

1 januari – 31 december

- Starkt resultat i speciella tider
- Positivt avslut på avvaktande hyresmarknad
- Platzers aktie klassificerad grön
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,10 kr per aktie (2,00), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,05 kr

EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Mark- och miljödomstolen avslår överklaganden i Södra Änggården



Fastighetsvärde
22 575 mkr



Uthyrningsbar yta
827 000 kvm



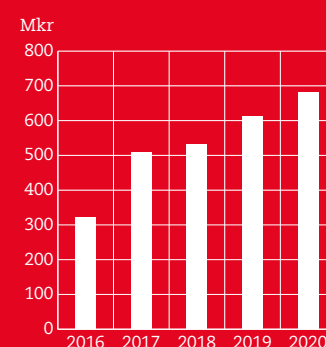
Fastigheter
69 st

Hyresintäkter / Q1-Q4



- Hyresintäkterna ökade till 1 142 mkr (1 124)
- Förvaltningsresultatet ökade till 680 mkr (611)
- Periodens resultat minskade till 1 374 mkr (1 476)
- Fastighetsvärdet ökade till 22 575 mkr (20 479)
- Resultatet per aktie minskade till 11,40 kr (12,19)

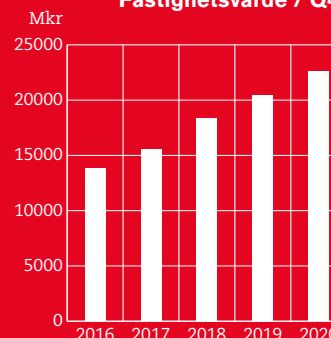
Förvaltningsresultat / Q1-Q4



Nyckeltal

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	96,35	84,00
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,3
Belåningsgrad, %	48	49
Direktavkastning, %	4,0	4,3
Överskottsgrad, %	76	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94

Fastighetsvärde / Q4





Starkt resultat i speciella tider

Efter en bra start präglades 2020 naturligtvis av coronapandemin. Från att vara något som enbart pågick i Kina blev pandemin den enskilt största frågan att hantera för både politik och näringsliv. I takt med fortsatta utbrott lärde vi oss att leva med och acceptera konsekvenserna i vår vardag. Efter en lugnare period efter sommaren tog pandemin fart igen under hösten och året avslutades med stränga restriktioner för bland annat fysiska möten.

För oss på Platzer innebar pandemin inledningsvis en stor osäkerhet. Varken vi eller hyresgästerna kunde bedöma hur och med vilken magnitud de skulle påverkas av pandemin. Vi behövde även hantera byggnadskritiska leveranser som el, fjärrvärme, vatten och avlopp samt även att våra projekt kunde fortgå utan nedstängningar. Vi insåg dessutom att pandemin skulle påverka vår möjlighet att finansiera verksamheten.

Vi valde tidigt en linje att säkra alla leveranser och finansiering samt att ha en transparent och nära kommunikation med alla våra intressenter – särskilt medarbetare, hyresgäster och aktieägarna. Vi beslutade oss också för att inte söka statliga stöd. Istället hjälpte vi de hyresgäster som verkligen behövde, men var i övrigt restriktiva. Därmed anser jag att vi lyckades balansera olika intressen på ett bra sätt.

Starkt underliggande resultat trots pandemi

Mot bakgrund av den stora osäkerheten en pandemi innebär har vi klarat året klart bättre än vad vi beräknade. Medarbetarna har arbetat hemifrån i allt större utsträckning. Samtidigt har vi hela tiden hållit våra fastigheter och vårt eget kontor öppna för nödvändig närvaro. Vi har haft stort fokus på att upprätthålla alla tekniska och administrativa funktioner samt på att hitta kompromisser för att skapa största möjliga värde för våra olika intressentgrupper.

Med vårt beslut att inte söka statliga stöd, samtidigt som vi alltid vill leverera bra resultat till ägarna, blev det viktigt att möta de minskade hyresintäkterna med lika stora kostnadsbesparingar inom vår fastighetsdrift. När vi summerar året ser vi att vi till och med lyckades sänka kostnaderna med mer än intäkststappet, vilket starkt bidrar till ett ökat driftöverskott. Totalt ökade driftöverskottet med 4 % från 837 mkr till 868 mkr och för jämförbart bestånd med hela 6 %. Bakom detta ligger mycket arbete från våra medarbetare, samtidigt som våra hyresgäster har kavlat upp ärmarna och kämpat hårt för att klara krisen.

Kontinuerlig tillväxt har tagit oss till Large Cap

När vi noterades på Nasdaq Stockholm i november 2013 hade vi ett börsvärde om cirka 2,5 mdkr. Sju år senare hade vi femfaldigat detta till cirka 12,5 mdkr. Det innebär att vi med god marginal kvalificerade oss för flytt från Mid Cap till Large Cap som skedde den 4 januari 2021.

Vi har successivt, årligen skapat tillväxt i fastighets-tillgångarna genom aktivt ägande, nettoförvärv och utvecklingsprojekt. Att substansvärdet sedan noteringen 2013 har vuxit i snabbare takt än fastighetstillgångarna visar att tillväxten har varit lönsam för Platzers aktieägare, vilket också har visat sig i börskursen. Under 2020 ökade värdet på våra tillgångar från 20,5 mdkr till 22,6 mdkr, vilket innebär en ökning med cirka 10 %. Samtidigt ökade substansvärdet, mätt enligt EPRA NRV, med 15 %.

Mark- och miljödomstolen dömde till vår fördel

Efter periodens utgång fick vi och Göteborgs Stad en positiv nyhet då mark- och miljödomstolen avtog samtliga överklaganden av detaljplanen för Södra Änggården, som antogs i kommunfullmäktige i april 2020. Det innebär att den antagna detaljplanen vinner laga kraft om den inte överklagas vidare till mark- och miljööverdomstolen som är högsta instans. Ett överklagande kan fördröja processen med ytterligare 6-9 månader.

Vårt andra stora pågående planärende – Gamlestadens Fabriker – tog ett stort kliv framåt när byggnadsnämnden godkände den föreslagna detaljplanen, vilket innebär att den planen kan antas i kommunfullmäktige under första halvan av 2021.

Hållbart företagande ger grön aktie

Under pandemin fortsatte vi vårt arbete mot en än mer hållbar verksamhet. Utifrån FN:s globala hållbarhetsmål har vi formulerat ett hållbarhetslöfte i form av ett antal långsiktiga mål. Vi följer upp och mäter ständiga förbättringar genom ett eget hållbarhetsindex. Under hösten lät vi forskningsinstitutet Cicero gå igenom vårt hållbarhetsarbete och de kunde konstatera att vi med råge klarade kraven för att klassas som grön aktie. Med 92 % miljöcertifierade fastigheter och hög ambitionsnivå för våra pågående investeringar var det inte helt oväntat att vi skulle nå dit. Samtidigt kommer vi att arbeta stenhårt med att utveckla de delar av vår verksamhet som fortfarande kan förbättras inom hållbarhetsområdet.

Snabb vändning uppåt i nettouthyrning

Efter ett första halvår med svagt positiv nettouthyrning kom konsekvenserna av pandemin ikapp oss under tredje kvartalet då vår kedja av 16 kvartal med positiv nettouthyrning bröts. Redan i fjärde kvartalet var vi dock tillbaka på positiva tal. För helåret innebär dock utvecklingen att vi för första gången sedan noteringen

2013 hade negativ nettouthyrning. Antalet uppsägningar var färre än föregående år, men uthyrningarna mer än halverades, vilket innebär en negativ nettouthyrning om cirka -20 mkr.

Ökade säkerhetsmarginaler och mer fokus på hållbarhet inom finansiering

Pandemin innebär inledningsvis klart sämre likviditet på kapitalmarknaden och högre räntemarginaler i banksystemet. Kapital sökte sig till tryggare placeringar och bolag med Investment Grade-rating prioriterades medan kostnaderna ökade för andra fastighetsbolag. Till skillnad mot finanskrisen upprätthöll banksystemet sin stabilitet, vilket innebär att det aldrig uppstod någon panikliknande situation. När läget delvis normaliserades under hösten och likviditet åter tillfördes till det finansiella systemet påverkades fastighetsbranschen positivt och flera fastighetstransaktioner genomfördes under årets sista kvartal.

Även om det aldrig var något prekärt läge för oss på Platzer under våren tog vi ändå två beslut för att öka säkerhetsmarginalen i bolaget. Vi beslutade att justera vårt mål för belåningsgrad från "maximalt 60 %" till att "över tid inte överstiga 50 %", vilket i sig är okontroversiellt eftersom vår belåningsgrad inte har varit högre än 50 % sedan kvartal 3 år 2019. Dessutom ska vi under 2021 skapa förutsättningar att uppnå en rating i nivå med Investment Grade.

Vårt hållbarhetsarbete inom finansiering fortsätter med målet att nå 100 % grön finansiering. Vid årets slut var vi uppe i 52 % och inför 2021 är målet 70 %.

