mötesplats. Den trenden har snarast stärkts under pandemin.

Motverkande trender

Samtidigt har utrymmet per kontorsanställd nästan halverats från 30 kvadratmeter per person till cirka 15 sedan millennieskiftet. I storstäder som London är nivån ännu lägre. I takt med att fler ges möjlighet att arbeta på annan plats än kontoret spås denna utveckling fortsätta.

Covid-19 har förstärkt flera trender som pågått under lång tid. De flesta bedömare tror också att vi kommer att göra färre tjänsteresor och jobba mer hemifrån även efter pandemin. Fortsatt urbanisering och en ökande andel kontorsanställda på arbetsmarknaden gör dock att efterfrågan på moderna kontor i attraktiva lägen i våra större städer kommer vara fortsatt god.

Innovation och kreativitet kräver möten

Till detta kan lägga ett temporärt behov av större yta för att minska trängseln och därmed smittspridningen på våra arbetsplatser. Martin Guri, chefsstrateg på Kepler Cheuvreux, menar (DI 30/9) exempelvis att detta redan har skett i de centrala lägena i städerna där vissa företag hyrt extra kontorsutrymmen för att de anställda ska kunna dela upp sig i grupper samtidigt som de interagerar med varandra och träffar kunder.

-Kontoren är överlägsna för att kunna interagera och träffas. Innovation, kreativitet och utveckling mår bäst av att vi träffas fysiskt. Sedan måste vi givetvis hitta sätt att göra det på ett klokt sätt, menar Mikael Dotevall.

I Fastighetsnytt (9/9) skriver Jonas Falk, Strategisk Arkitektur att många under våren kunde "glida på vågen av redan uppstartade projekt och det gick förvånansvärt bra att fortsätta utspridda i sina hem", men att när man däremot "behövt starta upp nya projekt, eller när det krävts extra kreativitet eller innovation, så fungerade det rätt uselt. Då behövs något annat som ett fysiskt kontor med rätt inspirerande och funktionella miljöer, samt med kunniga kolleger kan erbjuda."

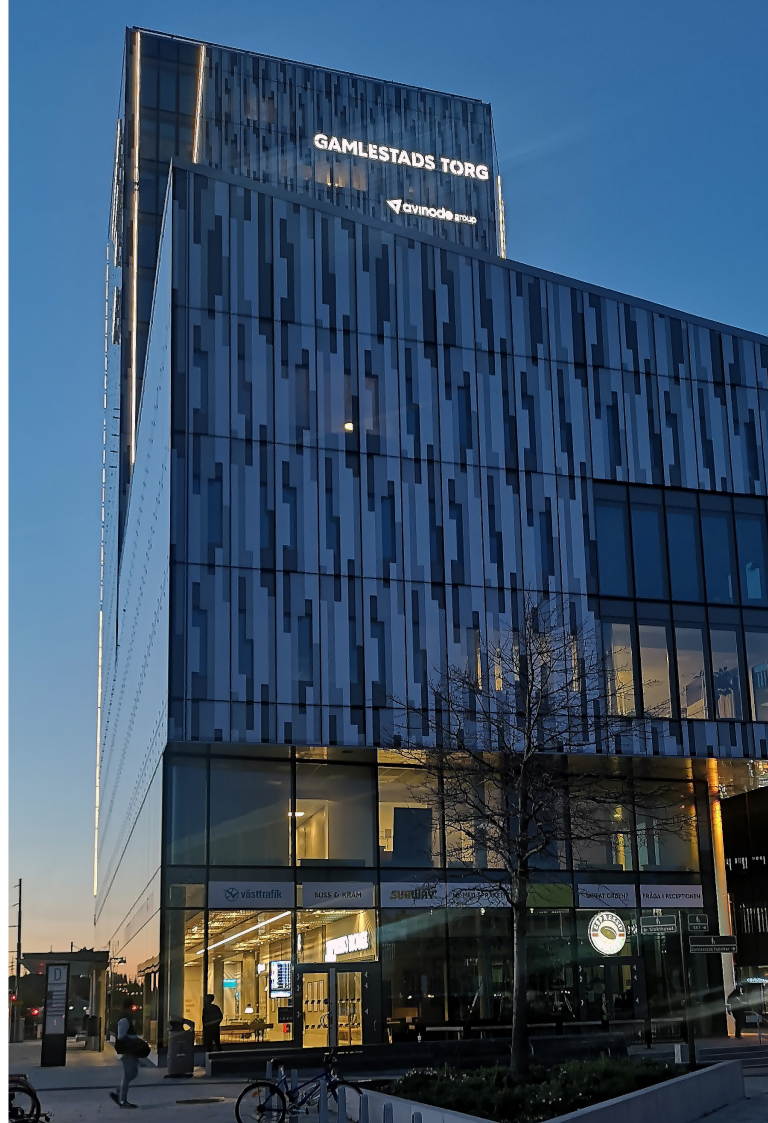
Attraktiva kontor - ett konkurrensmedel

Utvecklingen ställer också nya krav på hur kontoren är utformade och var de ligger. Kontoret måste bidra med ett mervärde för att vara värt att åka till. Vinnare är moderna kontor i attraktiva områden som möjliggör kreativa möten och där det finns ett utbud av restauranger, butiker eller annat som inte finns hemma i bostadsområdet.

Lyckas vi skapa sådana miljöer bedömer Mikael Dotevall att det finns goda möjligheter för svenska företag och arbetsplatser att konkurrera om de bästa talangerna på en alltmer globaliserad arbetsmarknad.

- Sverige rankas löpande som ett av världens mest innovativa länder. I våra större städer får du både urbana miljöer och närhet till natur och friluftsliv. Samtidigt har du tillgång till välfungerande sjukvård och annan trygghet. Det är några av de saker som får oss på Platzer att våga säga att vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

"Innovation, kreativitet och utveckling mår bäst av att vi träffas fysiskt."



Fortsatt förbättrat driftsöverskott

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år.

Koncernen Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	2019/2020 okt-sep
Hyresintäkter	289	289	861	842	1 124	1 143
Fastighetskostnader	-61	-78	-196	-217	-287	-266
Driftsöverskott	228	211	665	625	837	877
Central administration	-10	-9	-40	-37	-52	-55
Andelar i intresseföretags resultat	24	6	71	7	8	72
Finansnetto ¹⁾	-51	-47	-149	-137	-182	-194
Förvaltningsresultat (inkl. intresseföretag)	191	161	547	458	611	700
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	293	369	753	1 116	1 522	1 159
Värdeförändring finansiella instrument	7	-89	-123	-298	-126	49
Värdeförändring finansieringsavtal	-	-1	-	- 94	-94	-
Resultat före skatt	491	440	1 177	1 182	1 913	1 908
Skatt på periodens resultat	-103	-90	-214	-272	-437	-379
Periodens resultat ²⁾	388	350	963	910	1 476	1 529
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	387	346	958	899	1 461	1 520
Innehav utan bestämmande inflytande ³⁾	1	4	5	11	15	8
Resultat per aktie ⁴⁾	3,23	2,89	8,00	7,50	12,19	12,69

¹⁾ I finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,7 mkr för perioden (0,7).

²⁾ I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.

³⁾ Avser minoritetens andel av resultatet i delägda bolag där Platzer har bestämmande inflytande.

⁴⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Kommentarer januari–september 2020

Resultat

Förvaltningsresultatet för årets nio första månader uppgick till 547 mkr (458), vilket är en ökning med 19,4 %. Förvaltningsresultatet per aktie redovisat exklusive värdeförändringar i intresseföretag, uppgick till 3,97 kr (3,77). Periodens resultat uppgick till 963 mkr (910), vilket är en ökning med 5,8 %. Förändringen beror på att vi lyckades öka våra hyresintäkter samtidigt som vi hade lägre fastighetskostnader. Dessutom ökade resultatet i intresseföretag till 71 mkr (7). Under motsvarande period föregående år hade vi också en värdeförändring på vårt finansieringsavtal med -94 mkr, vilket vi inte har i år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 861 mkr (842), en ökning med 2,3 %. Ökningen beror främst på nyuthyrningar, omförhandlingar och indexökningar i jämförbart bestånd. I periodens hyresintäkter finns engångsersättningar för förtida avflyttningar om 10 mkr (0). På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 30 september 2020) uppgå till 1 219 mkr (1 179) enligt intjäningsförmåga, se sid 11. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 93 % (94).

	Q1-Q3 2020 mkr	Q1-Q3 2019 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	850	812	4,7
Projektfastigheter	11	12	
Fastighetstransaktioner	0	18	
Hysesintäkter	861	842	2,3

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -196 mkr (-217). I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 8,7 %, vilket dels beror på att det milda första kvartalet ledde till lägre mediakostnader samt lägre snö- och halkbekämpningskostnader, dels på driftoptimering och ansträngningar för att hålla nere kostnaderna under coronakrisen. Kostnaderna för drift och underhåll varierar något över året. Första och fjärde kvartalen är normalt dyrare än andra och tredje kvartalen, främst beroende på högre mediakostnader och kostnader för snö- och halkbekämpning.

	Q1-Q3 2020 mkr	Q1-Q3 2019 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	190	208	-8,7
Projektfastigheter	6	5	
Fastighetstransaktioner	0	4	
Fastighetskostnader	196	217	-2,9

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden med 6,4 % till 665 mkr (625). Ökningen beror på såväl ökade intäkter i form av nyuthyrningar, omförhandlingar och indexökningar som minskade fastighetskostnader. Dessutom har hänsyn tagits till fastighetsförsäljningar genomförda 2019 och 2020 som minskar driftsöverskottet med 14 mkr. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 9,3 %. Överskottsgraden uppgick till 77 % (74). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,2 % (4,3).

Central administration och medarbetare

Under perioden uppgick kostnaderna för central administration till -40 mkr (-37). Ökningen beror främst på att personalrelaterade kostnader ökat.

Antalet medarbetare var vid periodens utgång 85 (83).

Andel i resultat från intresseföretag

Platzer äger 20 % i SFF Holding AB som emitterar obligationer och ägs till lika delar av Catena, Diös, Fabège, Platzer och Wihlborgs. Vi äger också 50 % i kommanditibolaget Biet tillsammans med Bygg-Göta, genom vilket vi samäger fastigheten Inom Vallgraven 49:1 (Merkur). Dessutom äger vi 50 % av Sörreds Logistikpark Holding AB tillsammans med Bockasjö.

Andel i resultat från intresseföretag uppgick för perioden till 71 mkr (7) där ökningen beror på värdeförändring fastighet.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -149 mkr (-137). Förändringen beror främst på högre Stiborränta.

