

Delårsrapport 2021

1 januari - 30 september

Q3

- Förvärv av MIMO i Mölndal från NCC
- Försäljning av del av Arendal till Göteborgs Hamn
- Etablering av MTN-program samt lansering av grönt finansiellt ramverk
- Första emissionerna av grön obligation genomförda
- Pris för bäst balanserade portfölj enligt MSCI

- Hyresintäkterna ökade till 897 mkr (861)
- Förvaltningsresultatet ökade till 570 mkr (547)
- Periodens resultat ökade till 1 237 mkr (963)
- Fastighetsvärdet ökade till 24 574 mkr (22 575)
- Resultatet per aktie uppgick till 10,30 kr (8,00)

Nyckeltal	Q3 2021	Q3 2020
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	105,35	92,21
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,2
Belåningsgrad, %	49	48
Direktavkastning, %	3,9	4,2
Överskottsgrad, %	77	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93



Fastigheter
68 st



Fastighetsvärde
25 mdkr



Uthyrningsbar yta
820 tkvm

Geografisk tillväxt med ny miljardaffär



Det tredje kvartalet var ytterligare tre månader med många positiva händelser för oss som opererar på Göteborgsmarknaden. Regionens näringsliv och därmed hyres- och fastighetsmarknaden fortsätter att återhämta sig mycket starkt. Under tredje kvartalet gjorde vi, liksom under föregående kvartal, två större fastighetsaffärer.

Fastighetsaffärerna rapporteras när de undertecknas, men blir inte synliga i räkenskaperna förrän fastigheterna till- eller frånträtts. De affärer vi gjorde under andra kvartalet får därför påverkan på siffrorna under tre kvartal. Odontologen på Medicinareberget tillträdde under andra kvartalet medan fastigheterna Sörred 8:11 och Sörred 7:24 frånträdde under tredje kvartalet. Hälsovetarbacken och Biotech Center på Medicinareberget tillträds först under fjärde kvartalet.

Försäljning till Göteborgs Hamn och förvärv av MIMO i Mölndal av NCC

Under tredje kvartalet tecknade vi avtal om försäljning av en del av Arendal 762:720 till Göteborgs Hamn. Försäljningen, som är villkorad av beslut i kommunfullmäktige i Göteborgs Stad, genomfördes till underliggande fastighetsvärde om 475 mkr med planerat frånträde under första kvartalet 2022. Den del vi sålt består av mark (kaj och byggnader) och vatten i direkt anslutning till Göteborgs Hamns övriga verksamhet i Arendal. Försäljningen skapar möjligheter för Göteborgs Hamn att erbjuda utrymme för både kommersiell och publik båttrafik till och från Arendal, vilket vi ser som en stor fördel för

den fortsatta utvecklingen i Arendal av både hamnnära logistik och satsningar på ett bredare serviceutbud för befintliga och potentiella kunder i området.

Vi har även tecknat avtal med NCC om förvärv av deras projekt MIMO i Mölndal i en "forward sale". Bedömt fastighetsvärde är 1,5 mdkr och tillträde kommer att ske under andra halvåret 2024. MIMO, med ca 32 000 kvm uthyrningsbar kommersiell area i Mölndals innerstad, är precis det objekt vi har sökt för att växa i bästa läge i expansiva Mölndal. Fastigheten kommer att bli en profilbyggnad i Mölndal med direkt anslutning till en av Göteborgsområdets mest trafikerade knutpunkter. Med MIMO kan vi sedan fortsätta att växa och aktivt bidra till områdesutveckling i Mölndal på samma sätt som vi gör i till exempel Gamlestaden.

Första kvartalet med över 300 mkr i hyresintäkter

Vi nådde under kvartalet mer än 300 mkr i hyresintäkter. Det har inte varit ett mål i sig utan är mer en effekt av att vi successivt utvecklar affären och skapar hållbar tillväxt. Att även driftsöverskottet, som på 244 mkr är "all time high", följer med uppåt är ett kvitto på lönsam tillväxt. En intressant och lite rolig iakttagelse för mig som vd är att det tog oss 4,5 år att ta oss från 200 mkr (Q1 2017) till 300 mkr i hyresintäkter. Vilket är lika lång tid som det tog oss att gå från 100 mkr (Q3 2012) till 200 mkr, visserligen med aktieägartillskott. Om det är tillfälligheter och slumpen eller ett mönster får framtiden utvisa.

Positiv nettouthyrning i kvartalet

Efter 16 kvartal med positiv nettouthyrning bröts kedjan tredje kvartalet förra året, vilket också innebar att Platzer för helåret 2020 hade negativ nettouthyrning för första gången sedan 2009. Under 2021 råder åter mer av ett normalläge och även för tredje kvartalet är nettouthyrningen positiv.

Inom affärsområde kontor tecknade vi under tredje kvartalet hyresavtal för 22 mkr, medan nettouthyrningen var -8 mkr eftersom två större uppsägningar kom in där den ena hyresgästen väljer att flytta inom vårt bestånd. Inom affärsområde industri/logistik tecknade vi hyresavtal för 17 mkr och nettouthyrningen blev 16 mkr.