Fokus framåt på kunder och att skapa tillväxt

Ända sedan jag började som fastighetsförvaltare på 1990-talet har jag fått inpräntat i mig att kunden är viktig. Men frågan är om inte detta kommer att bli än mer aktuellt i framtiden.

För att skapa den tillväxt vi strävar efter är vi helt beroende av att vi har hyresgäster som vill hyra våra lokaler. Det förutsätter i sin tur ett tilltalande och konkurrenskraftigt Göteborg samt attraktiva områden och fastigheter. Det är därför vi betonar vår vilja att bidra till stadens utveckling.

Och framför allt krävs att vi utvecklar vår förmåga att matcha vår produkt med kundens behov. För att göra det behöver vårt proaktiva kundarbete intensifieras. Vi har under flera år arbetat med att stärka våra kundrelationer för att öka vår kunskap om kunden. Ändå är vi bara i början av vår resa med att utveckla nya tjänster och affärsmodeller som skapar både nytta hos kunden och lönsam tillväxt för oss.

P-G Persson, vd

Platzer – världens andra gröna aktie

Under 2020 har vi, som det andra bolaget i världen, genomgått forskningsinstitutet CICERO Shades of Greens oberoende granskning av ramverk för grön aktie. Sedan tidigare ligger vi även i topp bland börsbolagen när det gäller andelen miljöcertifierade fastigheter. Det ger oss tillgång till den snabbt växande marknaden för hållbara investeringar och hållbar finansiering.

Hållbarhetsfrågorna har under det senaste decenniet blivit alltmer centrala för aktörerna på finans- och kapitalmarknaderna. Från att tidigare ofta ha haft en undanskymd plats sist i presentationer och rapporter är det en av de första frågor en vd eller en cfo får i möten med professionella ägare och analytiker. Några av de senaste årens börsraketer är också bolag med tydlig hållbarhetsprofil. Det tydligaste exemplet är elbilstillverkaren Tesla vars börskurs steg med över 800 procent under 2020.

Utifrån ett ägarperspektiv går det att se på hållbarhet på framför allt tre sätt:

1. Man investerar i bolag som lever upp till specifika krav på hållbarhet. Det kan exempelvis handla om en fond som är helt inriktad på clean tech, men också vara ett sätt att välja ut bolag inom skilda branscher.
2. Man väljer bort vissa bolag eller branscher. Ett vanligt exempel är att man aktivt valt att inte investera i exempelvis vapen, tobak eller pornografi. Men det kan också handla om att man sätter upp kriterier för hur man väljer mellan olika bolag inom en bransch.
3. Man använder sitt ägarinflytande för att aktivt påverka bolag i hållbarhetsfrågor. Det kan exempelvis handla om att minska verksamhetens klimatpåverkan eller att förbättra arbetsvillkoren i bolagets fabriker.

Med det ökade intresset för hållbarhetsfrågor kommer också efterfrågan på standardiserade sätt att bedöma bolagens påverkan på miljö, samhällen och människor. Idag finns det därför ett stort antal aktörer som erbjuder olika former av certifieringar samt ett antal standarder. För att förbättra jämförbarheten har EU utvecklat en så kallad grön taxonomi, det vill säga ett verktyg som klassificerar vilka investeringar som är miljömässigt hållbara. Taxonomin ger enligt regeringen, "möjlighet att identifiera och jämföra investeringar som är nödvändiga för att nå en hållbar ekonomi". Tanken är att den ska ligga till grund för framtida standarder och märkning av hållbara finansiella produkter.

Ramverk för grön aktie

För att leva upp till de växande kraven och för att fortsatt vara en attraktiv investering för medvetna investerare har vi på Platzer, med hjälp av Swedbank, tagit fram ett ramverk för grön aktie. Det innebär att vi har en standardiserad metod för att genomlysna våra intäktsströmmar,

investeringar och vårt ledningssystem ur ett hållbarhetsperspektiv. Genomlysningen gäller såväl aktuella som framtida påverkan på miljö, klimat, människor och samhälle. Ramverket har även granskats av forskningsinstitutet CICERO Shades of Green vars second opinions idag är branschstandard inom grön certifiering. Jämfört med ett ESG-index, som bygger på självrapporterade data, innebär Ciceros oberoende granskning ett stort steg mot ökad transparens kring vår klimatpåverkan.

Metodiken bygger på en kvantitativ och kvalitativ analys av verksamheten där både intäktsströmmar och investeringar klassificeras från grönt till brunt beroende på hur de linjerar med en koldioxidneutral framtid. I utvärderingen bedöms även bolagets styrning och strategier kopplade till hållbarhet. Resultatet visade att 91 procent av våra intäktsströmmar och 98 procent av våra investeringar är gröna.

Verksamheten är grunden

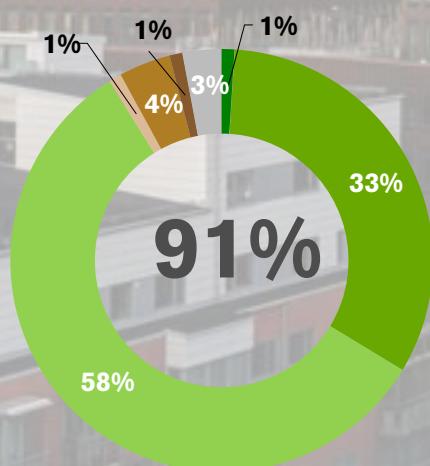
Att vi kunnat etablera ramverket är resultatet av många års arbete med att minska framför allt vår miljöpåverkan. Bland annat har vi minskat våra koldioxidutsläpp per kvadratmeter med 90 procent sedan 2008. Vi har även arbetat målmedvetet med miljöcertifiering och har idag bland den största andelen miljöcertifierade fastigheter av alla börsbolag. Andra frågor vi arbetat med har varit införandet av gröna hyresavtal, minskad energianvändning och effektfrågan avseende både el och värme.

Steg för steg har detta lett till att vi kunnat öka vår andel grön finansiering. Från vår första gjorda gröna finansiering 2016 har vi nu en andel om totalt 52 procent av vår finansiering som består av antingen gröna obligationer eller gröna lån. Bankernas ramverk för gröna lån ställer särskilda krav på fastigheternas miljöprestanda. Vi har i dagsläget finansierat 3 926 mkr med gröna banklån, och har beviljade outnyttjade gröna byggnadskreditiv om 1 130 mkr. Till detta kommer 1 726 mkr via sex gröna obligationer hos Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF).

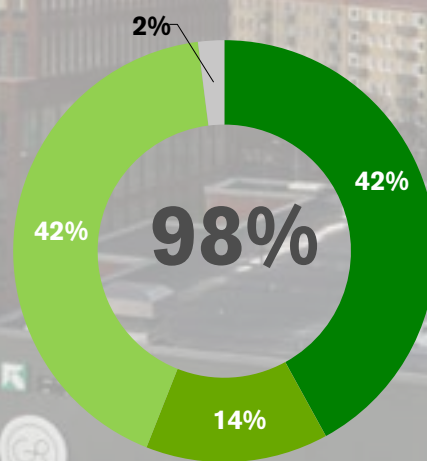
CICERO Shades of Green klassificerar intäktsströmmar och investeringar från grönt till brunt beroende på hur väl de linjerar med en koldioxidneutral framtid. I utvärderingen bedöms även bolagets styrning och strategier kopplade till hållbarhet. Resultatet visade att 91 procent av våra intäktsströmmar och 98 procent av våra investeringar är gröna.

Gårda Vesta blir Göteborgs första byggnad certifierad enligt Well Building Standard. En certifiering som helt och hållet fokuserar på välmående och hälsa för medarbetare och de som vistas i byggnaden. Byggnaden är miljöcertifierad enligt Breeam och har fått klassificeringen Mörkgrön av CICERO Shades of Green.

Grön bedömning av Platzers hyresintäkter för 2019



Grön bedömning av Platzers investeringar för 2019



- Mörkgrönt tilldelas projekt och lösningar som motsvarar den långsiktiga visionen om en koldioxidsnål och klimatrezilient framtid.
- Mellangrönt tilldelas projekt och lösningar som representerar steg mot den långsiktiga visionen men ännu inte riktigt har nått dit.
- Ljusgrönt tilldelas projekt och lösningar som är miljövänliga men inte på egen hand representerar eller bidrar till den långsiktiga visionen.
- Ljusbrunt tilldelas effektivitetsförbättringar i projekt som förknippas med användning av fossila bränslen men inte nödvändigtvis främjar inlåsning.
- Mellanbrunt tilldelas projekt som kan ge lägre utsläpp men fortfarande medför en risk för inlåsning i en fossil bränsleinfrastruktur och riskerar att bli strandade tillgångar.
- Mörkbrunt tilldelas de tyngsta utsläppsprojekten med störst potential för inlåsning i utsläpp och risk för strandade tillgångar.

Pålitligt driftsöverskott

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år.