Lånevolymen har ökat med 584 mkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen är en effekt av finansiering av pågående projekt samt nettoförsäljningar under slutet av föregående år.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument till 2,05 % (1,93).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 753 mkr (1 116) och värdeförändringar på finansiella instrument till -123 mkr (-298) samt 0 mkr (-94) för de orealiserade värdeförändringarna för finansieringsavtal.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -214 mkr (-272) för perioden, varav -59 mkr (-332) avser aktuell skatt och -155 mkr (60) uppskjuten skatt. Förändringen av aktuell skatt beror främst på att motsvarande period föregående år belastades med justeringar av tidigare års skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt påverkades av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Under perioden har även uppskjuten skatteintäkt påverkats av bolagsförsäljning.

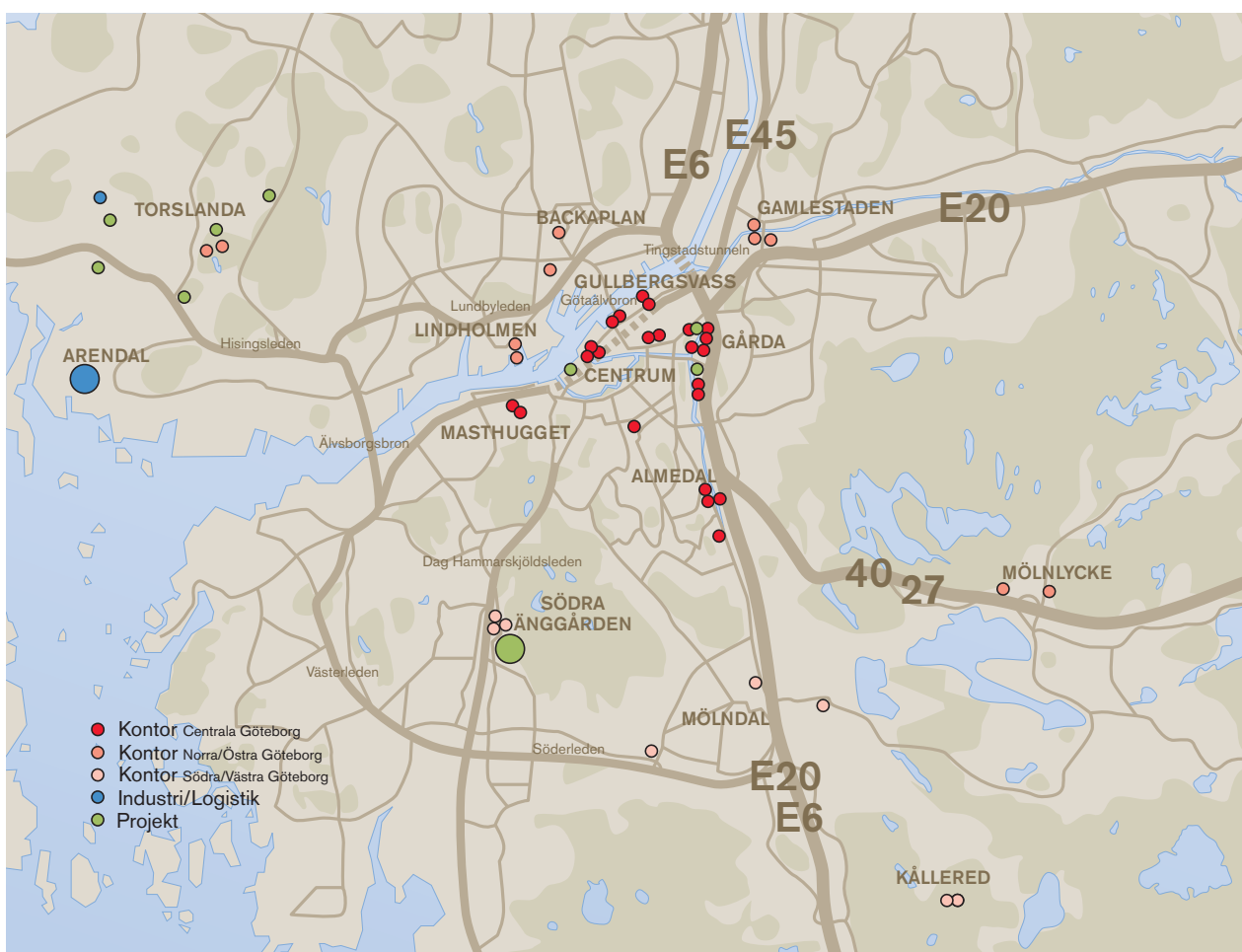
För beskattningsåret 2020 är bolagsskattesatsen oförändrad och uppgår till 21,4 %. En sänkning av bolagsskattesatsen kommer att ske 2021 och den kommer då att uppgå till 20,6 %. Den uppskjutna skatten som förväntas bli aktuell 2021 eller senare beräknas utifrån skattesatsen 20,6 %. Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning.

Segmentsredovisning

Från och med första kvartalet 2020 redovisar vi vår verksamhet inom affärsområde Industri/logistik separat. Verksamheten inom affärsområde Kontor redovisas liksom tidigare i tre geografiskt indelade segment.

Totalt driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

	Kontor						Industri/Logistik		Projekt-fastigheter		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg							
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter	387	355	57	57	190	201	215	216	11	14	861	843
Fastighetskostnader	-82	-82	-13	-14	-48	-57	-47	-60	-6	-5	-196	-218
Driftsöverskott	306	273	44	43	142	144	168	156	5	9	665	625
Verkligt värde fastigheter	11 279	10 054	1 025	992	4 243	4 215	3 706	3 294	1 897	1 561	22 150	20 116
Varav investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under perioden	1 225	923	33	46	28	185	412	100	336	474	2 034	1 728



Låg nyuthyrning på avvaktande marknad

Vårt fastighetsbestånd bestod den 30 september 2020 av 69 fastigheter. I beståndet ingår två delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag. Fastigheternas verkliga värde var 22 150 mkr exklusive intresseföretag. I fastighetsbeståndet ingår 21 projektfastigheter. Den totala uthyrningsbara ytan inklusive intresseföretag är 826 760 kvm, varav 55 % är kontor, 31 % industri/logistik, 1 % butik samt 13 % övrigt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 93 % (94).

Vi redovisar vårt fastighetsbestånd i tre geografiska kontorssegment samt industri/logistik och projektfastigheter:

- **Kontor centrala Göteborg** (Centrum, Gårda, Almedal, Masthugget och Gullbergsvass)
- **Kontor norra/östra Göteborg** (Backaplan, Gamlestad, Lindholmen, Mölnlycke och Torslanda)
- **Kontor södra/västra Göteborg** (Högsbo och Mölndal)
- **Industri/logistik**
- **Projektfastigheter**

Nettouthyrning och omförhandlingar

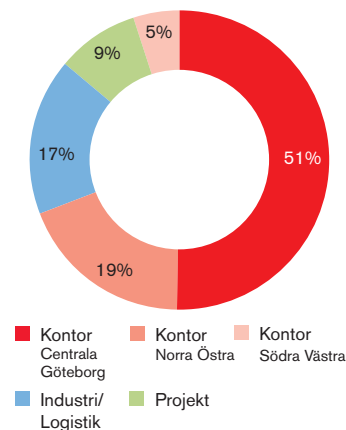
Uthyrningsverksamheten har under kvartalet påverkats av det avvaktande marknadsläge som råder. Vi genomförde under kvartalet uthyrningar för totalt 3 mkr (24). Vi klarade därmed inte att uppnå en positiv nettouthyrning, då de totala uppsägningarna under kvartalet var -30 mkr (-23) där två större avtal stod för 2/3 av uppsägningarna.

Totalt var periodens nettouthyrning i förvaltnings- och projektfastigheter -22 mkr (22). För tredje kvartalet var nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter -27 mkr (1).

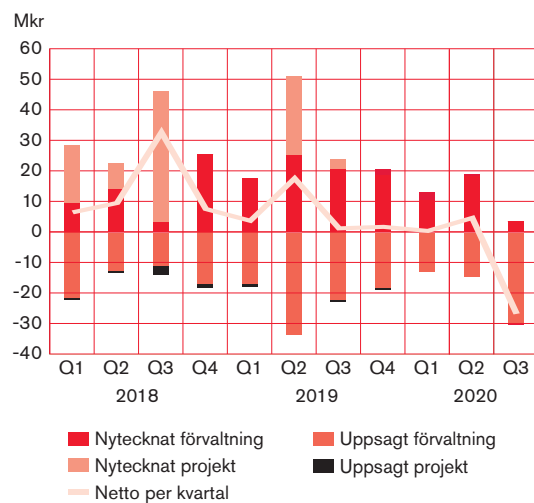
Under perioden gjordes omförhandlingar till en hyresvolym om 96 mkr (133). Den genomsnittliga hyresökningen var 14 % (11).

	Q1-Q3 2020	Q1-Q3 2019
	mkr	mkr
Förvaltningsfastigheter, uthyrningar	32	63
Förvaltningsfastigheter, uppsägningar	-58	-72
Projektfastigheter, uthyrningar	4	33
Projektfastigheter, uppsägningar	0	-2
Summa nettouthyrning	-22	22

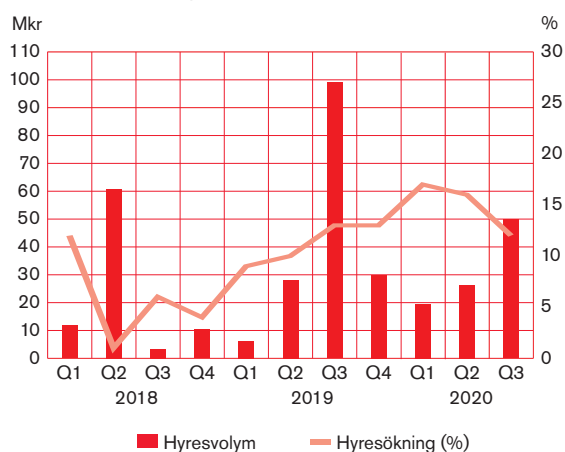
Fastighetsbeståndet fördelat på kontor/industri/logistik/projekt, värde



Nettouthyrning, per kvartal



Hyresvolym och hyresökning omförhandlingar, per kvartal



Affärsområde kontor

Inom kontor är vi ledande aktör i Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Försäkringskassan, Skatteverket, Göteborgs Stad, Academedia, Länsförsäkringar, Migrationsverket, Nordea, Plastal, Ramböll och Zenseact. Totalt har vi 648 lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 890 mkr på årsbasis.

Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under perioden -21 mkr (40). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 26 mkr (62) och uppsägningarna -51 mkr (-54). En stor del av uthyrningarna återfinns i övriga innerstaden. Uthyrningen i projektfastigheter var 4 mkr (33) och uppsägningarna uppgick till 0 mkr (-2).

Affärsområde industri/logistik

Inom Industri/logistik är vi ledande aktör i Arendal. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DFDS, DHL, Plastal, SSAB och Sveafjord.

Totalt har vi 79 lokalhyreskontrakt inom Industri/logistik med totala hyresintäkter på 282 mkr på årsbasis.

Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under perioden -1 mkr (-17). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 6 mkr (1) och uppsägningarna -7 mkr (-18). Uthyrningarna som gjorts återfinns i Arendal. Uthyrningar samt uppsägningar i projektfastigheter var under perioden 0 mkr (0).

Effekter av covid-19 på hyresinbetalningar

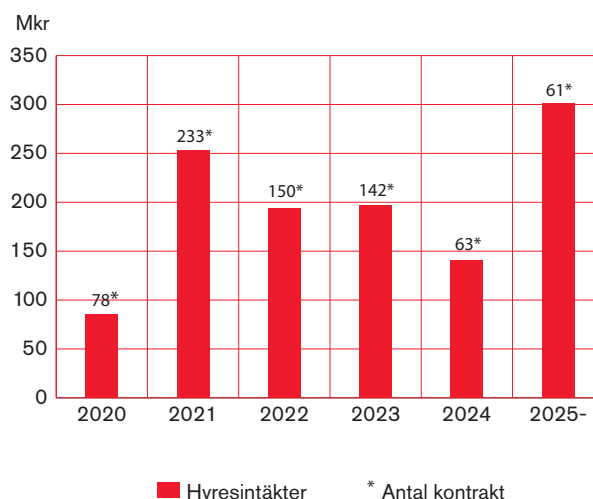
Platzer har i sin kontraktstock en bred bas av kunder. Andelen betalade hyror som aviserats för kvartal fyra och oktober är helt i nivå med motsvarande period föregående år vid denna rapportens avlämnande.

De kundsegment som har drabbats och som kan drabbas negativt på kort sikt med anledning av åtgärderna mot spridningen av covid-19 utgör en mindre andel. Ett fåtal hyresgäster med en bärkraftig affär i botten som verkligen behövt kortsiktig hjälp för att överleva ekonomiskt har fått hjälp från oss. I periodens utfall uppgår dessa tillfälliga hyresrabatter till 0,2 % av periodens hyresintäkter.

Kontraktssstruktur

	Q3 2020	Q3 2019
Antal lokalhyreskontrakt	727	766
Hyresintäkter lokalhyreskontrakt på årsbasis, mkr	1 172	1 134
De 20 största kontraktens andel av hyresvärdet, %	34	33
Den största hyresgästens andel av hyresvärdet, %	9	11
Det största hyreskontraktets andel av hyresvärdet, %	3	3
Genomsnittlig återstående löptid, månader	34	41

Förfallostruktur hyreskontrakt



Intjäningsförmåga 2020-09-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Förvaltningsfastigheter								
Central Business District (CBD)	8	75 116	4 265	232	89	207	165	80
Övriga innerstaden	17	162 145	7 014	352	93	328	251	76
Centrala Göteborg	25	237 261	11 279	584	92	536	416	78
Östra Göteborg	5	120 878	2 546	188	90	170	125	74
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 018	1 333	85	98	83	64	77
Övriga Hisingen	2	25 854	364	28	61	17	12	69
Norra/östra Göteborg	11	184 750	4 243	301	90	270	200	74
Västra Göteborg	4	22 033	253	24	79	19	12	61
Mölndal	4	28 994	772	56	100	56	46	81
Södra/västra Göteborg	8	51 027	1 025	80	94	75	57	76
Industri/logistik	2	318 549	3 706	295	97	285	214	75
Summa förvaltningsfastigheter	46	791 587	20 253	1 260	93	1 166	888	76
Projektfastigheter	21	29 804	1 897	58	92	53	40	-
Summa Platzer	67	821 391	22 150	1 318	92	1 219	930	76
Utöver ovanstående finns tecknade hyresavtal med inflyttning från den 1 april 2021 och framåt:						Hyresintäkter, mkr		
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt						111		
Förvaltningsfastigheter						5		

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 30 september 2020 och ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga och är inte en prognos. I sammanställningen görs ingen bedömning av eventuella förändringar i vakanser eller hyresavtal. Den inkluderar inte heller fastigheter som ägs genom intresseföretag.

Indelningen av kontorsfastigheter följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för fastigheten på Backaplan som vi redovisar som Norra Älvstranden. Vi särredovisar våra industri/logistik och projektfastigheter. Som projektfastigheter räknas exempelvis alla fastigheter i Södra Änggården.

Med hyresvärde menar vi hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Resultatrelaterade kolumner inkluderar gällande hyresavtal i befintliga fastigheter, inklusive inflyttning under kommande halvår. Hyresavtal med senare inflyttning eller i fastigheter som är under byggnation inkluderas däremot inte.

Med hyresintäkter avses ovan kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg såsom ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 27 mkr. När det gäller projektfastigheter där projektstart ej skett än eller där projekt pågår avser hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott befintliga hyresavtal och kostnader i fastigheten. För projektfastigheter där inflytt sker under kommande halvår inkluderas hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott hänförligt till dessa hyresavtal. Avtalet med Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården ingår inte i ovan angivna hyresintäkter, då villkoren för ikraftträdande ej ännu är uppfyllda.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 oktober 2020. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår rullande 12 månader.

Trygg finansiell ställning i avvaktande tider

Jämförelsevärden för balansposter avser 2019-12-31.

Koncernen Balansräkning i sammandrag

Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	22 150	20 116	20 479
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	29	30
Övriga anläggningstillgångar	12	13	12
Finansiella anläggningstillgångar	344	155	186
Omsättningstillgångar	177	117	131
Likvida medel	140	51	268
Summa tillgångar	22 853	20 481	21 106
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 279	7 994	8 556
Uppskjuten skatteskuld	1 582	1 351	1 440
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	5 250	8 965	7 094
Leasingskuld	30	29	30
Övriga långfristiga skulder	692	744	589
Kortfristiga räntebärande skulder	5 357	1 058	2 939
Övriga kortfristiga skulder	663	340	458
Summa eget kapital och skulder	22 853	20 481	21 106

1) Varav 634 mkr (470) avser tillgångar som innehas för försäljning.

2) Varav 188 mkr (188) avser skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

Ställda säkerheter uppgick per 2020-09-30 till 9 042 mkr (8 187).
Eventualförpliktelser uppgick per 2020-09-30 till 232 mkr (98).

Platzer har ett starkt kassaflöde och en god ekonomisk ställning. Vi fortsätter med våra projekt enligt plan med såväl trygg finansiering som hög uthyrningsgrad.

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 22 150 mkr (20 479) vilket baserar sig på en intern värdering per bokslutsdagen. Fastigheterna värderas kvartalsvis i samband med varje bokslut internt genom en tioårig kassaflödesmodell på samtliga fastigheter. Vid varje årsskifte genomför vi utöver detta en extern värdering av ett urval fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet. Den externa värderingen omfattar normalt cirka 30 % av fastighetsbeståndet och görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Historiskt sett har skillnaden mellan vår interna värdering och den externa varit liten. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen under perioden har inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 753 mkr (1 116). Av värdeförändringen beror ungefär 50 % på stads-, fastighets- och projektutveckling. Ungefär 25 % beror på ökade marknadshyror och nytecknade kontrakt samt omförhandlingar. De resterande 25 % av värdeförändringen beror på justering av avkastnings-

krav i portföljen. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 4,9 % och är oförändrat jämfört med 31 december 2019, vilket hänger samman med nästan oförändrade marknadsyielder.

Sedan tidigare har vi tecknat avtal om att sälja tio framtida fastigheter i Södra Änggården. Totalt berörs 14 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningarna är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft. Den 16 april 2020 antog kommunfullmäktige detaljplanen för Olof Asklunds gata. Kommunfullmäktiges beslut har därefter överklagats till mark- och miljödomstolen. Nu inväntar vi domstolens prövning av ärendet innan detaljplanen kan vinna laga kraft och byggnation av bostäder, skolor och parker kan starta.

Affären sker i tre etapper, första frånträde sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Erhållen handpenning om totalt 103 mkr behandlas som en skuld tills försäljningsvillkoren är uppfyllda. Den totala intäkten från försäljningarna i projektet bedöms komma uppgå till cirka 1,8 mdkr varav 1,6 mdkr gäller hittills tecknade avtal. Fastigheterna är sålda som färdiga att påbörja byggnation vilket innebär att Platzer bär kostnader för till

exempel rivning, sanering och exploateringskostnader för vågar och parker. Någon resultateffekt av försäljningen har ännu inte redovisats utan värdering av byggrätter beräknas ske när detaljplanen vunnit laga kraft (i enlighet med våra värderingsprinciper). Resultateffekten kommer då huvudsakligen redovisas som värdeförändring fastigheter och bedöms såsom tidigare kommunicerats öka eget kapital med 6-7 kronor per aktie.

Transaktioner under perioden

Under tredje kvartalet förstärks Platzer's position i CBD i centrala Göteborg genom förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 54:11, i Göteborg känd som Hotell Plaza. Fastigheten på 7 100 kvm som uppfördes mellan åren 1887-1889 är sedan 1999 uthyrt till Elite Plaza.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 773 mkr (612), där de största investeringarna är nybyggnadsprojekten Gårda Vesta (Gårda 2:12) och Kineum (Gårda 16:17).

Eget kapital

Den 30 september 2020 uppgick koncernens egna kapital till 9 279 mkr (8 556). Soliditeten uppgick samma dag till 41 % (41), vilket är klart över finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 30 september till 76,83 kr (70,84) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 92,21 kr (84,00) per aktie.