Lyckade emissioner inom vårt MTN-program

Efter att under våren ha jobbat med vårt gröna ramverk och nått investment grade rating kunde vi efter sommaren starta upp vårt MTN-program. I september gav vi ut de två första gröna obligationerna inom ramen för programmet. Den första emissionen uppgick till 600 mkr med en marginal mot Stibor tre månader på 130 baspunkter och en löptid om fyra år. Det andra lånet var på 300 mkr med en marginal mot Stibor tre månader på 145 baspunkter och en löptid om fem år.

Emissionerna gjordes då vi bedömde att förutsättningarna var goda och i linje med vår strategi där finansieringskostnaden ska vara en konkurrensfördel.

Bäst balanserade portfölj på svenska fastighetsmarknaden enligt MSCI

Under kvartalet kom det glädjande beskedet att vi utsetts till vinnare i klassen bästa balanserade portfölj när MSCI European Property Investment Award delades ut på svenska marknaden. Priset delas ut till den fastighetsportfölj, i Platzers fall hela beståndet, som visat bäst totalavkastning under åren 2018-2020 i en jämförelse mellan 50 portföljer med totalt 30 500 000 kvm i uthyrningsbar area. Måttet totalavkastning tar hänsyn till både värdeökningar och direktavkastning. Utmärkelsen visar att vi är i rätt fastighetssegment, att vår affärsmodell fungerar och att våra medarbetares prestation håller högsta klass i förhållande till våra konkurrenter.

Grön satsning ger konkret resultat i 16 fastigheter

Vårt långsiktiga arbete mot ett mer hållbart Platzer ger mätbara resultat i sänkt energianvändning och minskat koldioxidavtryck. Under året har vi fokuserat på att upgradera fastigheter till en högre miljöklassning samt även att certifiera fastigheter som tidigare inte varit miljöcertifierade. Inför året antog vi ett "grönt paket", vår hittills mest ambitiösa satsning för ett enskilt år. Så

här långt har vi under 2021 certifierat eller upgraderat certifieringen av 16 fastigheter. Samtliga dessa är äldre byggnader som uppfördes med andra regelverk och miljökrav än dagens nyproducerade byggnader.

Det framgångsrika arbetet med vårt äldre bestånd ger oss nödvändiga insikter och metoder för att kunna uppnå vårt hållbarhetsmål att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade. Att genomföra ett sådant arbete parallellt med att vi successivt förvärvar fastigheter med väsentligt sämre miljöprestanda är en intressant, men otroligt stimulerande, utmaning. Att köpa bruna fastigheter och göra dem gröna har blivit lite av vår specialitet och det är också där vi kan göra mest nytta för miljön, även om det kortsiktigt försämrar våra nyckeltal.

Post covid-19 – hybridarbetsplatsens födelse

Från kontorsdöden till hybridarbetsplatsens födelse - så kanske läget bäst kan beskrivas för hur någon form av praxis successivt har utkristalliserats under 2021 för kontorsarbetsplatsen efter covid-19. Hybridarbetsplatsen innebär att medarbetaren inom vissa fastställda ramar kan arbeta var hen än befinner sig – fysiskt på kontoret, hemma, på landet eller på språng. Ramarna kan vara att vara tillgänglig mellan vissa tidpunkter på arbetsdagen, vara fysiskt på plats vissa dagar, vara hemma vissa dagar och/eller skyldighet att alltid stämma av med chef eller grupp innan ett individuellt beslut fattas. Varje organisation behöver hantera frågan utifrån vad som passar bäst för verksamhetens behov, bolagets mognad och storlek samt medarbetarnas önskemål.

Jag tycker att hybridarbetsplatsen låter som en vettig medelväg och jag tror även att det är så det kommer att bli. För att locka kunder till våra områden med kontorsfastigheter behöver vi anstränga oss ännu mer för att göra dem attraktiva med bra infrastruktur, mobilitet, serviceutbud och trygghet. När kunden fått intresse för ett visst område behöver vi vara ännu bättre på att erbjuda mer standardiserade produkter utifrån faktabaserat kundbehov och därefter vägleda kunden i tidigt skede med utformning och serviceinnehåll. Kontoret som mötesplats och kulturbärare kommer att spela en viktig roll framåt för våra kunder och det har vi för avsikt att möta genom att vara öppna och lyhörda samt ha en utomordentlig kunskap om vad våra kunder behöver.



P-G Persson, vd

Platzer etablerar MTN-program och stärker sin gröna finansiering

I augusti etablerade Platzer ett MTN-program samtidigt som bolaget också lanserade ett grönt finansiellt ramverk. Därmed breddades vår finansieringsbas ytterligare. Tillsammans med grön märkning av aktien från Nasdaq tidigare i år innebär det att vi nu har en fullständig palett av grön finansiering.

Under senare år har både utbud och efterfrågan på gröna finansiella instrument ökat kraftigt. Den första gröna obligationen lanserades 2007 av Europeiska Investeringsbanken. Intresset svalnade dock relativt snabbt i och med finanskrisen. Den första gröna företagsobligationen emitterades 2013 av Vasakronan. Samma år presenterade Göteborgs Stad, som världens första kommun, en motsvarande obligation. Därefter har både utbudet och intresset ökat kraftigt. Sverige är, enligt SEB, det land i världen med störst andel gröna obligationer och fastighetsbranschen är den bransch som varit först ute. Nu kommer även en rad andra branscher efter.