Koncernen Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hysesintäkter	281	282	1 142	1 124
Fastighetskostnader	-78	-70	-274	-287
Driftsöverskott	203	212	868	837
Central administration	-14	-15	-54	-52
Andelar i intresseföretags resultat	-5	1	66	8
Finansnetto ¹⁾	-50	-45	-200	-182
Förvaltningsresultat (inkl. intresseföretag)	134	153	680	611
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	253	406	1 006	1 522
Värdeförändring finansiella instrument	34	172	-89	-126
Värdeförändring finansieringsavtal	74	-	74	-94
Resultat före skatt	495	731	1 672	1 913
Skatt på periodens resultat	-83	-165	-297	-437
Periodens resultat ²⁾	412	566	1 374	1 476
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	408	562	1 365	1 461
Innehav utan bestämmande inflytande ³⁾	4	4	9	15
Resultat per aktie ⁴⁾	3,40	4,69	11,40	12,19

¹⁾ I finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,9 mkr för perioden (0,9).

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–december 2020

Resultat

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 680 mkr (611), vilket är en ökning med 11,3 %. Förvaltningsresultatet per aktie redovisat exklusive värdeförändringar i intresseföretag, uppgick till 5,35 kr (5,05). Årets resultat uppgick till 1 374 mkr (1 476), vilket är en minskning med 6,9 %. Förändringen beror på en lägre värdeuppgång i våra fastigheter jämfört med föregående år. Dessutom ökade resultatet i intresseföretag till 66 mkr (8). Under året har vi haft en värdeförändring på finansieringsavtal med 74 mkr (-94).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade under året till 1 142 mkr (1 124), en ökning med 1,6 %. Ökningen beror främst på nyuthyrningar, omförhandlingar och indexökningar i jämförbart bestånd. I årets hysesintäkter finns engångsersättningar för förtida avflyttningar om 17 mkr (0). På årsbasis bedöms hysesintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 31 december 2020) uppgå till 1 206 mkr (1 167), se intjäningsförmåga sid 11. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 93 % (94).

	Q1-Q4 2020 mkr	Q1-Q4 2019 mkr	Föränd- ring, %
Jämförbart bestånd	1 125	1 091	3,1
Projektfastigheter	14	16	
Fastighetstransaktioner	3	17	
Hyresintäkter	1 142	1 124	1,6

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -274 mkr (-287). I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 4,0 %, vilket dels beror på att de milda första och fjärde kvartalen ledde till lägre mediakostnader samt lägre snö- och halkbekämpningskostnader, dels på driftsoptimering 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-Q4 2020 mkr	Q1-Q4 2019 mkr	Föränd- ring, %
Jämförbart bestånd	265	277	-4,3
Projektfastigheter	8	6	
Fastighetstransaktioner	1	4	
Fastighetskostnader	274	287	-4,5

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under året med 3,7 % till 868 mkr (837). Ökningen beror på såväl ökade intäkter i form av nyuthyrningar, omförhandlingar och indexökningar som minskade fastighetskostnader. Dessutom har hänsyn tagits till fastighetstransaktioner genomförda 2019 och 2020 som netto minskar driftsöverskottet med 11 mkr. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5,7 %. Överskottsgraden uppgick till 76 % (74). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,0 % (4,3).

Central administration och medarbetare

Under året uppgick kostnaderna för central administration till -54 mkr (-52). Ökningen beror främst på att personalrelaterade kostnader ökat.

Antalet medarbetare var vid årets utgång 86 (79).

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 året till 66 mkr (8) där ökningen framförallt beror på värdeökning i fastighet.

Finansnetto

Årets finansnetto uppgick till -200 mkr (-182). Förändringen beror främst på högre Stiborränta men även på högre lånevolym samt till viss del av ökade marginaler relaterat till effekter från coronapandemin.

Lånevolymen har ökat med 817 mkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen är en effekt av finansiering av pågående projekt samt nettoförvärv under året.

Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument till 1,97 % (1,95).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 1 006 mkr (1 522) och värdeförändringar på finansiella instrument till -89 mkr (-126) samt 74 mkr (-94) för orealiserade värdeförändringar för finansieringsavtal.

Skatt

Skatteskostnaden uppgick till -297 mkr (-437) för perioden, varav -14 mkr (-85) avser aktuell skatt och -283 mkr (-352) uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt påverkades av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Under perioden har även uppskjuten skatteintäkt påverkats av bolagsförsäljning.

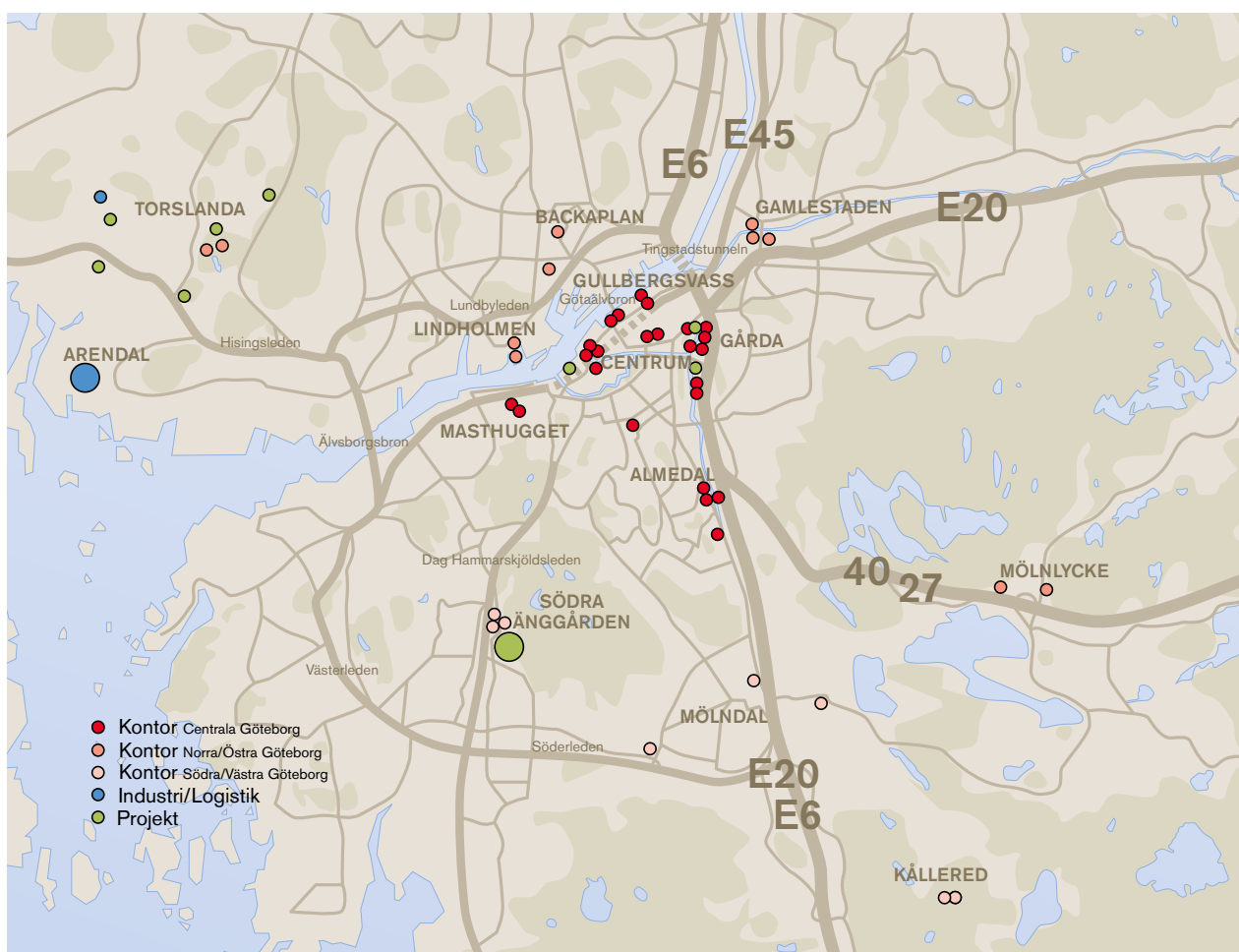
För beskattningsåret 2020 är bolagsskattesatsen oförändrad och uppgår till 21,4 %. En sänkning av bolagsskattesatsen kommer att ske 2021 och den kommer att uppgå till 20,6 %. Den uppskjutna skatten som förväntas bli aktuell 2021 eller senare beräknas utifrån skattesatsen 20,6 %. Försäljning av fastigheter, 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 lik- som 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	512	475	74	78	256	263	286	292	14	16	1 142	1 124
Fastighetskostnader	-115	-109	-18	-18	-69	-73	-65	-79	-8	-6	-274	-287
Driftsöverskott	397	366	57	60	187	190	222	213	6	9	868	837
Verkligt värde fastigheter	11 506	10 280	1 024	1 008	4 349	4 158	3 725	3 322	1 971	1 711	22 575	20 479
Varav investeringar/förvärv/ avyttring/värdeförändring under året	1 226	1 149	16	62	191	143	403	113	260	624	2 096	2 091