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	20 479	18 388	18 388
Investeringar i befintliga fastigheter	773	612	937
Fastighetsförvärv	395	-	-
Fastighetsförsäljningar	-250	-	-368
Värdeförändringar	753	1 116	1 522
Fastigheternas värde utgående balans	22 150	20 116	20 479

Koncernen

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	8 487	7 230	7 230
Periodens totalresultat	958	899	1 461
Utdelning	-240	-204	-204
Vid periodens slut	9 205	7 925	8 487
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	69	58	58
Uttag	-	-	-4
Periodens totalresultat	5	11	15
Vid periodens slut	74	69	69
Summa eget kapital	9 279	7 994	8 556

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

De räntebärande skulderna uppgick den 30 september 2020 till 10 607 mkr (10 033). Det motsvarar en belåningsgrad om 48 % (49), vilket är under det långsiktiga finansiella målet. I samband med att rapporten släpps har det finansiella målet sänkts till att belåningsgraden över tid inte ska överstiga 50 %.

Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer att omförhandlas under de kommande tolv månaderna.

Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Platzer lånar också 1 190 mkr (1 190) i säkerställda gröna obligationer genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF). Totalt utgör 52 % av våra utestående skulder gröna obligationer och gröna lån. Platzer har också ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr, utestående certifikat den 30 september var 700 mkr (550).

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 30 september till 3,4 år (4,0). Per den 30 september var den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument 1,91 %, exklusive outnyttjade kreditlöften och 2,05 % inklusive outnyttjade kreditlöften. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (2,4). Efter periodens utgång har förfallande lån om cirka

1 500 mkr omförhandlats och förlängts vilket ökar den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,3 år.

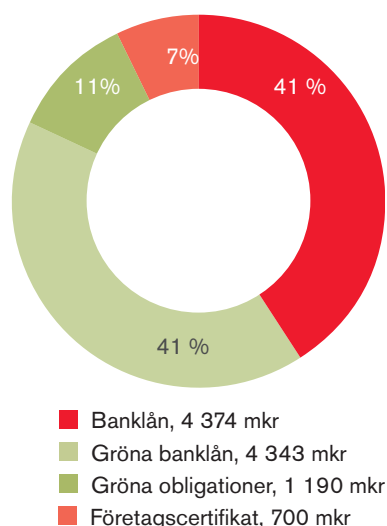
För att nå önskad räntebindningsstruktur använder vi ränteswappar. Dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Vi har sammantaget tecknat derivatavtal om 5 870 mkr (5 620).

Marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 30 september 2020 till -274 mkr (-152) vilket för perioden innebar en värdeförändring om -123 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar påverkar kassaflödet. Under derivatens återstående löptid kommer undervärdet att lösas upp och reducera de finansiella kostnaderna i resultaträkningen med motsvarande belopp.

De finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av ovan beskrivna derivatinstrument. Dessa återfinns i nivå 2 enligt IFRS 13 i verkligt värdehierarkin. 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. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder motsvarar skuldernas redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig mot bakgrund av att räntan på lånen är rörlig och marknadsmässig.

År	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal	Utnyttjat
2020	4 946	1,45	2 889	2 889
2021	291	1,33	4 496	3 796
2022	-	-	2 470	1 456
2023	300	2,21	1 338	1 338
2024	550	1,89	-	-
2025	520	2,24	-	-
2026	850	2,35	-	-
2027	1 270	2,52	-	-
2028	1 380	2,62	633	633
2029+	500	2,01	495	495
Totalt	10 607	1,91	12 321	10 607

Räntebärande skulder



Kassaflöde och kassaflödesanalys

Koncernen

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	2019/2020 okt-sep
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	228	211	665	625	837	877
Central administration	-9	-8	-38	-36	-49	-51
Finansnetto	-51	-48	-149	-138	-182	-193
Betald skatt	3	-4	-32	-73	-88	-47
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	172	151	446	378	518	585
Förändring av kortfristiga fordringar	3	-27	-45	19	-16	-80
Förändring av kortfristiga skulder	48	12	48	-87	41	176
Kassaflöde från den löpande verksamheten	223	136	449	310	543	681
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-259	-205	-773	-612	-937	-1 098
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-395	-	-395	-	-	-395
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	225	-	328	553
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	-35	-	-35	-	-	-35
Investering i övrigt	-	-1	-2	-1	-	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-689	-206	-980	-613	-609	-976
Finansieringsverksamheten						
Förändring av långfristiga fordringar	-10	-25	-52	-3	-34	-83
Förändring av räntebärande skulder	58	-136	574	206	216	584
Förändring av långfristiga skulder	1	26	1	-	1	2
Utdelning	-	-	-120	-204	-204	-120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49	-135	403	-1	-21	383
Periodens kassaflöde	-417	-205	-128	-304	-87	89
Likvida medel vid periodens början	557	256	268	355	355	51
Likvida medel vid periodens slut	140	51	140	51	268	140

Outnyttjad checkkredit uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 2 844 mkr (1 661), varav 1 130 mkr (1 330) är byggnadskreditiv.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 449 mkr (310). Se sidan 7 för kommentarer till den löpande verksamheten.

Minskningen av betald skatt beror på att vi under perioden justerat inbetalningarna av preliminärskatten.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 773 mkr (612). Förvärv av en fastighet har skett under tredje kvartalet.

Periodens kassaflöde uppgick till -128 mkr (-304).

Den 30 september 2020 var de likvida medlen 140 mkr (51). Utöver likvida medel fanns den 30 september 2020 outnyttjade kreditfaciliteter och checkkrediter om 2 944 mkr, varav 1 130 mkr avser byggnadskreditiv.

Utvecklingsprojekt

Vi har sedan starten av coronapandemin följt våra projekt än mer proaktivt. Påverkan på våra stora projekt har därför varit begränsad och vi ser idag bara mindre avvikelser, vilka ryms inom uppställda tids och -kostnadsramar. Vi följer aktivt utvecklingen i samhället och har handlingsplaner i projekten för att hantera eventuella framtida utbrott.

Vår vision att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i förutsätter utveckling inom tre områden; Fastighetsutveckling, Projektutveckling och Stadsutveckling. Det omfattar allt från enskilda projekt till omvandling av hela kvarter och stadsdelar.

Våra större projekt (projekt där byggnation pågår) inrymmer totalt 60 000 kvm lokalarea (LOA). Därutöver har vi ett antal möjliga utvecklingsprojekt i olika skeden med en bedömd bruttoarea (BTA) om 560 000 kvm.

Fastighetsutveckling

Gullbergsvass

Arbetet i fastigheten Gullbergsvass 5:10, där vi har vårt huvudkontor, är nu under slutförande. Projektet omfattade ombyggnad av hela huset och en påbyggnad med 1 600 kvm ny kontorsyta. Kontorsytor, inklusive påbyggnationen, ger goda förutsättningar för service i bottenplan. I och med fastighetsutvecklingsprojektet har Gullbergsvass fått tillskott av flera nya restauranger och lokaler som ger mer liv och ökad attraktivitet i området. Samtliga kontorsytor var uthyrda redan innan projektet har färdigställts.

Projektutveckling

Gårda

En helt ny stadssiluett växer fram i Göteborg, där våra båda nybyggnadsprojekt Gårda Vesta och Kineum utgör betydande inslag. Gårda Vesta (Gårda 2:12) har nu nått skedet "tätt hus" och invändiga kontorsanpassningar pågår för fullt. Byggnaden kommer att ha en total yta om 27 000 kvm i två sammanhängande torn.

Uthyrningsgraden är 87 % och inflyttande hyresgäster är Skatteverket, Länsförsäkringar, Aros Kapital samt Länsförsäkringar Mäklarservice. Gårda Vesta kommer att komplettera det kluster av offentliga aktörer som finns i den nordligaste delen av norra Gårda där Migrationsverket, Försäkringskassan och Göteborgsregionen redan är stora hyresgäster. Projektet följer tidplan och första hyresgästen flyttar in i december 2020.

Även i vårt projekt Kineum (Gårda 16:17), fortskrider arbetet enligt plan. Stomarbeten i huvudbyggnad samt i intilliggande parkeringshus pågår. Kineum kommer att innehålla hotell, kontor och andra verksamheter. Under byggtiden delar vi och NCC ägandeskap med 50 % varandra. NCC kommer också att flytta sitt Göteborgskontor till

den nya byggnaden. Största hyresgäst är ESS Group som kommer att utveckla ett nytt hotell med cirka 230 rum och totalt 15 000 kvm i fastigheten.

Hotellet är ett led i vår strävan att bidra till områdets utveckling och att göra södra Gårda till en destination, levande under dygnets alla timmar.

Centrum

Merkur (Inom Vallgraven 49:1) ligger på Skeppsbron och ägs gemensamt av Platzer och Bygg-Göta. Här uppförs en ny byggnad om 5400 kvm LOA kontor i anslutning till en på fastigheten befintlig byggnad. Stommen har nu nått sin slutgiltiga höjd och arbeten med fasader har påbörjats. Reklambyrån Forsman & Bodenfors har tecknat ett avtal om totalt 3 350 kvm. Restaurangtor i bottenplan kommer att bidra till en levande stadsdel, även efter kontorstid.

Gullbergsvass

Platzer är en stor aktör i området och vårt visionsarbete, som påbörjades under våren 2020 fortskrider. Området mellan centralstationen och älven kommer bli en viktig del i stadens utveckling. Runt Nya Hisingsbron, som kommer stå klar 2021, finns möjligheter att skapa en attraktiv plats med närhet till vatten, gångavstånd till centralstationen och en blandad bebyggelse med boende, kontor och service. Vår option som ger oss rätt att köpa två byggrätter om totalt 43 000 kvm BTA där nuvarande Götaälvbron ligger, placerar oss mitt i händelsernas centrum. Byggstarten för våra byggrätter kan ske i anslutning till rivningen av Götaälvbron, vilken beräknas äga rum 2022/2023.

Torslanda/Arendal

Torslanda och Arendal är Sveriges bästa logistiklägen. Här har vi detaljplanlagda byggrätter med möjlighet att uppföra cirka 200 000 kvm BTA för logistik och industri. I Arendal pågår utvecklingsarbetet för en logistik-/terminalbyggnad för fullt på vår byggklara tomt med en byggrätt om cirka 14 000 kvm. I Torslanda har vi cirka 190 000 kvm BTA byggrätt på fastigheterna Sörred 2:3, Sörred 3:1, Sörred 7:21 och Sörred 8:12.

Ett led i områdets utveckling är vårt joint venture med Bockasjö. Samarbetet inleddes i april under ett gemensamt bolag, Sörreds Logistikpark Holding AB. Inom det samägda bolaget kommer Bockasjö att agera affärsutvecklare och Platzer blir därefter 100 % ägare till och förvaltare av de färdigutvecklade fastigheterna på marknadsmässiga villkor. Samarbetet omfattar fastigheterna Sörred 8:12 och Sörred 7:21. Markförberedande arbeten har inletts, för att korta ledtid från byggstart till inflyttningsbar byggnad.