Platzer tidiga med grön finansiering

Bakgrunden till intresset är att allt fler människor inser behovet av att ställa om för att klara klimatutmaningen. När tillräckligt många börjar fundera på hur exempelvis deras pensionspengar investeras skapas möjligheter att introducera en ny typ av produkt. Detta bidrar i sin tur till att intresset för frågorna ökar och ganska snart uppstår en positiv spiral. Idag bedöms cirka 15 % av all finansiering i Sverige vara grön – en siffra som enligt Dagens Industri mycket väl kan fördubblas inom tio år.

Vi lanserade våra första gröna obligationer 2015 genom Nya Svensk Fastighetsfinansiering (Nya SFF). Sedan dess har vi löpande kompletterat vår gröna finansiering med gröna lån och under 2020 certifierade vi även vår aktie som grön. Det öppnar nya möjligheter för finansiering av vår fortsatta utveckling och tillväxt.

- En av förutsättningarna för att vi kunde vara tidiga var att det hos oss sedan länge funnits ett grundläggande driv och intresse att göra bra och långsiktigt hållbara saker i verksamheten. Bland annat att vi var tidigt ute i miljöfrågorna, vilket i sin tur ledde till att vi kunnat certifiera våra fastigheter. Tillsammans med våra kunder har vi skapat förutsättningar för att upprätta gröna hyresavtal, vilket öppnar för en dialog om vårt gemensamma klimatavtryck, säger Fredrik Sjudin, cfo på Platzer.

MTN-program om 5 mdkr

Under tredje kvartalet i år har vi tagit nästa steg i utvecklingen av vår gröna finansiering genom att etablera ett MTN-program samtidigt som vi lanserar ett grönt finansiellt ramverk. Det gör det möjligt för oss som bolag att ge ut icke säkerställda gröna obligationer inom en ram om 5 mdkr. Icke säkerställda innebär utan underliggande fastigheter i pant.

Ett MTN-program innebär att vi inom ramen kontinuerligt kan ge ut obligationer utan att varje gång behöva upprätta omfattande legal dokumentation från grunden. Ledarbank för vårt MTN-program är Svenska Handelsbanken och de kommer tillsammans med Nordea, SEB och Swedbank agera emissionsinstitut.

Grönt ramverk

Vårt gröna ramverk bygger på Green Bond Principles som ges ut av International Capital Market Association (ICMA) och har klassificeringen "Medium Green" från Cicero Shades of Green. Ramverket ger oss möjlighet att finansiera projekt och tillgångar som möter ramverkets kriterier genom att emittera gröna obligationer under MTN-programmet.

- Etableringen av ett MTN-program är en milstolpe för Platzer som tar ytterligare ett kliv in på kapitalmarknaden och tillför en finansieringskälla vilket stärker bolagets långsiktiga finansieringsförmåga. Det gröna skuldramverket kompletterar vårt gröna aktieramverk och är en naturlig del i vårt hållbarhetsarbete och en viktig pusselbit på vägen mot att bli ett helt grönt finansierat bolag, säger Fredrik Sjudin.

Första gröna obligationen emitterad

Redan i september gav vi ut de två första gröna obligationerna inom ramen för MTN-programmet i form av två seniora icke säkerställda gröna obligationer. Obligationerna är två rörliga lån uppgående till 600 mkr med en löptid om fyra år respektive 300 mkr med en löptid om fem år.

- Det känns mycket positivt att vi nu genomfört våra första emissioner inom vårt MTN-program och extra glädjande att vi dessutom kunde konstatera ett stort intresse för våra gröna obligationer, säger Fredrik Sjudin.

Tidigare i år fick vi, som ett av de fyra första bolagen i världen, den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation för vår aktie. Tillsammans med MTN-programmet och vårt gröna skuldramverk innebär det att vi inom loppet av några månader har breddat vår gröna finansieringsbas avsevärt.

MTN står för Medium Term Note och är en obligation som ges ut av företag med en löptid på vanligtvis två upp till tio år.



Stadigt driftsöverskott

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år.

Koncernen

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2020/2021 okt-sep
Hyresintäkter	307	289	897	861	1 142	1 179
Fastighetskostnader	-63	-61	-202	-196	-274	-280
Driftsöverskott	244	228	695	665	868	898
Central administration	-11	-10	-40	-40	-54	-54
Andelar i intresseföretags resultat	26	24	70	71	66	65
Finansnetto ¹⁾	-54	-51	-155	-149	-200	-206
Förvaltningsresultat (inkl. intresseföretag)	204	191	570	547	680	703
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	248	293	748	753	1 006	1 001
Värdeförändring finansiella instrument	42	7	139	-123	-89	173
Värdeförändring finansieringsavtal	52	-	69	-	74	143
Resultat före skatt	546	491	1 526	1 177	1 672	2 020
Skatt på periodens resultat	-90	-103	-288	-214	-297	-371
Periodens resultat ²⁾	456	388	1 237	963	1 374	1 648
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	456	387	1 234	958	1 365	1 641
Innehav utan bestämmande inflytande ³⁾	0	1	3	5	9	7
Resultat per aktie ⁴⁾	3,81	3,23	10,30	8,00	11,40	13,70