Positivt avslut på avvaktande hyresmarknad

Vårt fastighetsbestånd bestod den 31 december 2020 av 69 fastigheter. I beståndet ingår tre delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag. Fastigheternas verkliga värde var 22 575 mkr exklusive intresseföretag. I fastighetsbeståndet ingår 22 projektfastigheter, varav två är delägda. Den totala uthyrningsbara ytan inklusive intresseföretag är 826 868 kvm, varav 55 % är kontor, 31 % industri/logistik, 1 % butik samt 13 % övrigt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året 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**

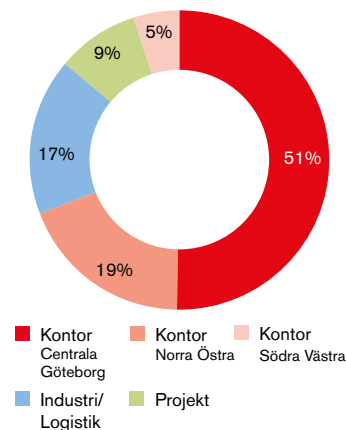
Nettouthyrning och omförhandlingar

Uthyrningsverksamheten utvecklades positivt under slutet av fjärde kvartalet med en ökad efterfrågan och ökat antal tecknade kontrakt jämfört med årets andra och tredje kvartal. Vi genomförde under kvartalet uthyrningar för totalt 23 mkr (20). De totala uppsägningarna under kvartalet var -22 mkr (-18), där en flytt inom Platzers bestånd samt en avsiktlig tomställning i en projektfastighet tillsammans stod för drygt hälften av uppsägningarna. För fjärde kvartalet var nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter därmed 1 mkr (2). Totalt var årets nettouthyrning i förvaltnings- och projektfastigheter -20 mkr (24).

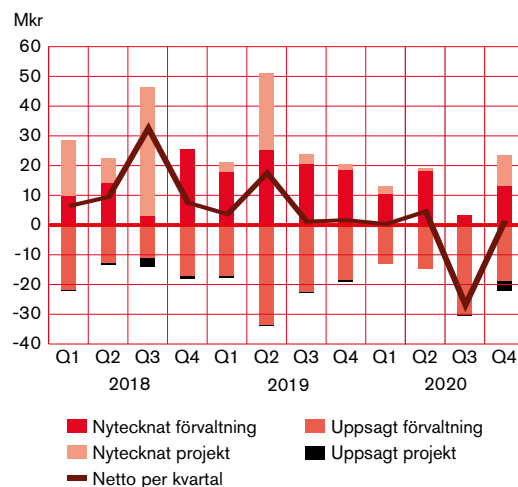
Under året gjordes omförhandlingar till en hyresvolym om 134 mkr (163). Den genomsnittliga hyresökningen var 11 % (12).

	Q1-Q4 2020	Q1-Q4 2019
	mkr	mkr
Förvaltningsfastigheter, uthyrningar	44	81
Förvaltningsfastigheter, uppsägningar	-74	-90
Projektfastigheter, uthyrningar	14	35
Projektfastigheter, uppsägningar	-4	-2
Summa nettouthyrning	-20	24

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, Mölnlycke Health Care, Länsförsäkringar, Migrationsverket, Nordea, Västra Götalandsregionen, Elite Plaza och Zenseact. Totalt har vi 624 lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 890 mkr på årsbasis.

Netouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under året -17 mkr (42). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 38 mkr (76) och uppsägningarna -65 mkr (-67). Den största andelen av uthyrningarna återfinns i övriga innerstaden. Uthyrningen i projektfastigheter var 14 mkr (35) och uppsägningarna uppgick till -4 mkr (-2).

Affärsområde industri/logistik

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

Totalt har vi 77 lokalhyreskontrakt inom industri/logistik med totala hyresintäkter på 274 mkr på årsbasis.

Netouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under året -3 mkr (-18). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 6 mkr (5) och uppsägningarna -9 mkr (-23). Uthyrningarna som gjorts återfinns i Arendal. Uthyrningar samt uppsägningar i projektfastigheter var under perioden 0 mkr (0).

Effekter av covid-19 på hyresinbetalningar

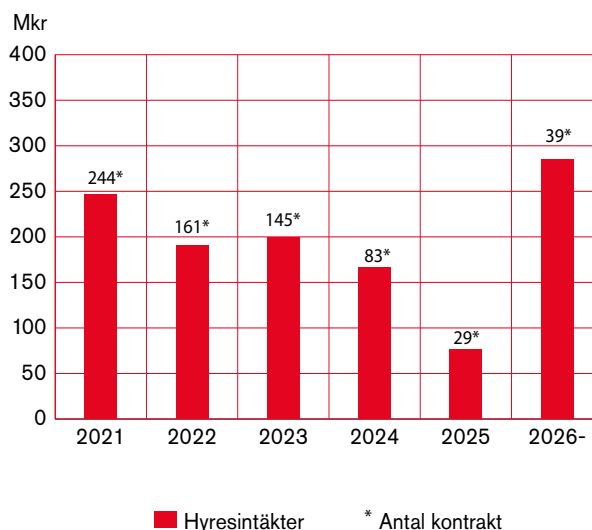
Platzer har i sin kontraktstock en bred bas av kunder. Andelen betalade hyror som aviserats för första kvartalet och januari 2021 är helt i nivå med motsvarande period föregående år vid denna rapportens avlämnande.

De kundsegment som har drabbats och som fortsatt kan drabbas negativt med anledning av åtgärderna mot och konsekvenserna av spridningen av covid-19 utgör en mindre andel. Ett fåtal hyresgäster, som i botten har en bärkraftig affär, men som i rådande situation verkligen behövt kortsiktig hjälp för att överleva, har fått hjälp från oss. I årets utfall uppgår dessa tillfälliga hyresrabatter till 0,4 % av årets hyresintäkter.

Kontraktstruktur

	Q4 2020	Q4 2019
Antal lokalhyreskontrakt	701	734
Hyresintäkter lokalhyreskontrakt på årsbasis, mkr	1 164	1 120
De 20 största kontraktens andel av hyresvärdet, %	34	34
Den största hyresgästens andel av hyresvärdet, %	9	10
Det största hyreskontraktets andel av hyresvärdet, %	3	3
Genomsnittlig återstående löptid, månader	37	41

Förfallostruktur hyreskontrakt



Intjäningsförmåga 2020-12-31

	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	4 307	216	87	189	147	78
Övriga innerstaden	17	162 339	7 199	349	92	321	241	75
Centrala Göteborg	25	237 455	11 506	566	90	509	388	76
Östra Göteborg	5	120 828	2 637	186	91	168	124	74
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 309	1 344	84	96	81	61	75
Övriga Hisingen	2	25 854	368	28	61	17	12	69
Norra/östra Göteborg	11	184 991	4 349	300	89	266	197	74
Västra Göteborg	4	22 033	250	25	79	20	12	59
Mölndal	4	28 994	774	57	100	56	46	81
Södra/västra Göteborg	8	51 027	1 024	81	93	76	58	75
Industri/logistik	2	318 222	3 725	291	95	276	209	76
Summa förvaltningsfastigheter	46	791 695	20 604	1 236	91	1 127	850	75
Projektfastigheter	20	29 804	1 971	83	94	79	64	-
Summa Platzer	66	821 499	22 575	1 319	91	1 206	914	76
Utöver ovanstående finns tecknade hyresavtal med inflyttning från den 1 april 2021 och framåt:						Hyresintäkter, mkr		
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt						91		
Förvaltningsfastigheter						11		

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 31 december 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 24 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 januari 2021. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår rullande 12 månader.

Fortsatt trygg finansiell ställning

Jämförelsevärden för balansposter avser 2019-12-31.

Koncernen

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	22 575	20 479
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30
Övriga anläggningstillgångar	11	12
Finansiella anläggningstillgångar	347	186
Omsättningstillgångar	176	131
Likvida medel	148	268
Summa tillgångar	23 286	21 106
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	9 687	8 556
Uppskjuten skatteskuld	1 707	1 440
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	7 217	7 094
Leasingskuld	30	30
Övriga långfristiga skulder	585	589
Kortfristiga räntebärande skulder	3 633	2 939
Övriga kortfristiga skulder	427	458
Summa eget kapital och skulder	23 286	21 106

- 1) Varav 688 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 2020-12-31 till 10 664 mkr (8 187).
 Eventualförpliktelser uppgick per 2020-12-31 till 260 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 22 575 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 kvalitets-säkra den interna värderingen. Under året har genomförts externvärderingar på över 60 % av värdet av Platzers totala fastighetsbestånd. De externa värderingarna är i nivå med de interna. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen under perioden har inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 1 006 mkr (1 522). Av värdeförändringen beror ungefär 75 % på stads-, fastighets- och projektutveckling. Ungefär 15 % beror på ökade marknadshyror och nytecknade kontrakt samt omförhandlingar. De res-

terande 10 % av värdeförändringen beror på justering av avkastningskrav 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 4,8 % och är 0,1 % lägre 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 Askunds gata och i början av maj 2020 fick vi information om att kommunfullmäktiges beslut har överklagats. Den 12 januari 2021 meddelade mark- och miljödomstolen att de avslår överklaganden av detaljplanen för Södra Änggården. Om domen inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft och vi kan starta byggnation av bostäder, skolor och parker.