Stadsutveckling

Gamlestaden

Gamlestaden är en stadsdel i förvandling med ett bra läge, endast en spårvagnshållplats från Göteborgs central. De närmaste tio åren kommer stadsdelen att utvecklas och få än mer av stadskaraktär med en blandning av bostäder och verksamheter.

Vi äger tre större fastigheter och projekt i Gamlestaden. Hösten 2018 stod fastigheten Gamlestads torg (Gamlestaden 740:132) klar. Detaljplanen för intilliggande Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) har varit ute på granskning och bearbetning av synpunkter pågår. Detaljplanen väntas beslutas i byggnadsnämnden under Q4 2020. Vi har tidigare tecknat avtal om försäljning av kommande bostadsbyggrätter till JM som medverkar i utvecklingen av området.

På grannfastigheten (Bagaregården 17:26) har vi fått ett positivt planbesked gällande förtätning om totalt 60 000 kvm och vi arbetar nu aktivt med bland annat fastighetsbildningar, för att få till bra förutsättningar för områdets framtida utveckling.

Södra Änggården

Vi utvecklar norra Högsbo till Södra Änggården – en levande stadsdel med bostäder, skolor och kommersiella lokaler. Av totalt planerade 2 000 lägenheter ingår 600 i BoStad2021, vilket bland annat innebär en snabbare

planprocess. Kommunfullmäktige tog i april beslut om detaljplanens antagande och nu inväntar vi Mark- och miljödomstolens prövning av ärendet innan detaljplanen kan vinna laga kraft.

Vi har sedan tidigare tecknat hyresavtal med Internationella Engelska Skolan (IES) avseende en ny skola i området. Hyresavtalet är på 20 år och omfattar cirka 9 000 kvm. Affären är villkorad av att detaljplanen vinner laga kraft och preliminärt tillträde sker under den senare delen av 2023.

Almedals Fabriker

Almedals Fabriker (Skår 57:14) är ett före detta industriområde längs Mölndalsån, strax söder om Liseberg. Idag rymmer området ett stort antal mindre verksamheter, varav många har en kreativ inriktning. Platzer äger Almedals Fabriker med en möjlig byggrätt om cirka 25 000 kvm kontor. Göteborgs Stad har valt Almedals Fabriker som ett av fem pilotprojekt för ökad exploatörsmedverkan i detaljplaneprocessen. Syftet är att minska den totala projektiden. Detaljplaneprocessen, som drivs gemensamt av Platzer, Svenska Hus, Wallenstam och Göteborgs Stad, startades under tredje kvartalet 2019.



Gårda Vesta (Gårda 2:12) har nu nått skedet "tätt hus" och invändiga kontorsanpassningar pågår för fullt. Byggnaden kommer att ha en total yta om 27 000 kvm i två sammanhängande torn.

Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ²⁾	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ³⁾	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Gullbergsvass 5:10	FU	11 900	1 600	558	15	877	45	99	Q4 2020
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU	-	27 000	1 131	184	1 267	83	87	Q4 2021
Gårda 16:17, Kineum	PU/FU	16 000	26 000	1 840	635	1 560	136	77*	Q3 2022
Totalt		27 900	54 600	3 529	834	3 704	264		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ²⁾	Varav kvar att invest., mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ³⁾	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Inom Vallgraven 49:1, Merkur**	PU	-	5 400	259	122	184	18	62	Q4 2021
Sörred 8:12***	PU	-	-	357	107	250	-	-	Q3 2021
Totalt			5 400	616	229	434	18	62	

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁴⁾
Sörred 7:21	PU	logistik/industri	30 000	detaljplan finns	2020
Syrhåla 2:3	PU	logistik/industri	14 600	detaljplan finns	2020
Syrhåla 3:1	PU	logistik/industri	60 000	detaljplan finns	2020
Arendal 764:720, Arendals kulle	PU	logistik/industri	14 000	detaljplan finns	2020
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	SU/PU/FU	blandstad	100-120 000	detaljplan pågår	2021
Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper)	SU/PU	blandstad	cirka 200 000	detaljplan pågår	2021
Krokslätt 34:13	FU/PU	kontor	10-15 000	planbesked finns	2021
Skår 57:14, Almedals Fabriker	SU/PU	kontor	25 000	detaljplan pågår	2022
Bagaregården 17:26	SU/PU/FU	blandstad	60 000	planbesked finns	2022
Gullbergsvass ****	PU	kontor	43 000	detaljplan finns	2022/2023
Totalt			556 600 - 581 600		

* Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.

** Avser endast nybyggnad intill befintlig förvaltningsfastighet.

*** Markförberedande projekt i JV med Bockasjö, Sörreds Logistikpark om 105 000 kvm LOA.

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

¹⁾ Se förklaring nedan.

²⁾ I total investering inklusive markvärde ingår ingående värde samt investering i fastighetsutveckling.

³⁾ Avser bedömt hyresvärde fullt uthyrt när fastigheten är färdigställd.

⁴⁾ Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredställande nivå.

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärsavtalade fastigheter.

Så arbetar vi med utveckling på tre nivåer

Fastighetsutveckling (FU)

Fastighetsutveckling innebär att vi gör om eller utvecklar en befintlig byggnad. Antingen för att anpassa fastigheten efter en befintlig hyresgäst eller för att attrahera nya.

Projektutveckling (PU)

Med projektutveckling avses nyproduktion från mark utan befintlig byggnad, där vi arbetar från idé till färdig fastighet.

Stadsutveckling (SU)

Stadsutveckling innebär att vi tar ett långsiktigt ansvar för ett område, ofta tillsammans med andra. Vi bidrar till attraktiva stadsmiljöer och ökade fastighetsvärden. Ibland utvecklar vi bostadsbyggrätter som säljs till samarbetspartners.

Nyckeltal och kvartalsöversikt

Nyckeltal koncernen

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	2019/2020 okt-sep
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,3	1,2	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,3	4,3	4,1
Belåningsgrad, %	48	50	49	50
Soliditet, %	41	39	41	41
Avkastning på eget kapital, %	12,0	13,8	19,0	18,1
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,2	4,3	4,3	4,1
Överskottsgrad, %	77	74	74	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	94	93
Hysesvärde, kr/kvm	1 545	1 467	1 488	1 536
Uthyrningsbar yta, tkvm	821	829	819	821

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sid 28-29.

Kvartalsöversikt

Mkr	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1	2020 Q4	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1	2018 Q4
Hysesintäkter	289	286	285	282	289	276	277	276
Fastighetskostnader	-61	-66	-69	-70	-78	-66	-73	-70
Driftsöverskott	228	220	216	212	211	210	204	206
Central administration	-10	-15	-15	-15	-9	-14	-14	-15
Andel i resultat från intresseföretag	24	16	31	1	6	1	0	5
Finansnetto	-51	-49	-49	-45	-47	-48	-42	-51
Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)	191	172	183	153	161	149	148	144
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	293	11	449	406	369	328	419	588
Värdeförändring finansiella instrument	7	-36	-94	172	-89	-111	-98	-30
Orealiserad värdeförändring finansieringsavtal	-	-	-	-	-1	-2	-91	-19
Resultat före skatt	491	147	538	731	440	364	378	683
Skatt på periodens resultat	-103	-2	-109	-165	-90	-77	-105	-135
Periodens resultat	388	145	429	566	350	287	273	548
Förvaltningsfastigheter	22 150	21 203	21 127	20 479	20 116	19 542	19 046	18 388
Direktavkastning, %	4,3	4,2	4,2	4,2	4,3	4,4	4,4	4,8
Överskottsgrad, %	79	77	76	75	73	76	74	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	94	94	95	94	94	94	95
Avkastning på eget kapital, %	9,1	5,7	9,8	11,5	9,2	8,3	8,7	12,9
Eget kapital per aktie, kr	76,83	73,59	74,39	70,84	66,14	63,26	62,65	60,34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	92,21	88,34	89,02	84,00	80,02	75,73	73,58	69,54
Börskurs, kr	93,00	79,50	70,70	110,00	96,20	86,00	76,50	59,50
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,24	1,20	3,56	4,69	2,87	2,37	2,27	4,51
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,86	0,99	0,89	1,94	1,14	0,19	1,26	1,47

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar vissa koncerngemensamma funktioner kring ledning, strategi och finansiering. Intäkterna i moderbolaget avser i sin helhet fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolaget, Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Nettoomsättning	11	10	14
Rörelsens kostnader	-11	-9	-13
Finansnetto	-20	-31	353
Värdeförändring finansiella instrument	-123	-299	-126
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-143	-329	228
Bokslutsdispositioner	-	-	10
Skatt	14	70	24
Periodens resultat ¹⁾	-129	-259	262

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 886	1 886	1 886
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	2 218	2 249	2 205
Fordringar hos koncernföretag	1 212	798	1 120
Övriga omsättningstillgångar	3	79	92
Likvida medel	8	7	7
Summa tillgångar	5 327	5 019	5 310
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 346	2 203	2 723
Obeskattade reserver	41	50	41
Långfristiga skulder	1 948	2 157	1 985
Kortfristiga skulder	992	609	561
Summa eget kapital och skulder	5 327	5 019	5 310



Gamlestadens Fabriker, ett område där gammal och ny arkitektur blandas.

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 30 september var antalet medarbetare 85 (79 avser 2019-12-31).

Verksamheten är indelad i segmentsindelade affärsområden:

- Affärsområde kontor – ska utifrån dagens ledande position skapa fortsatt lönsam tillväxt inom kontor.
- Affärsområde industri/logistik – har som målsättning att göra Platzer till det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Göteborg inom industri och logistik.

Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde. I det ingår att hantera marken och byggnaden samt relationen med hyresgästerna, vilket innefattar bland annat omförhandling, uthyrning och utveckling av varje fastighet och dess närområde. Medarbetarna inom varje affärsområde ansvarar för daglig förvaltning, drift- och underhåll, uthyrning samt projektledning av fastighetsdrivna projekt och hyresgästanpassningar.

Vår koncernledning består av ansvariga för följande funktioner: verksamhetsutveckling, affärsutveckling, ekonomi/finans/fastighetsanalys, kommunikation/marknad, hr, affärsområde kontor och affärsområde industri/logistik.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Effekter av covid-19

Med anledning av covid-19 pandemin följer vi utvecklingen noga och har löpande dialog med våra intressenter. Bedömningen är att verksamheten har en ökad risk för kundförluster främst när det gäller hyresgäster i utsatta branscher. För att förebygga kundförluster hjälper vi utsatta hyresgäster med likviditet genom framförallt överenskommelser om månadsbetalning istället för kvartalsvis betalning.