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 utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

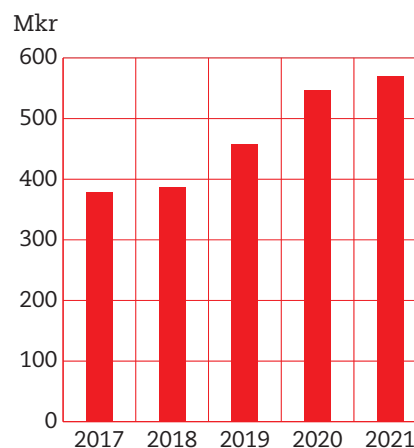
Kommentarer januari–september 2021

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 570 mkr (547). Ökningen beror främst på påbörjad inflyttning i nyproduktion samt förvärv under föregående år och innevarande år. Resultat från intresseföretag uppgick för perioden till 70 mkr (71).

Periodens resultat uppgick till 1 237 mkr (963), vilket är en ökning med 28 %. Ökningen kommer framförallt från värdeförändring i finansiella instrument. Under perioden har vi haft en värdeförändring på finansieringsavtal med 69 mkr (-).

Förvaltningsresultat jan-sep



Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 897 mkr (861), en ökning med 4,2 %. Ökningen beror främst på att allt fler hyresgäster flyttat in i Gårda Vesta (Gårda 2:12) samt att vi under hösten 2020 förvärvade fastigheten Inom Vallgraven 54:11 och under andra kvartalet 2021 förvärvade Odontologen (Änggården 718:1). Minskningen i jämförbart bestånd förklaras främst av en större vakans och att engångsintäkter för förtida avflytt förra året fanns i periodens hyresintäkter med 10 mkr. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 30 september 2021) uppgå till 1 254 mkr (1 219), se intjäningsförmåga sid 11. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 91 % (93).

	Q3 2021 mkr	Q3 2020 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	811	837	-3,1
Projektfastigheter	50	11	
Fastighetstransaktioner	36	13	
Hyresintäkter	897	861	4,2

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -202 mkr (-196). Ökningen beror främst på att inflyttningen i Gårda Vesta (Gårda 2:12) fortgår samt på våra fastighetsförvärv av Inom Vallgraven 54:11 och Odontologen (Änggården 718:1). Det kalla första kvartalet ledde till högre mediakostnader samt högre snö- och halkbekämpningskostnader, samtidigt som ansträngningar för att hålla nere kostnaderna under coronakrisen ledde till begränsad kostnadsökning. Kostnaderna för drift och underhåll varierar något över året. Första och fjärde kvartalen har normalt högre kostnader än de andra två kvartalen, främst beroende på högre mediakostnader och kostnader för snö- och halkbekämpning.

	Q3 2021 mkr	Q3 2020 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	184	186	-1,1
Projektfastigheter	11	6	
Fastighetstransaktioner	7	4	
Fastighetskostnader	202	196	3,1

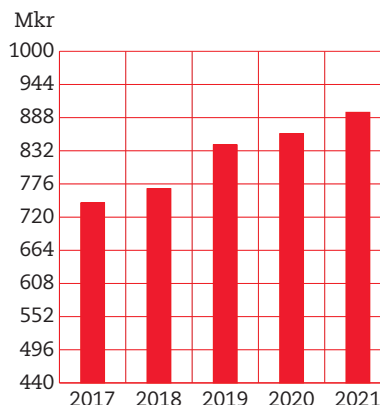
Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden med 4,5 % till 695 mkr (665). Ökningen beror främst på att allt fler hyresgäster har flyttat in i Gårda Vesta (Gårda 2:12) samt att vi under hösten 2020 förvärvade fastigheten Inom Vallgraven 54:11 och under andra kvartalet 2021 förvärvade Odontologen (Änggården 718:1). I jämförbart bestånd minskade driftsöverskottet med 3,7 %. Överskottsgraden uppgick till 77 % (77). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 3,9 % (4,2).

Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration är i nivå med samma period föregående år -40 mkr (-40). Antalet medarbetare var vid periodens utgång 85 (85).

Hyresintäkter jan-sep



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 kommanditbolaget Biet tillsammans med Bygg-Göta, genom vilket vi samäger fastigheten Merkur (Inom Vallgraven 49:1). Dessutom äger vi tillsammans med Bockasjö 50 % varde- av Sörreds Logistikpark Holding AB, som i sin tur äger fastigheterna Sörred 7:21 och Sörred 8:12.

Andel i resultat från intresseföretag uppgick för perioden till 70 mkr (71) och avser framförallt värdeökning i fastighet.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -155 mkr (-149). Finansnettot har påverkats negativt av en högre lånevolym men det har motverkats främst av en lägre Stiborränta.

Lånevolymen har i genomsnitt varit 1 110 mkr högre jämfört med samma period föregående år. Ökningen är främst en effekt av finansiering av pågående projekt och förvärv.