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 vägar 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 öka eget kapital med 6-7 kronor per aktie.

Transaktioner under fjärde kvartalet

Under fjärde kvartalet genomfördes inga fastighetsförvärv.

I oktober frånträdde fastigheten Sörred 7:21 till Sörreds Logistikpark Holding AB. Utveckling av fastigheterna Sörred 8:12 och Sörred 7:21 kommer att ske i

detta bolag som samägs med Bockasjö AB. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 994 mkr (937), där de största investeringarna är nybyggnadsprojekten Gårda Vesta (Gårda 2:12) och Kineum (Gårda 16:17).

Eget kapital

Den 31 december 2020 uppgick koncernens egna kapital till 9 687 mkr (8 556). Soliditeten uppgick samma dag till 42 % (41), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 31 december till 80,23 kr (70,84) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 96,35 kr (84,00) per aktie.

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	20 479	18 388
Investeringar i befintliga fastigheter	994	937
Fastighetsförvärv	395	-
Fastighetsförsäljningar	-299	-368
Värdeförändringar	1 006	1 522
Fastigheternas värde utgående balans	22 575	20 479

Koncernen

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Vid periodens början	8 487	7 230
Periodens totalresultat	1 365	1 461
Utdelning	-240	-204
Vid periodens slut	9 612	8 487
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Vid periodens början	69	58
Uttag	-3	-4
Periodens totalresultat	9	15
Vid periodens slut	74	69
Summa eget kapital	9 687	8 556

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

De räntebärande skulderna uppgick den 31 december 2020 till 10 850 mkr (10 033). Det motsvarar en belåningsgrad om 48 % (49), vilket är i linje med det långsiktiga finansiella målet om att belåningsgraden över tid inte ska överstiga 50 %. Det finansiella målet sänktes i samband med rapporten för tredje kvartalet. 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 1 726 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 31 december var 640 mkr (550).

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 december till 3,2 år (4,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,4). Per den 31 december var den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument 1,83 % exklusive outnyttjade kreditlöften och 1,97 % inklusive outnyttjade kreditlöf-

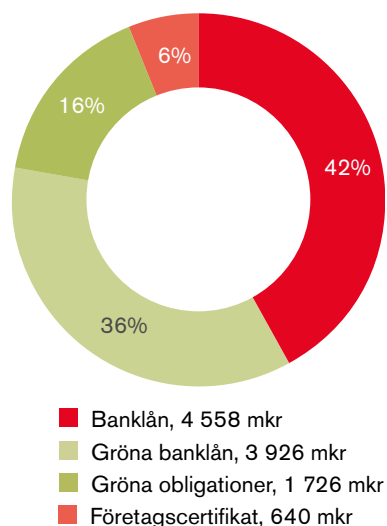
ten. För att nå önskad räntebindningsstruktur använder vi ränteswappar. Dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Vi har sammanlagt tecknat derivatavtal om 5 370 mkr (5 620).

Marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 31 december 2020 till -240 mkr (-152) vilket för året innebar en värdeförändring om -89 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 baserad på marknadsräntor för respektive löptid så som de noteras vid värderingstidpunkten. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder motsvarar dess redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig då räntan på lånen är rörlig och marknadsmässig.

År	Ränteförfall		Låneförfall, mkr	
	Räntebärande volym, mkr	Snitt-ränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
0-1 År	5 280	2,81	4 784	4 274
1-2 År	-	-	2 820	1 620
2-3 År	300	0,73	3 328	3 328
3-4 År	550	0,41	-	-
4-5 År	720	0,93	500	500
5-6 År	850	0,87	-	-
6-7 År	1 270	1,04	-	-
7-8 År	1 380	1,13	633	633
8-9 År	500	0,53	-	-
9-10 År	-	-	495	495
10+ År	-	-	-	-
Totalt	10 850	1,83	12 560	10 850

Räntebärande skulder



Kassaflöde och kassaflödesanalys

Koncernen

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	203	212	868	837
Central administration	-15	-13	-53	-49
Finansnetto	-51	-44	-200	-182
Betald skatt	2	-15	-30	-88
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	139	140	585	518
Förändring av kortfristiga fordringar	1	-35	-44	-16
Förändring av kortfristiga skulder	-99	128	-51	41
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41	233	490	543
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-222	-325	-994	-937
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-395	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	74	328	299	328
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	-	-	-35	-
Investering i övrigt	1	1	-2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-147	4	-1 127	-609
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	-7	-31	-59	-34
Förändring av räntebärande skulder	243	10	817	216
Förändring av långfristiga skulder	-2	1	-1	1
Utdelning	-120	-	-240	-204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	114	-20	517	-21
Periodens kassaflöde	8	217	-120	-87
Likvida medel vid periodens början	140	51	268	355
Likvida medel vid periodens slut	148	268	148	268

Outnyttjad checkkredit uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 2 840 mkr (1 661), varav 1 130 mkr (1 330) är byggnadskreditiv.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för året till 490 mkr (543). Se sidan 7 för kommentarer till den löpande verksamheten. Av betald skatt avser 8 mkr likvidmässig reglering av tidigare års skatter.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 994 mkr (937), försäljningar till 299 mkr (328) och förvärv 395 mkr (0).

Årets kassaflöde uppgick till -120 mkr (-87). De likvida medlen uppgick på bokslutsdagen till 148 mkr (268).

Utvecklingsprojekt

Vi har under coronapandemin haft god beredskap i alla delar av vår verksamhet. Påverkan på våra stora projekt har därför varit begränsad och vi ser fortsatt bara mindre avvikelser, vilka ryms inom uppställda tids- och kostnadsramar. Vi följer aktivt utvecklingen i samhället och har handlingsplaner för att hantera eventuella effekter av pandemin.

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

Våra större pågående projekt inrymmer totalt 60 000 kvm lokalarea (LOA). Därutöver har vi ett antal möjliga utvecklingsprojekt i olika skeden med en bedömd bruttoarea (BTA) om 550 000 kvm.

Fastighetsutveckling

Lilla Bommen/Gullbergsvass

Arbetet i fastigheten Gullbergsvass 5:10, där vi har vårt huvudkontor, är nu slutfört. 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 var färdigställt.

I Lilla Bommen planerar vi även att utveckla fastigheten Gullbergsvass 1:1 med såväl kontor som restauranger och service. Under årets sista kvartal startades projektet med fokus på koncept, bygglov och projektering.

Projektutveckling

Gårda

En helt ny stadssiluett växer fram i Göteborg, där våra båda nybyggnadsprojekt Gårda Vesta och Kineum utgör betydande inslag. I Gårda Vesta (Gårda 2:12) flyttade vår första hyresgäst Skatteverket in i december och övriga kontorsytor är under färdigställande. Byggnaden kommer att ha en total yta om 27 000 kvm i två sammanhängande torn.

Uthyrningsgraden är 93 % och inflyttande hyresgäster är Skatteverket, Länsförsäkringar, Aros Kapital, Rejlers 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 (GR) redan är stora hyresgäster. Projektet följer tidplan och inflyttning sker kontinuerligt fram till november 2021, då projektet är helt färdigställt.

I vårt projekt Kineum (Gårda 16:17) pågår arbeten enligt plan och man kan nu skönja storleken på projektet och det positiva inslag det kommer bli för området. Kineum kommer att innehålla hotell, kontor och andra verksamheter. Under byggtiden delar vi och NCC ägandeskap med 50 % vardera. 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 och levande under dygnets alla timmar. Uthyrningsgraden i projektet är 82 %.

Centrum

I Merkurhuset (Inom Vallgraven 49:1), som ägs gemensamt av Bygg-Göta och Platzer uppförs nu en byggnad om 5 400 kvm LOA kontor. Fasader är på plats och nu påbörjas stomkomplettering och hyresgäst Anpassning. Reklambyrån Forsman & Bodenfors har tecknat ett avtal om totalt 3 350 kvm. Restaurangytor i bottenplan kommer att bidra till en levande stadsdel, även efter kontorstid.

Lilla Bommen/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 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 på 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 påbörjas under slutet av 2021.

Torslanda/Arendal

Torslanda och Arendal är Sveriges bästa logistiklägen. Här har vi byggrätter med möjlighet att uppföra drygt 200 000 kvm BTA för logistik och industri inom gällande detaljplaner.

I Arendal och Torslanda pågår utvecklingsarbetet för logistik-/terminalbyggnader för fullt på två av våra byggklara tomter, med en gemensam byggrätt om cirka 30 000 kvm.