Vid händelse av en mer utdragen pandemi skulle hyresnivåer och fastighetsvärden kunna sjunka samt i sin tur få inverkan på framtida finansieringsmöjligheter och finansieringskostnader. Skulle efterfrågan på lokaler minska drastiskt framöver är bedömningen att det även skulle påverka våra pågående utvecklingsprojekt.

Hittills har coronakrisen inte gett oss anledning att ompröva eller ändra inriktning i våra pågående stora projekt, eller i våra möjliga utvecklingsprojekt.

Generella risker

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. Vi hanterar och minskar riskerna genom god intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policyer samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar. Den största finansiella risken är tillgång till finansiering och är en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Genom goda relationer med banker begränsas risken samt genom att ha tillgång till kapitalmarknaden och underliggande starka finanser och nyckeltal. De risker och osäkerhetsfaktorer som vi i första hand påverkas av har inte förändrats under perioden och beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2019 på sidorna 74-77 samt 90-92.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2019 på sidan 105. Utöver dessa avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående.

Redovisningsprinciper

Platzer upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) som de antagits av EU. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 Redovisning för juridiska personer. Från 1 januari 2020 tillämpar koncernen de ändringar som skett i IFRS 3 Rörelseförvärv. Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv bedöms ha begränsad effekt på koncernens finansiella rapportering.

Övriga nya och ändrade standarder från IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Avrundningar

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har förfallande lån om cirka 1 500 mkr omförhandlats och förlängts, samt att styrelsen har fattat beslut om att ändra det finansiella målet belåningsgrad till att över tid inte överstiga 50 %.

I oktober 2020 avyttrade vi fastigheten Sörred 7:21 till Sörreds Logistikpark Holding AB som vi äger till lika delar med Bockasjö AB.

Göteborg 2020-10-23

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Fabian Hielte Styrelseordförande	Caroline Krensler Ledamot
Anders Jarl Ledamot	Charlotte Hybinette Ledamot
Ricard Robbstål Ledamot	Eric Grimlund Ledamot
Anneli Jansson Ledamot	P-G Persson Verkställande direktör

Revisorernas granskningsrapport

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 23 oktober 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Marknadskommentarer

Sveriges BNP föll enligt SCB med 8,6 % under årets andra kvartal, jämfört med kvartalet innan. Under tredje kvartalet har vi kunnat notera flera positiva tecken. Statens utgifter för att starta om ekonomin är mindre än beräknat, likviditeten på kapitalmarknaden är god och industriproduktionen har ökat kraftigt.

Nedgången under våren påverkade stora delar av näringslivet. I Göteborg och Västsverige drog fordonsindustrin med sig flera andra branscher i nedgången. Inom byggbranschen och tjänstesektorn var fallet betydligt mindre än i industrin. Däremot drabbades tjänstebranscher som hotell, transport och kultur hårt.

Tydlig rekyl i svensk ekonomi

I Konjunkturinstitutets (KI) septemberprognos återhämtar sig svensk ekonomi snabbt efter vårens fall. Även inköpschefsindex för den svenska industrisektorn steg i september och låg på 55,3. Det var femte månaden i rad som indexet ökade och för första gången sedan hösten 2018 låg det, enligt Swedbank och Silf, högre än det historiska genomsnittet. Enligt företaget UC minskade dessutom antalet konkurser med 39 % i september, jämfört med samma månad året innan. Under årets första nio månader var ökningen 3 %.

Trots detta spår KI att BNP under 2020 minskar med 3,6 % i Sverige och 4,3 % i världen för att sedan öka med 3,5 % respektive 5,2 % under 2021. Arbetslösheten spås bli 8,7 % i år och fortsätta öka till 9,1 % under 2021 innan den vänder ner igen. Även om BNP kommer återhämta och stabilisera sig relativt snart kommer det ta flera år innan arbetslösheten är nere på 2019 års nivåer.

Hur väl dessa prognoser stämmer återstår att se. Det beror på hur världens länder fortsatt hanterar effekterna av en ökad smittspridning, hur kraftig den i så fall blir samt hur man på lite längre sikt kan stötta företag och samhälle. Sveriges regering har presenterat stora satsningar under krisens mest akuta skede. I budgeten för 2021 anslås dessutom cirka 100 mdkr för att stimulera svensk ekonomi.

Fortsatt hög likviditet

Till skillnad från många tidigare kriser har inte tillgången på likvida medel påverkats negativt i samband med coronakrisen. Det innebär att det finns en fungerande finansmarknad där förtroendet är högt. Två effekter av detta är en allt högre värderad börs och fortsatt stigande bostadspriser.

Vår bedömning är att det kommer finnas en fortsatt hög likviditet på marknaden – i form av både banklån och kapital från investerare som söker säker avkastning. Förutsättningen är säkra tillgångar, stabila kassaflöden och sunda balansräkningar.

Exportindustrin vänder uppåt

Göteborgsregionens näringsliv är i stor utsträckning beroende av export till framförallt USA, Belgien, Norge, Tyskland och Kina som tillsammans står för över 50 % av regionens export. IMF, OECD, KI och EU gör bedömningen att tillväxttappet i dessa länder är mellan 5 och 8 %, undantaget Kina som kommer uppvisa en tillväxt på cirka 0,4 %. Däremot bedöms återhämtningen under 2021 bli god och tillväxten i både EU, USA och Asien vara på nivåer liknande de vi såg innan pandemin.

De positiva signalerna förstärks av god utveckling för fordonsindustrin. Volvo Cars uppvisade ökad försäljning under varje månad i tredje kvartalet jämfört med samma månader föregående år. I början av oktober kom också positiv statistik avseende marknaden för lastbilar i Nordamerika och anläggningsmaskiner i Kina – två viktiga marknader för Volvo Group som också avslutat alla permitteringar.

Sammantaget tror vi att Göteborg långsiktigt har goda förutsättningar för en fortsatt stark tillväxt. Utöver vad som redan nämnts görs stora investeringar i infrastruktur samtidigt som urbanisering fortsätter. Det bidrar i sin tur till en god hyres- och fastighetsmarknad. Det främsta osäkerhetsmomentet är hur stor andel av varsel och korttidspermitteringar som omvandlas till uppsägningar och hur stor en eventuell andra våg av smittan blir, vilket skulle kunna hämma utvecklingen.

Avvaktande kontorshyresmarknad

Vakansgraden för kontor i Göteborg stabiliserades något under årets andra kvartal. Från att ha stigit till 7 % under första kvartalet har den långsamt sjunkit tillbaka till 6,5 %, vilket fortfarande är en betydande ökning från 2018 års rekordlåga nivåer på runt 3,4 %. Den största ökningen ser vi i mindre centrala delar av Göteborg samt intilliggande kommuner såsom Mölndal. Samtidigt har centrala områden fortfarande en vakansgrad på 4,0 %.

Hyresnivåerna i Göteborg har i stort varit oförändrade sedan inledningen av 2018 med begränsade ökningar i centrala Göteborg och på Norra Älvstranden. Vi tror inte att hyresnivåerna i centralt belägna fastigheter kommer att sjunka. Däremot kommer pandemin sannolikt ha en hämmande effekt på hyrestillväxten under kommande år.

Även uthyrningsläget kommer med största sannolikhet vara fortsatt avvaktande under kommande kvartal, även om det sker både nyuthyrningar och omförhandlingar. Efterfrågan är helt beroende på bransch och kund där vissa avvaktar med sina flytt- och expansionsplaner, medan andra väljer att arbeta vidare som förut. Vår bedömning är att det finns ett fortsatt stort intresse för kundanpassade lösningar i centrala lägen med goda kommunikationer och närhet till service.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q3 2020	Q4 2019
CBD	3 700	3 700
Övriga Innerstaden	2 800	2 800
Norra Älvstranden	2 800	2 800
Övriga Hisingen	2 000	2 000
Mölndal	2 000	2 000
Västra Göteborg	1 200	1 200
Östra Göteborg	2 500	2 500

Logistikhyresmarknaden fortsatt attraktiv

Torslanda och Arendal är Sveriges bästa logistikläge med tillgång till vägar, järnvägar och Nordens största hamn. Inräknat den totala hanteringskostnaden innebär det att marknadsaktörerna är beredda att betala högre hyror här än på andra orter. Genomsnittshyran för en logistiklokal i A-läge i Göteborg är idag ungefär 675 kr/kvm. Vakansnivåerna för logistiklokaler i A-läge i Göteborg slutade på 2,0 % under 2019 och beräknas ligga kvar på 2,0 % även under 2020.

Vakansgraderna på logistikfastigheter är överlag låga i Sverige, vilket beror på att färre logistiklokaler byggs på spekulation här än i övriga Europa. Därtill är tillgången på planlagd mark inom vissa geografiska områden begränsad, vilket ger goda förutsättning för ökade hyresnivåer. Det innebär även goda möjligheter att realisera nyproduktion på våra befintliga exploateringsmarker.

Även inom segmentet logistik är uthyrningsläget avvaktande, vilket förmodligen kommer att fortsätta under kommande kvartal. Återigen finns det branscher som i skrivande stund är mer eller mindre offensiva i sin jakt på nya lokaler, vilket kommer skapa möjlighet till affärer.

Hyresmarknad logistik

Prime Rent (kr/kvm)	2019	2018	2017
Stockholm A-läge	850	850	850
Stockholm B-läge	670	670	670
Göteborg A-läge	675	675	710
Göteborg B-läge	600	600	610
Malmö A-läge	650	650	680
Malmö B-läge	455	455	455

Internationella investerare vänder tillbaka

I början av pandemin såg vi en klar minskning av internationella investerare som var intresserade av att förvärva fastigheter i Sverige. Men allteftersom den initiala osäkerheten lagt sig och likviditeten ökat har de kommit tillbaka och står för en större andel under årets första halvår jämfört med samma period föregående år.

Den totala transaktionsvolymen för årets tre första kvartal landar på cirka 133 mdkr, jämför med 135 mdkr under samma period föregående år. I siffrorna ingår ett antal större affärer i inledningen av året. Totalt sett bedömer vi dock att transaktionsvolymerna för helåret blir något lägre än föregående år.

Kontorsfastigheter näst största segment

Inom segmentet omsattes fastigheter till ett värde av 39 mdkr under årets tre första kvartal, vilket kan jämföras med 34 mdkr föregående år. I årets siffra ingår, som nämnts, ett antal större affärer, vilka drar upp totalvärdet.