Den genomsnittliga räntan för perioden, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument, uppgick till 2,00 % (2,05).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 748 mkr (753). Ökningen kommer både från projektinvesteringar och övriga värdeökningar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 139 mkr (-123) samt 69 mkr (-) för orealiserade värdeförändringar för finansieringsavtal.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -288 mkr (-214) för perioden, varav -41 mkr (-59) avser aktuell skatt och -247 mkr (-155) uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt påverkades av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

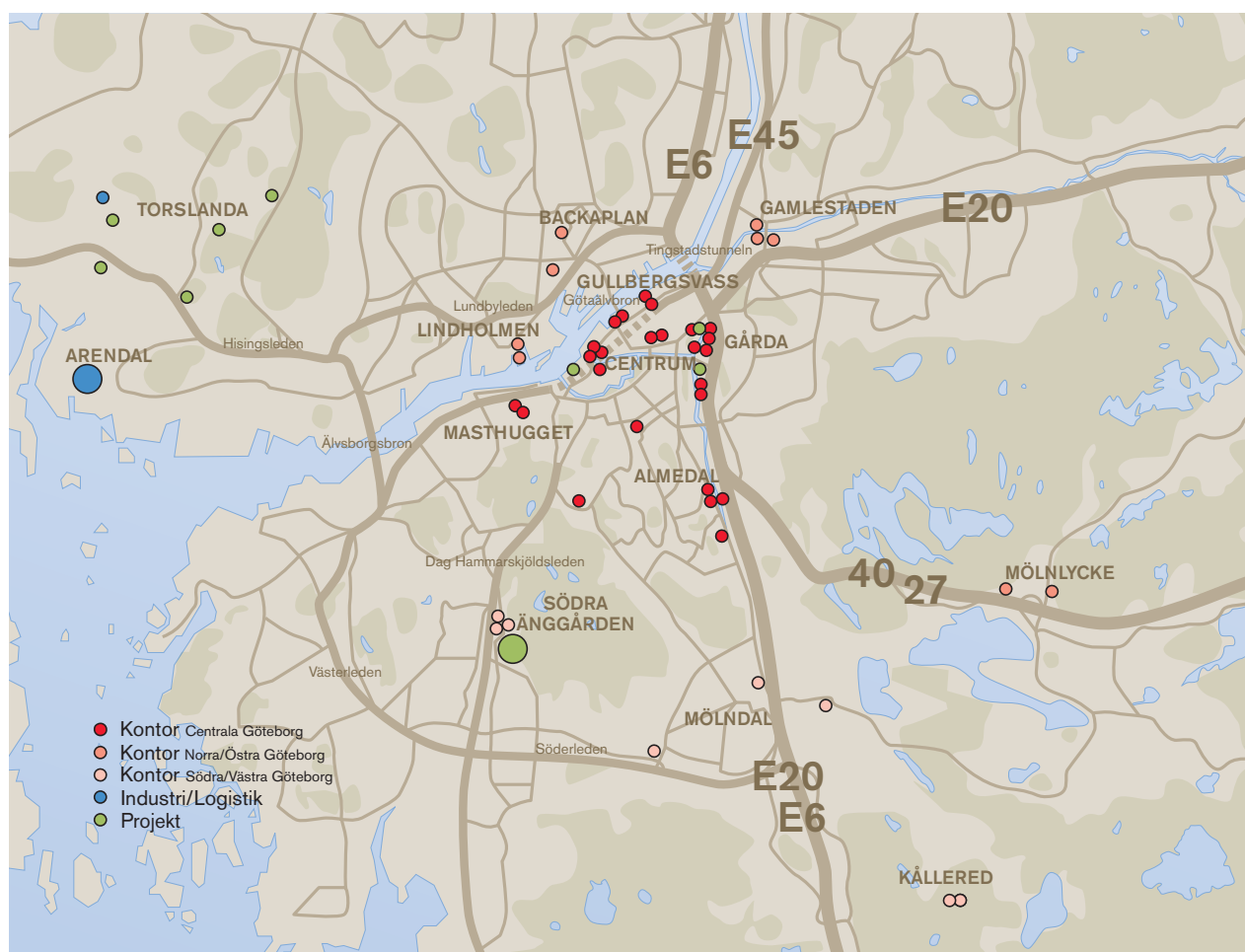
För beskattningsåret 2021 sker en sänkning av bolagsskattesatsen från 21,4 % till 20,6 %. Aktuell skatt och den uppskjutna skatt som förväntas bli aktuell 2022 eller senare beräknas från i år utifrån samma skattesats.

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							
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	383	387	56	57	198	190	211	215	50	11	897	861
Fastighetskostnader	-85	-82	-12	-13	-49	-48	-45	-47	-10	-6	-202	-196
Driftsöverskott	297	306	43	44	149	142	166	168	40	5	695	665
Verkligt värde fastigheter	13 123	11 279	1 058	1 025	4 126	4 243	4 069	3 706	2 198	1 897	24 574	22 150
Varav investeringar/förvärv/ avyttring/värdeförändring under året	1 844	1 225	33	33	-117	28	363	412	301	336	2 424	2 034



Fortsatt ökad efterfrågan på hyresmarknaden

Vårt fastighetsbestånd bestod den 30 september 2021 av 68 fastigheter. I beståndet ingår tre delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag. Fastigheternas verkliga värde var 24 574 mkr exklusive intresseföretag. I fastighetsbeståndet ingår 22 projektfastigheter, varav två är delägda. Den totala uthyrningsbara ytan inklusive intresseföretag är 820 096 kvm.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 91 % (93).