I Torslanda har vi byggrätter om ytterligare cirka 40 000 kvm BTA. Ett led i områdets utveckling är vårt joint venture med Bockasjö. Samarbetet inleddes i april under ett gemensamt bolag, Sörreds Logistikpark Holding AB och omfattar fastigheterna Sörred 8:12 och 7:21 med en total byggrätt om cirka 130 000 kvm. Terrasseringsarbetet pågår, för att korta ledtid från byggstart till inflyttningsbar byggnad.



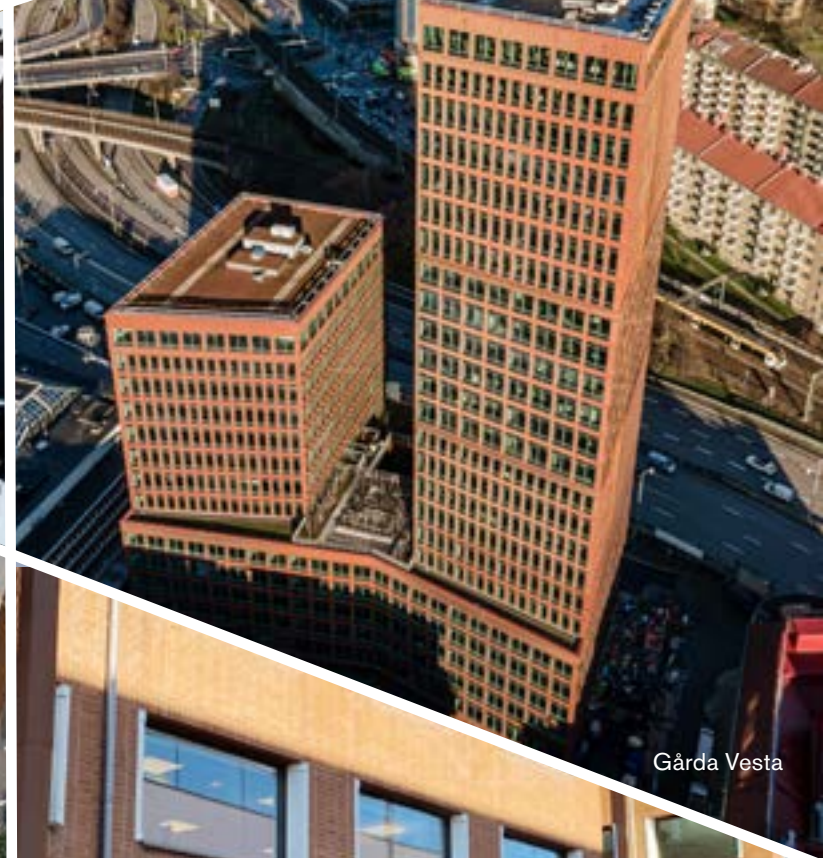
Merkur



Lilla Bommen/ Gullbergsvass



Gårda Vesta



Gårda Vesta



Kineum



Kämpeгатan 3-7

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. I december 2020 tillstyrkte Byggnadsnämnden detaljplanen för intilliggande Gamlestads Fabrik (Olskroken 18:7), vilken förväntas vinna laga kraft under första kvartalet 2021. 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 med bland annat fastighetsbildningar för att skapa 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 antog i april detaljplanen – ett beslut som senare överklagades. I januari 2021 avsåg mark- och miljödomstolen överklagandena. Förutsatt att domen inte överklagas, vinner den laga

kraft och byggnationen av bostäder, skolor och parker kan påbörjas under 2021.

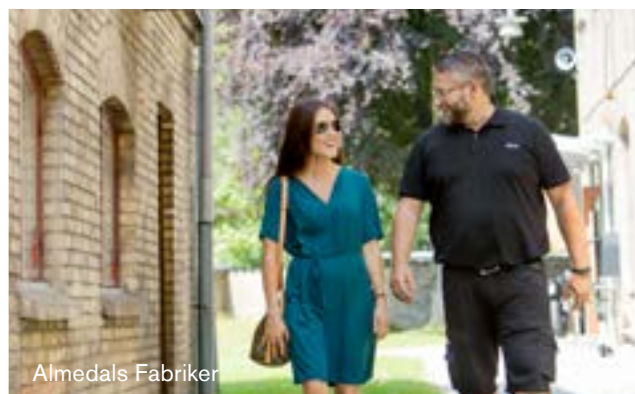
Vi har sedan tidigare tecknat hyresavtal med Internationella Engelska Skolan (IES) avseende en ny skola i området. Hyresavtalet är på 20 år och omfattar cirka 9 000 kvm. Affären är villkorad av att detaljplanen vinner laga kraft och preliminärt tillträde sker under den senare delen av 2023.

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 exploateringsmedverkan i detaljplaneprocessen. Syftet är att minska den totala projekttiden. Detaljplaneprocessen, som drivs gemensamt av Platzer, Svenska Hus, Wallenstam och Göteborgs Stad, pågår.



Gamlestads Fabriker



Almedals Fabriker



Sörreds logistikpark, Torslanda



Södra Änggården

Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Befintlig 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 1:1	FU	16 000	-	1 003	183	849	53	46	Q4 2022
Gullbergsvass 5:10	FU	11 900	1 600	564	0	881	45	99	Q4 2020
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU	-	27 000	1 160	186	1 375	83	93	Q4 2021
Gårda 16:17, Kineum	PU/FU	16 000	26 000	1 942	648	1 653	136	82*	Q3 2022
Totalt		43 900	54 600	4 669	1 017	4 758	317		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Typ ¹⁾	Befintlig 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
Inom Vallgraven 49:1, Merkur**	PU	-	5 400	266	113	393	18	62	Q4 2021
Sörred 8:12***	PU	-	-	357	98	259	-	-	Q4 2021
Sörred 7:21***	PU	-	-	76	27	49	-	-	Q3 2022
Totalt			5 400	699	238	701	18		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁴⁾
Syrhåla 2:3	PU	logistik/industri	14 600	detaljplan finns	2021
Syrhåla 3:1	PU	logistik/industri	60 000	detaljplan finns	2021
Arendal 764:720, Arendals kulle	PU	logistik/industri	14 000	detaljplan finns	2021
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	FU/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			526 600 - 551 600		

* Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.

** Avser endast nybyggnad intill befintlig förvaltningsfastighet.

*** Markförberedande projekt i JV med Bockasjö, Sörreds Logistikpark om 130 000 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 förvävsavtalade 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-dec	2019 jan-dec
Finansiella		
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,3
Belåningsgrad, %	48	49
Soliditet, %	42	41
Avkastning på eget kapital, %	15,1	18,6
Fastighetsrelaterade		
Direktavkastning, %	4,0	4,3
Överskottsgrad, %	76	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94
Hysesvärde, kr/kvm	1 536	1 488
Uthyrningsbar yta, tkvm*	821	819

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

*) Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 827 tkvm.

Kvartalsöversikt

	2020				2019			
Mkr	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Hysesintäkter	281	289	286	285	282	289	276	277
Fastighetskostnader	-78	-61	-66	-69	-70	-78	-66	-73
Driftsöverskott	203	228	220	216	212	211	210	204
Central administration	-14	-10	-15	-15	-15	-9	-14	-14
Andel i resultat från intresseföretag	-5	24	16	31	1	6	1	0
Finansnetto	-51	-51	-49	-49	-45	-47	-48	-42
Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)	133	191	172	183	153	161	149	148
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	253	293	11	449	406	369	328	419
Värdeförändring finansiella instrument	34	7	-36	-94	172	-89	-111	-98
Orealiserad värdeförändring finansieringsavtal	74	-	-	-	-	-1	-2	-91
Resultat före skatt	494	491	147	538	731	440	364	378
Skatt på periodens resultat	-83	-103	-2	-109	-165	-90	-77	-105
Periodens resultat	411	388	145	429	566	350	287	273
Förvaltningsfastigheter	22 575	22 150	21 203	21 127	20 479	20 116	19 542	19 046
Direktavkastning, %	3,6	4,3	4,2	4,2	4,2	4,3	4,4	4,4
Överskottsgrad, %	72	79	77	76	75	73	76	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	94	94	95	94	94	94
Avkastning på eget kapital, %	7,4	9,1	5,7	9,8	11,5	9,2	8,3	8,7
Eget kapital per aktie, kr	80,23	76,83	73,59	74,39	70,84	66,14	63,26	62,65
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	96,35	92,21	88,34	89,02	84,00	80,02	75,73	73,58
Börskurs, kr	107,40	93,00	79,50	70,70	110,00	96,20	86,00	76,50
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,40	3,24	1,20	3,56	4,69	2,87	2,37	2,27
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,34	1,86	0,99	0,89	1,94	1,14	0,19	1,26

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-dec	2019 jan-dec
Nettoomsättning	15	14
Rörelsens kostnader	-15	-13
Finansnetto	696	353
Värdeförändring finansiella instrument	-89	-126
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	607	228
Bokslutsdispositioner	9	10
Skatt	18	24
Periodens resultat ¹⁾	634	262

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 886	1 886
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	2 714	2 205
Fordringar hos koncernföretag	5 250	3 631
Övriga omsättningstillgångar	15	92
Likvida medel	9	7
Summa tillgångar	9 874	7 821
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 109	2 723
Obeskattade reserver	20	41
Långfristiga skulder	2 255	1 985
Skulder till koncernföretag	3 778	2 511
Kortfristiga skulder	712	561
Summa eget kapital och skulder	9 874	7 821



Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 31 december var antalet medarbetare 86 (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 hyresgäst Anpassningar.