Fastigheter med säkra kassaflöden där motpartsrisken är relativt låg kommer på kort sikt vara fortsatt attraktiva för investerare. Det finns fortfarande stora volymer kapital från bland annat pensionsfonder som letar objekt att investera i.

Skillnaden mellan den långa låneräntan och kontorsfastigheters direktavkastning i centrala Göteborg var i slutet på 2019 rekordhög på över 4,0 %. Sedan 2008 har den genomsnittliga skillnaden varit strax över 3,0 %. Huruvida den senaste tidens ökade kostnad på kapital redan prisats in i direktavkastningskraven återstår att se och det är i dagsläget för tidigt att säga om de kommer stiga eller ligga kvar på dagens nivåer.

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q3 2020	Q4 2019
CBD	4,00	4,00
Övriga Innerstaden	4,25	4,25
Norra Älvstranden	4,25	4,25
Övriga Hisingen	5,50	5,50
Mölndal	5,75	5,75
Västra Göteborg	6,50	6,50
Östra Göteborg	5,00	5,00

Fortsatt efterfrågan på logistiklokaler

Transaktionsvolymen för industrifastigheter i Sverige uppgick under årets tre första kvartal till cirka 6,4 mdkr, vilket kan jämföras med 15,4 mdkr under samma period 2019.

Intresset för logistikfastigheter har under de senaste åren drivit ner direktavkastningskraven med över en procentenhet till runt 4,5 % för nyproducerade logistikfastigheter i Torslanda och Arendal. Efterfrågan på moderna logistikfastigheter i bra läge är stort och utbudet är i dagsläget litet.

Framför allt är det näthandeln som driver efterfrågan på logistikfastigheter. I takt med att kraven på leveranstider skärps ökar också efterfrågan på logistiklokaler nära konsumenterna. I USA och Storbritannien erbjuds kunderna idag leveranser inom några timmar. Allt talar

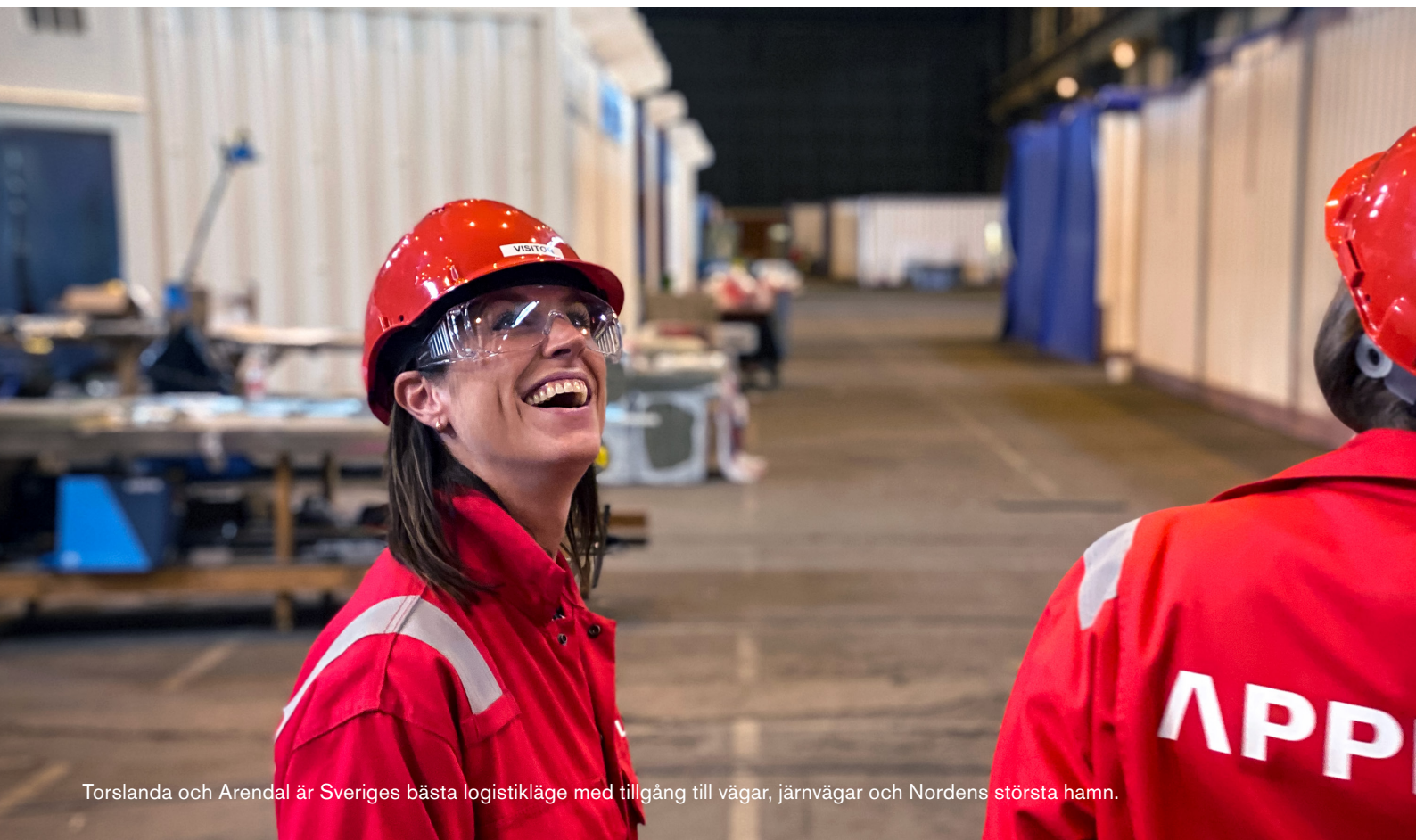
för att Sverige kommer att gå samma väg. Vi kan redan se hur stora logistikcentra växer upp i närheten av våra stora städer samt i anslutning till hamnar, flygplatser och stora transportleder. Denna utveckling har snarast skärpts i spåren av pandemin.

Fastighetsmarknad logistik

Yield (%)	2019	2018	2017
Stockholm A-läge	4,65	5,00	5,50
Stockholm B-läge	6,00	6,25	6,25
Göteborg A-läge	4,65	5,00	5,50
Göteborg B-läge	6,00	6,25	6,25
Malmö A-läge	5,40	5,75	6,00
Malmö B-läge	6,75	7,00	7,00

Hyresmarknad och Fastighetsmarknad för Kontor Källa: JLL

Hyresmarknad och Fastighetsmarknad för Logistik Källa: Newsec



Aktien och ägare

Platzers B-aktie är sedan 29 november 2013 noterad på NASDAQ Stockholm, Mid Cap. Bolagets börskurs uppgick den 30 september 2020 till 93,00 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 11 143 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under årets första nio månader omsattes totalt 21,8 (18,7) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 1 841 mkr (1 471). Den genomsnittliga omsättningen var cirka 116 000 (100 000) aktier per dag.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer uppgick på bokslutsdagen till 11 993 429 kronor, fördelat på 20 000 000 A-aktier med ett röstvärde om 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr. Platzers innehav av egna aktier uppgår till 118 429 B-aktier efter att under andra kvartalet 2018 avslutat ett aktiesparprogram som omfattat ledande befattningshavare och som tilldelats aktier från det egna innehavet.

I samband med noteringen i november 2013 genomfördes en nyemission till kursen 26,50 kronor per aktie som tillförde bolaget 651 mkr efter avdrag för emissionskostnader.

Senaste förändringen av aktiekapitalet skedde under fjärde kvartalet 2016 då Platzer genomförde en företrädesemission som övertecknades om totalt 718 mkr med en teckningskurs om 30 kronor per aktie.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 % av förvaltningsresultatet, exklusive värdeförändringar i intresseföretag och efter avdrag för schablonskatt.

Årsstämman beslutade den 16 april om utdelning om 2,00 kr per aktie (1,70) avseende 2019 års resultat. Utdelningen beslutades ske vid två tillfällen, april och oktober, om 1,00 kr per aktie vid vardera utbetalningstillfälle.

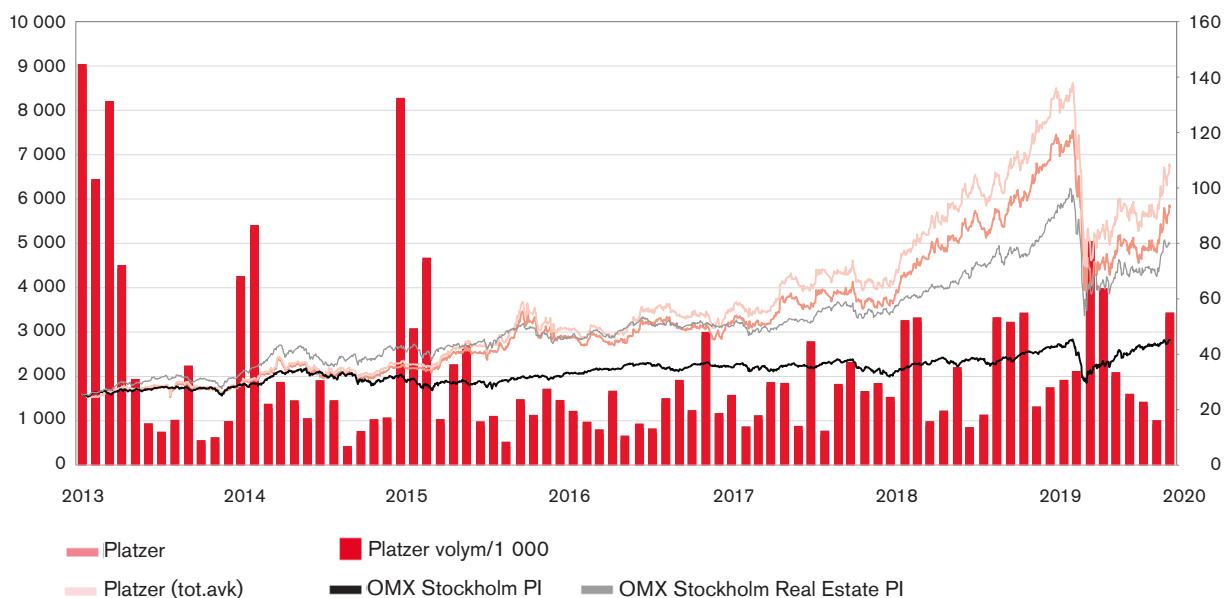
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 30 september till 6 874 (6 019). Det utländska ägandet uppgick till 7 % av aktiekapitalet. I Platzers bolagsordning finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken 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 ägarna av A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Information till aktieägarna