Vi redovisar vårt fastighetsbestånd i tre geografiska kontorssegment samt industri/logistik och projekt-fastigheter:

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

Nettouthyrning och omförhandlingar

Uthyrningsverksamheten har utvecklats i en positiv riktning under perioden. Vi ser en fortsatt ökad efterfrågan och ökat antal tecknade kontrakt jämfört med tredje och fjärde kvartalet förra året. Totalt var periodens nettouthyrning i förvaltnings- och projektfastigheter 12 mkr (-22). Vi genomförde under tredje kvartalet uthyrningar för totalt 39 mkr (3) och uppsägningarna var -31 mkr (-30). För tredje kvartalet var nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter därmed 8 mkr (-27).

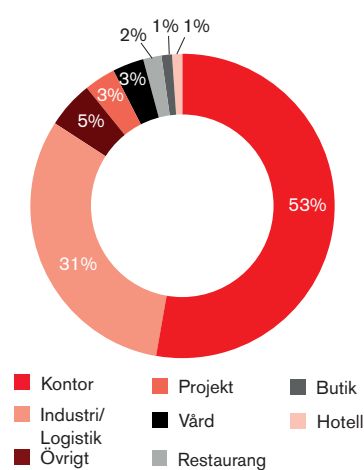
Under perioden gjordes omförhandlingar till en hyresvolym om 134 mkr (96). Den genomsnittliga hyresökningen var 5 % (14). För tredje kvartalet uppgick hyresvolymen på omförhandlade avtal till 69 mkr (50) och den genomsnittliga förändringen var +3 % (12).

Tecknade hyresavtal tas enligt vår definition upp i nettouthyrningen först när villkoren i avtalen är uppfyllda och det är mindre än 18 månader kvar till inflytt.

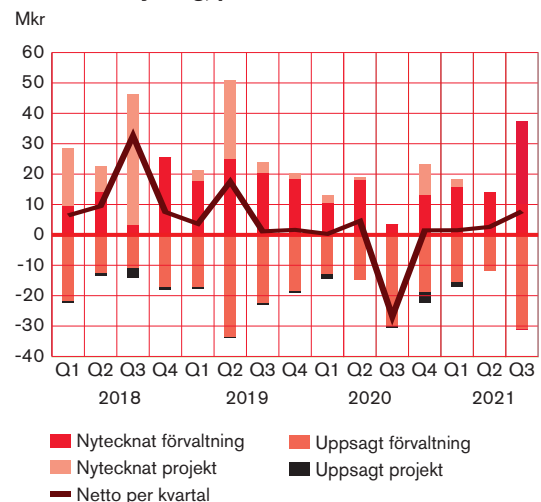
Vi har utöver nedanstående tecknat hyresavtal uppgående till 38 mkr.

	Q1-Q3 2021 mkr	Q1-Q3 2020 mkr
Förvaltningsfastigheter, uthyrningar	39	32
Förvaltningsfastigheter, uppsägningar	-57	-56
Projektfastigheter, uthyrningar	31	4
Projektfastigheter, uppsägningar	-2	0
Intresseföretag	1	-2
Summa nettouthyrning	12	-22

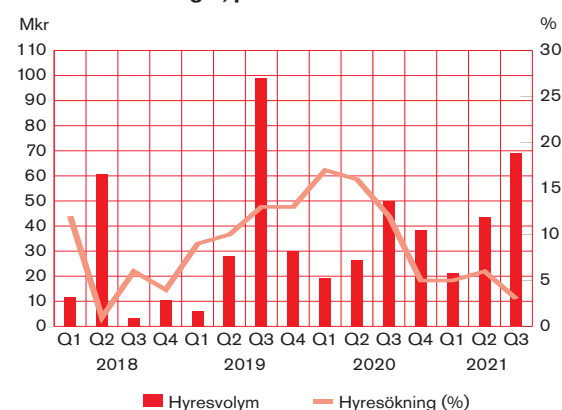
Fördelning ytor



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, Migrationsverket, Nordea, Västra Götalandsregionen, Folk tandvården, Elite Plaza och Zenseact. Totalt har vi 635 lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 938 mkr på årsbasis. Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under perioden -4 mkr (-21). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 27 mkr (26) och uppsägningarna -48 mkr (-51), där två avtal står för närmare 50 % av det uppsagda värdet, varav en sker för flytt inom vårt bestånd. Den största andelen av uthyrningarna återfinns i övriga innerstaden och CBD. Uthyrningen i projektfastigheter inklusive intresseföretag, var 19 mkr (4) och uppsägningarna uppgick till -2 mkr (0).