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 coronapandemin 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 tillgången till finansiering vilket är en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Goda affärsrelationer med banker begränsar finansiell risk samt tillgång till kapitalmarknaden och

underliggande starka finanser och nyckeltal, begränsar den ytterligare. 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

Den 12 januari 2021 meddelade mark- och miljödomstolen att de avslår överklaganden av detaljplanen för Södra Änggården. Om domen inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft och vi kan starta byggnation av bostäder, skolor och parker.

Göteborg 2021-01-29

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson

Verkställande direktör

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

Marknadskommentarer

Efter den kraftiga inbromsningen till följd av coronapandemin under årets andra kvartal, då Sveriges BNP föll med drygt 8 % jämfört med föregående kvartal, återhämtade sig den svenska ekonomin bättre än väntat under det tredje kvartalet. Den andra våg som svepte över världen under årets sista månader och resulterade i ytterligare nedstängningar och restriktioner kommer med största sannolikhet leda till en nedgång i svensk ekonomi för det fjärde kvartalet. Vi bör däremot återigen se en viss återhämtning i början på 2021 till följd av det vaccinationsprogram som inleddes i slutet på 2020.

Enligt rapporter från SCB och konjunkturinstitutet bedömdes svensk BNP under 2020 minska med cirka 3,5 % vilket är klart bättre än snittet för EMU.

Konjunkturläget för regionens näringsliv fortsätter att förbättras och gick från att företag upplevde en lågkonjunktur till att de känner av ett mer normalsvagt läge i den regionala ekonomin. Det råder stor skillnad mellan olika branscher där besöksnäringen fortsatt är under hög press i och med den andra våg av smittspridning som drog in under årets sista månader. Däremot är Sveriges statsfinanser fortsatt goda, vilket gör att det finns fortsatt utrymme för stöd om läget för enskilda branscher förvärras.

Arbetslösheten i regionen fortsätter att öka, men är ändå den lägsta av storstadsregionerna och låg på 7,9 % i slutet på tredje kvartalet 2020. Även jobbtillväxten är kraftigt sjunkande och där har göteborgsregionen för närvarande en svagare utveckling än övriga storstadsregioner. Tillväxten är lägst bland företag inom transport, hotell och restaurangnäringen. Även inom tillverkningsindustrin har jobbtillväxten varit svag, något som kan förklara varför Göteborg har lägre jobbtillväxt än övriga storstadsregioner.

Konjunkturinstitutet spår att arbetslösheten i landet kommer fortsätta öka och vara cirka 9,0 % i slutet på 2021 innan den vänder ner igen. Det kommer dock dröja några år innan vi ser arbetslösheten vara tillbaka på de nivåer vi såg innan pandemins utbrott.

Göteborgs kontorshyresmarknad

Efter en stark start på året sjönk uthyrningsvolymerna kraftigt och blev drygt 30 % lägre än de senaste fem årens genomsnitt. Trots detta fortsätter Platzer att få förfrågningar på kontorslokaler och avtal tecknas på nivåer som innan pandemins utbrott.

Till följd av coronakrisen har vakansgraden för kontor i Göteborgsområdet ökat, från 5,8 % till 8,9 %. Den största ökningen har skett i Central Business District (CBD) samt Övriga Innerstaden som dock kommer från historiskt låga vakansnivåer.

Primehyran för kontorslokaler i Göteborgs CBD bedöms idag vara cirka 3 700 kr/kvm, vilket innebär nästan en fördubbling de senaste 10 åren. Platzer gör bedömningen att hyresutvecklingen kommer vara avvaktande under kommande år, men att någon större sättningsnivå inte är trolig.

Vi tror heller inte att distansarbetet kommer minska företagets lokalbehov i någon större utsträckning. Man ska komma ihåg att vi de senaste 20 åren gått från att nyttja drygt 35 kvadratmeter per anställd i äldre och mer omoderna kontorsfastigheter till mellan 10 och 15 kvadratmeter i moderna, nyproducerade kontorsfastigheter. Vi har med andra ord redan en trend mot minskat lokalbehov där standarden och placeringen av kontoret kommer bli av större vikt. Där är Platzers fastigheter väl positionerade i bra lägen med närhet till serviceutbud och kollektivtrafik.

Det finns fortfarande många viktiga faktorer som påverkar kontorshyrorna positivt vilka på medel och lång sikt kommer gynna Göteborgs kontorshyresmarknad;

- Trenden med urbanisering är stark.
- I Göteborg finns det ett stort utrymme för omstrukturering på arbetsmarknaden där fler bedöms arbeta på kontor i framtiden.
- Stora infrastrukturprojekt som både skapar jobb och vid färdigställande ökar arbetsmarknadens upptagningsområde.

Vakansgrad kontor i Göteborgsområdet

Område	Vakansgrad %		Förändring i %-enheter
	Q4 2020	Q4 2019	2019-2020
CBD	6,50	3,70	2,80
Övriga Innerstaden	6,40	3,60	2,80
Norra Älvstranden	2,50	1,70	0,80
Övriga Hisingen	9,20	6,50	2,70
Mölndal	19,40	13,90	5,50
Västra Göteborg	14,90	11,40	3,50
Östra Göteborg	19,90	15,40	4,50
Totalt	8,90	5,80	3,10

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q4 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

Göteborgs industri- och logistikhyresmarknad

Under 2019 ökade e-handeln med 16 % och stod för 10 % av den totala handeln. Tidigare erfarenhet visar att när e-handeln närmar sig 15 % i ett enskilt segment får den fysiska handeln stora lönsamhetsproblem. Under andra och tredje kvartalet 2020 växte e-handeln med 49, respektive 39 %. Coronakrisen har påskyndat e-handelns intåg i segment där den tidigare inte varit så stor, som till exempel livsmedel, bygghandel och heminredning.

Utbudet av moderna logistiklokaler är fortfarande litet och detaljplanelagd mark i attraktiva områden är begränsat. Efterfrågan bedöms därmed vara fortsatt hög för logistikfastigheter i bra lägen.

Hyresmarknad logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q4 2020	Q4 2019
Stockholm A-läge	900	850
Stockholm B-läge	680	670
Göteborg A-läge	680	675
Göteborg B-läge	600	600
Malmö A-läge	650	650
Malmö B-läge	450	455

Göteborgs fastighetsmarknad kontor

Under 2020 omsattes det kontorsfastigheter i Sverige till ett värde av 47,7 mdkr (41,2) och i Göteborgsområdet var motsvarande siffra 2,5 mdkr (4,6). Transaktionsåret 2020 har, liksom det mesta, präglats av coronakrisen och dess effekter. Till följd av detta minskade även det internationella kapitalet något under innevarande år. Trots den osäkerhet som vi upplevt på marknaden det senaste året vittnar transaktionsvolymerna om en fortsatt investeringsvilja och tro på dagens fastighetsvärden. Privata fastighetsbolag, institutioner och fonder har varit nettoköpare samtidigt som börsnoterade bolag varit nettosäljare.

Göteborgs transaktionsmarknad drivs däremot främst av lokala investerare och är inte beroende av internationellt kapital i lika stor utsträckning som andra storstadsregioner. En av årets största transaktioner var Regios köp av två kontors- och lagerfastigheter i Mölndal till ett värde om 1 037 mkr. Platzer förvärvade en hotellfastighet av AFA Fastigheter till ett värde om 402 mkr.

Även om transaktionsmarknaden varit något avvakande under 2020 har vi inte sett några större justeringar för direktavkastningskraven inom segmentet. Inför 2021 bedöms centralt belägna kontorsfastigheter med säkra kassaflöden vara fortsatt eftertraktade. Något som gör att vi bedömer att direktavkastningskraven för dessa fastigheter kommer ligga kvar på dagens låga nivåer.

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q4 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

Göteborgs fastighetsmarknad industri/logistik

Under 2020 omsattes fastigheter inom segmentet industri/ lager och logistik till ett värde av 32,3 mdkr (33,5 mdkr) i Sverige. Motsvarande siffra för Göteborgsområdet var 3,3 mdkr (7,1). Liksom tidigare år är andelen internationella investerare stor inom segmentet, trots corona-krisen. Till exempel gjorde Blackstone ett större förvärv om åtta lager- och logistikfastigheter runt om i Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om 2,3 mdkr.