Platzers främsta informationskanal är hemsidan platzer.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Pressmeddelanden och rapporter kan erhållas via e-post i samband med offentliggörandet. På webbplatsen finns också presentationer, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning och finansiella data.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) -aktiekursutveckling



Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per den 30 september 2020

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	11 000 000	1 573 164	12 573 164	37,2	10,5
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	15 075 112	20 075 112	21,7	16,8
LF Skaraborg Förvaltning AB	4 000 000	968 000	4 968 000	13,7	4,1
Familjen Hielte / Hobohm		22 558 994	22 558 994	7,5	18,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		15 632 966	15 632 966	5,2	13,0
Fjärde AP-fonden		11 517 129	11 517 129	3,8	9,6
SEB Investment Management		4 770 894	4 770 894	1,6	4,0
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
Handelsbanken fonder		2 198 902	2 198 902	0,7	1,8
VERDIPAPIRFOND ODIN EJENDOM		1 685 084	1 685 084	0,6	1,4
Övriga ägare		19 805 056	19 805 056	6,6	16,5
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 815 863	119 815 863	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

Data per aktie

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	2019/2020 okt-sep
Eget kapital, kr	76,83	66,14	70,84	96,83
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	92,21	80,02	84,00	92,21
Börskurs vid periodens slut, kr	93,00	96,20	110,00	93,00
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	8,00	7,50	12,19	12,69
Förvaltningsresultat, kr ²⁾	3,97	3,77	5,05	5,47
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,74	2,59	4,54	4,97
Utdelning, kr	-	-	2,00	-
Antal aktier per bokslutsdag, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
Genomsnittliga antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning s. 28-29.

¹⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.

²⁾ Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.

Definitioner

Platzer tillämpar ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal. Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras de alternativa nyckeltal som bedömts relevanta. Platzer använder sig av de alternativa nyckeltalen skuldsättningsgrad, räntetäckningsgrad, belåningsgrad, soliditet och avkastning på eget kapital då dessa

anses vara relevanta för läsarna av rapporten som ett komplement för att bedöma möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt att bedöma bolagets möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Vidare använder bolaget nyckeltalen direktavkastning och överskottsgrad, vilka är mått som bedöms relevanta för investerare som vill förstå resultatgenereringen. Som börsnoterat bolag väljer Platzer också att använda för branschen relevanta nyckeltal per aktie, såsom långsiktigt substansvärde.

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring i eget kapital och kassaflöde. I de fall nyckeltalen inte direkt kan härledas från ovanstående rapporter framgår härledning och beräkning av dessa nedan.

Alternativa nyckeltal	Definition och beräkning
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde (inklusive värde för fastigheter som rubriceras som tillgångar som innehas för försäljning).
Direktavkastning	Driftsoverskott i procent av fastigheternas, såväl förvaltnings- som projektfastigheter och de som rubriceras som tillgångar som innehas för försäljning, genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Se beräkning nästa sida.
Ekonomisk uthyrningsgrad*	Hyesintäkter i procent av hyresvärde där hyresintäkter definieras som debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick).
Hyresintäkter	Hyresvärde reducerat med hyresrabatter.
Hyresvärde, kr/kvm*	Hyresvärde dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta där hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick). Omräknas till helårsvärde för delårsperiod.
Hyresökning omförhandlingar	Hyresökningen beräknas genom att jämföra föregående hyra med ny hyra enligt nytt avtal. Hyran definieras enligt samma modell som för nytecknade- och uppsagda avtal, se definition nettouthyrning.
Investeringsvinst	(Marknadsvärde vid färdigställt – Investering inklusive eventuellt ingående värde) / Investeringen
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Nettouthyrning	Årsintäkter och tillägg för under perioden tecknade hyresavtal, inklusive avdrag för rabatter, reducerat med årsintäkter och tillägg för under perioden uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.
Nyckeltal per aktie: Eget kapital, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten	Eget kapital och långsiktigt substansvärde beräknas på antal utestående aktier per bokslutsdagen. Övriga nyckeltal per aktie beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat efter skatt avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (definition enligt IFRS). Förvaltningsresultatet beräknas exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Exklusive realiserade värdeförändringar derivat samt värdeförändringar hänförligt till intresseföretag. Se beräkning nästa sida.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Överskottsgrad	Driftsoverskott i procent av hyresintäkterna.

* Nyckeltalen är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Beräkning av nyckeltal

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	2019/2020 okt-sep
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	665	625	837	877
Central administration	-40	-37	-52	-55
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	625	588	785	822
Räntekostnader	-149	-137	-182	-194
	4,2	4,3	4,3	4,2
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			1 461	1 520
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	729	611		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	753	1 116		
Värdeförändring finansiella instrument	-123	-392		
Summa efter skatt	1 068	1 049	1 461	1 520
Genomsnittligt eget kapital	8 846	7 578	7 859	8 565
	12,1	13,8	18,6	17,7
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	9 205	7 925	8 487	9 205
Återläggning av uppskjuten skatt	1 568	1 339	1 426	1 568
Återläggning av räntederivat	274	324	152	274
Summa	11 047	9 588	10 065	11 047
Antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
	92,20	80,02	84,00	92,20
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	887	833	837	831
Fastigheternas genomsnittliga värde	21 133	19 239	19 433	18 830
	4,2	4,3	4,3	4,4

Avseende fastigheternas värde som används vid beräkning av direktavkastning har genomsnitt för helår 2019 justerats med värde på de sålda fastigheterna Tingstadsvassen 3:8 och Tingstadsvassen 4:3 som frånträddes i sista kvartalet. I beräkningen ingår även fastigheter som rubriceras som "Tillgångar som innehas för försäljning"



Platzers senaste förvärv

Adress	Västra Hamngatan 3, Göteborg
Fastighetsbeteckning	Inom Vallgraven 54:11
Hyresgäst	SSRS Hotell (Elite Plaza)
Byggår	1889, för Brand- & Lifförsäkringsbolaget Svea
Arkitekt	Adolf Emil Melander
Entreprenör	F O Peterson
Uthyrningsbar yta	7 100 kvm
Kontraktslängd	t o m 2033



Göteborgs bästa Platzer

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platzer. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer. Vi äger och utvecklar 69 fastigheter med en total yta om cirka 827 000 kvm till ett värde om 22 mdkr.

Vision

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

Affärsidé

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

Strategier

- **Områdesutveckling**
Genom att ta en ledande position i utvalda delmarknader tar vi ansvar för att utveckla områden där människan är i centrum, hållbar utveckling uppnås och Europas bästa arbetsplatser finns.
- **Tillväxt**
Vi skapar lönsam tillväxt genom:
 - värdeskapande förvaltning i egenägda fastigheter
 - aktiv fastighets-, projekt- och stadsutveckling
 - strategiska fastighetstransaktioner
- **Medarbetare/organisation**
Vi skapar branschens bästa arbetsplats genom att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som arbetar tillsammans utifrån våra kärnvärden.
- **Finans**
Platzers finansiering utgår från fastighetsvärde där tillväxt i första hand sker utan aktieägartillskott och belåningsgraden i bolaget speglar en rimlig risknivå vid varje givet marknadsläge.
- **Kund**
På Platzer möter vi kunden med egen personal för en lyhörd och erfarenhetsbaserad dialog som bidrar till att kontinuerligt utveckla och öka efterfrågan på våra produkter och tjänster.

Årets börsbolag 2019

Vi är stolta och glada över att vi har utsetts till Årets börsbolag 2019 av Kanton och Aktiespararna. Ur motiveringen: *Platzer gör det möjligt för sina intressenter att enkelt sätta sig in i bolaget, följa med i dess utveckling och därmed fatta välgrundade beslut.*

Tävlingen omfattar bolag med säte i Sverige som är primärnoterade på Nasdaq Stockholms samtliga listor, NGM Equity Stockholm, First North samt First North Premier

Segern är unik då vi dessutom vinner samtliga delkategorier, dvs Bästa Årsredovisning, Bästa Delårsrapport och Bästa IR-webbplats.

Hållbarhetslöfte

På Platzer vill vi bidra positivt till samhället med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och Platzer är certifierat enligt ISO 14001. Men framförallt tar vi ansvar för Göteborg genom att utveckla hållbara områden med människan i centrum. Resan går via sund lönsamhet och tillväxt, och inte minst medarbetare som trivs.

Vår verksamhet drivs av långsiktiga mål som omfattar ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer. Tillsammans med FN:s modell Globala målen för hållbar utveckling utgör de ryggraden i vårt hållbarhetslöfte. Vi har valt att prioritera mål 5 Jämställdhet, mål 7 Hållbar energi för alla, mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt och mål 11 Hållbara städer och samhällen.

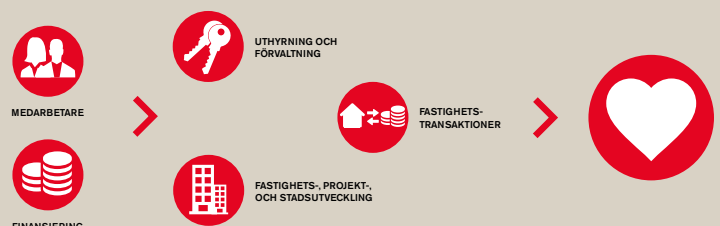


Finansiella mål

- Soliditet: > 30 %
- Belåningsgrad: över tid inte överstiga 50 %
- Ökning av substansvärde: 10 %/år (långsiktigt, EPRA NAV)
- Ränteteckningsgrad: > 2 ggr
- Investeringsvinst i projektinvesteringar: > 20 %

Värdeskapande

Genom uthyrning och förvaltning, fastighetsprojekt och stadsutveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter skapar Platzer värde. Platzer prioriterar goda relationer med hyresgästerna och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang.



Kalendarium 2021

Bokslutskommuniké 2020	29 januari kl. 8.00
Årsstämma	31 mars kl. 15.00
Delårsrapport januari–mars	21 april kl. 8.00
Delårsrapport januari–juni	6 juli kl 8.00
Delårsrapport januari–september	19 oktober kl 8.00

För mer information, besök platzer.se eller kontakta
P-G Persson, vd, tfn 0734-11 12 22
Fredrik Sjudin, cfo, tfn 0721-27 77 78



Platzer Fastigheter Holding AB (publ)
Box 211, 401 23 Göteborg | Besöksadress: Kämpegatan 7
031-63 12 00 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org.nr: 556746-6437