Under perioden genomfördes omförhandlingar till en hyresvolym om 94 mkr (88) med en genomsnittlig hyresökning på 6 % (18). Motsvarande siffror för tredje kvartalet var 54 mkr (49) och 5 % (12).

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 74 lokalhyreskontrakt inom industri/logistik med totala hyresintäkter på 272 mkr på årsbasis.

Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under perioden 16 mkr (-1). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 12 mkr (6) och uppsägningarna -9 mkr (-7). Uthyrningarna som gjorts återfinns i Arendal. Uthyrningar i projektfastigheter var under perioden 13 mkr (0) och uppsägningar uppgick till 0 mkr (0).

Under perioden genomfördes omförhandlingar till en hyresvolym om 40 mkr (8) med en genomsnittlig hyresökning på 1 % (2). Motsvarande siffror för tredje kvartalet var 15 mkr (0) och -2 % (7).

Effekter av covid-19 på hyresinbetalningar

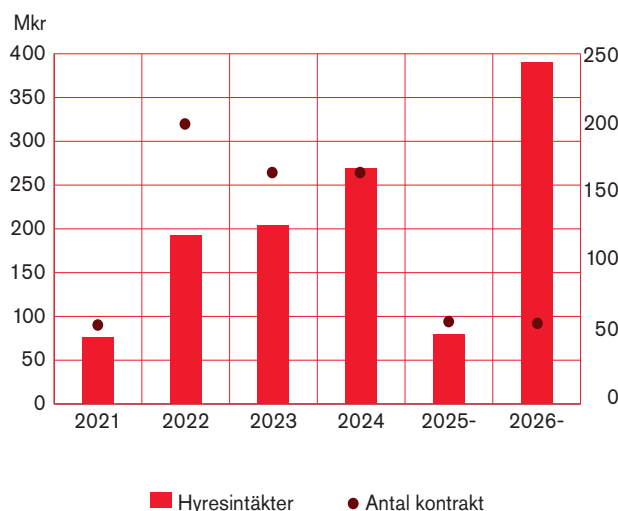
Platzer har i sin kontraktstock en bred bas av kunder. Andelen betalade hyror som aviserats för fjärde kvartalet och oktober 2021 är helt i nivå med motsvarande perioder tidigare år vid denna rapportens avlämnande.

De kundsegment som har drabbats och de som fortfarande är negativt drabbade av åtgärderna mot och konsekvenserna av covid-19 utgör en mindre andel. Ett fåtal hyresgäster, som i grunden har en bärkraftig affär, men som i rådande situation verkligen behövt kortsiktig hjälp för att överleva, har fått hjälp från oss. I periodens utfall uppgår dessa tillfälliga hyresrabatter till 0,2 % av periodens hyresintäkter.

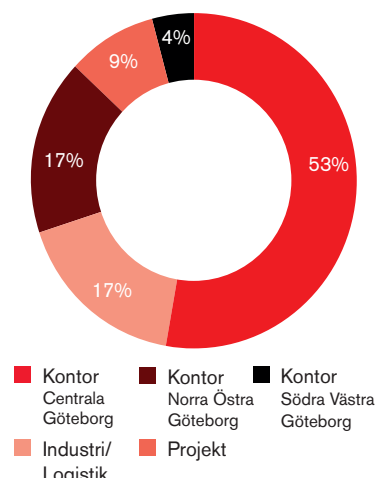
Kontraktstruktur

	Q3 2021	Q3 2020
Antal lokalhyreskontrakt	709	727
Hyresintäkter lokalhyreskontrakt på årsbasis, mkr	1 210	1 172
De 20 största kontraktens andel av hyresvärdet, %	32	34
Den största hyresgästens andel av hyresvärdet, %	9	9
Det största hyreskontraktets andel av hyresvärdet, %	3	3
Genomsnittlig återstående löptid, månader	41	34

Förfallostruktur hyreskontrakt



Fastighetsvärde per segment



Intjäningsförmåga 2021-09-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Förvaltningsfastigheter								
Central Business District (CBD)	8	74 632	4 352	214	82	175	133	76
Övriga innerstaden	18	185 931	8 771	407	94	382	291	76
Centrala Göteborg	26	260 563	13 123	621	90	557	424	76
Östra Göteborg	5	121 043	2 763	192	93	178	134	75
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 309	1 363	84	90	76	56	73
Övriga Hisingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Norra/östra Göteborg	9	159 352	4 126	276	92	254	190	75
Västra Göteborg	4	22 073	249	23	71	17	9	52
Mölndal	4	28 844	809	57	99	56	46	81
Södra/västra Göteborg	8	50 917	1 058	80	91	73	54	74
Industri/logistik	2	316 896	4 069	291	95	276	209	76
Summa förvaltningsfastigheter	45	787 728	22 376	1 269	91	1 160	877	76
Projektfastigheter	20	26 999	2 198	98	96	94	79	-
Summa Platzer exkl intresseföretag	65	814 727	24 574	1 366	91	1 254	956	76
Intresseföretag	3	5 377	856	20	82	17	14	-
Utöver ovanstående finns tecknade hyresavtal med inflyttning från den 1 april 2022 och framåt:						Hyresintäkter, mkr	varav intresseföretag	
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt						109	0	
Förvaltningsfastigheter						3	0	
Utöver ovanstående finns uppsagda hyresavtal med avflyttning från och med den 1 oktober 2021:						Hyresintäkter, mkr	varav intresseföretag	
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt						15	0	
Förvaltningsfastigheter						32	0	

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 30 september 2021 och ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga och är inte en prognos. I sammanställningen görs ingen bedömning av eventuella förändringar i hyresavtal. Kommande vakanser på uppsagda hyresavtal särredovisas i egen tabell ovan, liksom 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 41 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 2021. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår rullande 12 månader.