Ökande efterfrågan på moderna logistiklokaler tack vare e-handelns framfart i kombination med digitalisering och en stark hyresmarknad är logistikfastigheter ett fortsatt attraktivt segment. Inte minst från internationella investerare som dock hindras av nationella reseförbud och nedstängning av samhällen. Intresset för logistiklokaler avspeglar sig också i att direktavkastningskraven under de senaste åren sjunkit med cirka 2,0 procentenheter för att idag ligga på under 4,5 % för nybyggda fastigheter i primelägen som Torslanda och Arendal.

Coronapandemin har haft en negativ påverkan på transaktionsvolymerna under föregående år samtidigt som den ökat farten på skiftet från fysisk handel till e-handel. Vi bedömer att transaktionsvolymerna

kommer öka till nya rekordnivåer ganska snart efter att pandemin ebbat ut. I Tyskland pratar man om direktavkastningskrav på en bit under 4,0 % för centralt belägna logistikfastigheter. I Sverige tror vi att direktavkastningskraven kommer fortsätta sjunka och vara cirka 4,5 % inom ett par år.

Fastighetsmarknad logistik

Yield (%)	Q4 2020	Q4 2019
Stockholm A-läge	4,55	4,65
Stockholm B-läge	5,50	6,00
Göteborg A-läge	4,55	4,65
Göteborg B-läge	5,60	6,00
Malmö A-läge	5,00	5,40
Malmö B-läge	6,50	6,75

Hyresmarknad och Fastighetsmarknad för Kontor Källa: JLL

Hyresmarknad och Fastighetsmarknad för Logistik Källa: Newsec



I Sörreds Logistikpark förbereds marken inför etablering av nya logistikfastigheter. Logistikparken utvecklas i ett JV-bolag tillsammans med Bockasjö.

Aktien och ägare

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm, sedan januari 2021 på Large Cap. Platzer Fastigheter Holding AB (publ) har varit börsnoterade sedan november 2013 på Nasdaq Stockholm. Bolagets börskurs uppgick den 31 december 2020 till 107,40 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 12 868 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under året omsattes totalt 30 (25) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 2 641 mkr (2 093). Den genomsnittliga omsättningen var cirka 119 000 (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.

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 om totalt 718 mkr med en teckningskurs om 30 kronor per aktie.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 % av justerat förvaltningsresultat efter skatt (med skatt avses 21,4 %

schablonskatt). Justerat förvaltningsresultat innebär förvaltningsresultat hänförligt moderbolagets aktieägare exklusive värdeförändringar i intresseföretag.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 2,10 kr per aktie (2,00), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,05 kr, med avstämningsdag 6 april och 5 oktober.

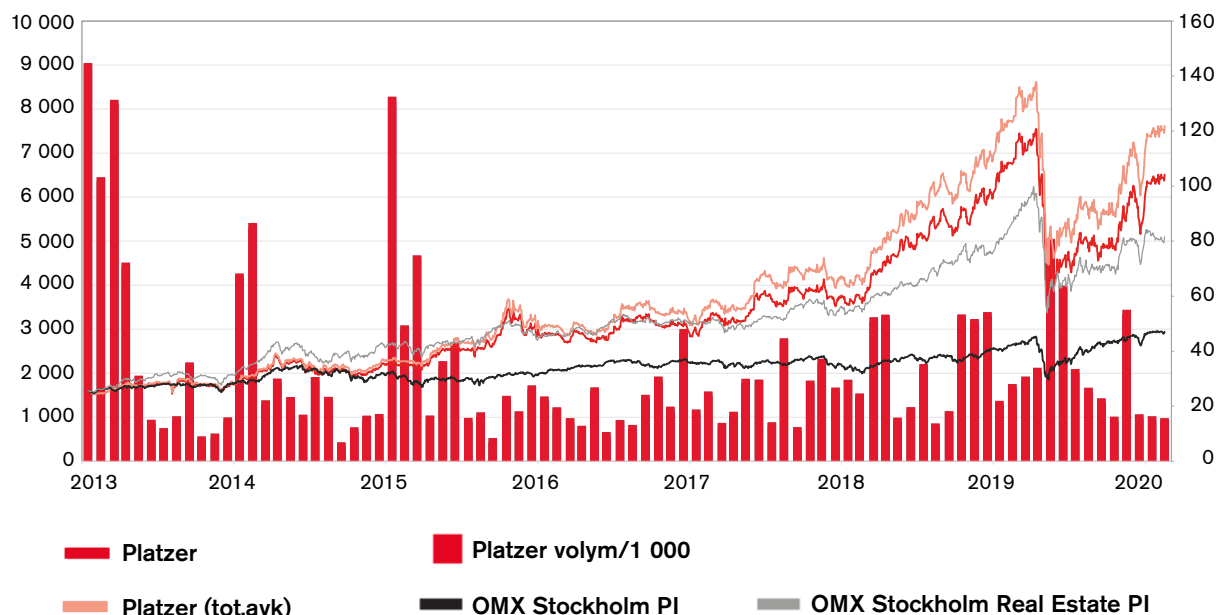
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 december till 6 680 (6 092). 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)



Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per den 31 december 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		22 292 744	22 292 744	7,4	18,6
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		14 392 528	14 392 528	4,8	12,0
Fjärde AP-fonden		11 388 653	11 388 653	3,8	9,5
SEB Investment Management		5 065 079	5 065 079	1,7	4,2
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
Handelsbanken fonder		2 169 382	2 169 382	0,7	1,8
Tredje AP-fonden		1 947 805	1 947 805	0,6	1,6
Övriga ägare		20 912 834	20 912 834	7,0	17,5
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-dec	2019 jan-dec
Eget kapital, kr	80,23	70,84
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr	96,35	84,00
Börskurs vid periodens slut, kr	107,40	110,00
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	11,40	12,19
Förvaltningsresultat, kr ²⁾	5,35	5,05
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	4,09	4,54
Utdelning, kr	2,10	2,00
Antal aktier per bokslutsdag, tusental	119 816	119 816
Genomsnittliga antal aktier, tusental	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	Driftsöverskott 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.
Fastighetskostnader	Direkta fastighetskostnader så som kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader så som uthyrning och fastighetsadministration.
Hyesintäkter	Debiterade hyror inklusive rabatter och tillägg, så som ersättning för mediakostnader och fastighetsskatt.
Hyresvärde	Hyesintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.
Hyresvärde, kr/kvm*	Hyresvärde dividerat med uthyrningsbar yta vid periodens slut. Hyresvärdet omräknas till helårsvärde för delårsperiod.
Hyesökning omförhandlingar	Hyesökningen 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 NRV)	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Nettouthyrning	Hyesintäkter för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat med hyresintäkter 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	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

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

Beräkning av nyckeltal

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Räntetäckningsgrad, ggr		
Driftsöverskott	868	837
Central administration	-54	-52
Ränteintäkter	0	0
Summa	814	785
Räntekostnader	-200	-182
	4,1	4,3
Avkastning på eget kapital, %		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Resultat efter skatt	1 365	1 461
Summa efter skatt	1 365	1 461
Genomsnittligt eget kapital	9 050	7 859
	15,1	18,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Eget kapital	9 612	8 487
Återläggning av uppskjuten skatt	1 692	1 426
Återläggning av räntederivat	240	152
Summa	11 544	10 065
Antal aktier, tusental	119 816	119 816
	96,35	84,00
Direktavkastning, %		
Driftsöverskott	868	837
Fastigheternas genomsnittliga värde	21 527	19 433
	4,0	4,3

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 frånträdde i sista kvartalet. I beräkningen ingår även fastigheter som rubriceras som "Tillgångar som innehas för försäljning"



Ossian Eckerman är en av konstnärerna som gett känsla och liv åt väggarna i Gårda Vestas trapphus.



Kineums fasad, med inspiration från både hamnkranar och fiskenät blir ett blickfång i Gärdä.

Göteborgs bästa Platzer

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter. Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platser. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer. Vi äger och utvecklar 69 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 827 tkvm till ett värde om 23 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 strategi för finansiering utgår från fastighetsvärde där tillväxt i första hand sker utan aktieägartillskott och finansieringskostnaden ska vara en konkurrensfördel mot bolag med jämförbara nyckeltal.
- **Kund**
Vi skapar långsiktiga kundrelationer genom att ta initiativ, förutse och möta kundens behov i varje skede av kundresan.
 - Vi gör det lätt för kunden att välja genom tydligt paketerade erbjudanden.
 - Vi behåller våra kunder genom ett professionellt bemötande i vardagen.

Värdeskapande

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

Årets börsbolag

Hösten 2020 utsågs Platzer till Årets börsbolag av Kanton och Aktiespararna. Tävligen 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 Platzer förutom totalsegern vann samtliga delkategorier, d.v.s. 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 NRV)
- Räntetäckningsgrad: > 2 ggr
- Investeringsvinst i projektinvesteringar: > 20 %



Kalendarium 2021

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
031-631200 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org.nr: 556746-6437