Stark finansiell ställning

Jämförelsevärden för balansposter avser 2020-12-31.

Koncernen

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	24 574	22 150	22 575
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	19	12	11
Finansiella anläggningstillgångar	416	344	347
Omsättningstillgångar	169	177	176
Likvida medel	485	140	148
Summa tillgångar	25 693	22 853	23 286
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 673	9 279	9 687
Uppskjuten skatteskuld	1 940	1 582	1 707
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	9 633	5 250	7 217
Leasingskuld	30	30	30
Övriga långfristiga skulder	375	692	585
Kortfristiga räntebärande skulder	2 512	5 357	3 633
Övriga kortfristiga skulder	530	663	427
Summa eget kapital och skulder	25 693	22 853	23 286

1) Varav 787 mkr (634) avser tillgångar som innehas för försäljning.

2) Varav 313 mkr (188) avser skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

Ställda säkerheter uppgick per 2021-09-30 till 11 005 mkr (10 664). Eventualförpliktelser uppgick per 2021-09-30 till 423 mkr (260).

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

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 24 574 mkr (22 575), vilket baserar sig på en intern värdering per bokslutsdagen. Fastigheterna värderas internt kvartalsvis i samband med varje bokslut 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 utförs på minst 30 % av fastighetsbeståndets värde och görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Historiskt sett har skillnaden mellan vår interna värdering och den externa värderingen varit marginell. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen under perioden har inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 748 mkr (753). Av värdeförändringen beror ungefär 20 % på ökade marknadshyror, 45 % på stads-,

projekt- och fastighetsutveckling och 35 % 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 4,7 %.

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. I april 2020 antog kommunfullmäktige detaljplanen för Olof Asklunds gata. Därefter har beslutet överklagats. Mark- och miljööverdomstolen, som är sista instans, har under kvartalet givit prövningstillstånd och beslut väntas komma under hösten 2021.

Affären planeras ske 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 tredje kvartalet

Den 30 september tecknades avtal om förvärv av projektfastigheten MIMO (Kungsfisken 7), som ska uppföras i Mölndals Innerstad. Förvärvet som sker via bolagsförvärv beräknas tillträdas under andra halvåret 2024 när projektet färdigställts. Samma dag tecknades även avtal om försäljning av del av Arendal 764:720 till Göteborgs Hamn. Frånträde sker när lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 655 mkr (773), där de största investeringarna är ny- och ombyggnadsprojekten Gårda Vesta (Gårda 2:12), Kineum (Gårda 16:17) och Merkur (Inom Vallgraven 49:1).

Eget kapital

Den 30 september 2021 uppgick koncernens egna kapital till 10 673 mkr (9 687). Soliditeten uppgick samma dag till 42 % (41), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 30 september till 88,43 kr (80,23) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 105,35 kr (96,35) per aktie.

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	22 575	20 479	20 479
Investeringar i befintliga fastigheter	655	773	994
Fastighetsförvärv	900	395	395
Fastighetsförsäljningar	-304	-250	-299
Värdeförändringar	748	753	1 006
Fastigheternas värde utgående balans	24 574	22 150	22 575

Koncernen

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	9 612	8 487	8 487
Periodens totalresultat	1 234	958	1 365
Utdelning	-251	-240	-240
Vid periodens slut	10 595	9 205	9 612
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	74	69	69
Uttag	-	-	-3
Periodens totalresultat	3	5	9
Vid periodens slut	77	74	74
Summa eget kapital	10 673	9 279	9 687

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

De räntebärande skulderna uppgick den 30 september 2021 till 12 145 mkr (10 850). Det motsvarar en belåningsgrad om 49 % (48), vilket är i linje med det långsiktiga finansiella målet om att belåningsgraden över tid inte ska överstiga 50 %. Kortfristig del av räntebärande skulder i balansräkningen 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 1 730 mkr (1 726) i säkerställda gröna obligationer genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF). I augusti i år lanserade vi ett MTN-program med tillhörande grönt ramverk för finansiering genom icke säkerställda gröna obligationer med ett rambelopp om 5 mdkr. Under kvartalet emitterades 900 mkr (0) gröna obligationer under programmet. Vi har också ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Utestående certifikat den 30 september var 1 308 mkr (640). Totalt utgör icke säkerställd finansiering därmed 18 % av räntebärande skulder. Grön finansiering utgör 66 % av våra utestående skulder i form av gröna obligationer och gröna lån.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 30 september till 2,8 år (3,2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (2,3). Per den 30 september var den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument 1,71 % (1,83) exklusive outnyttjade

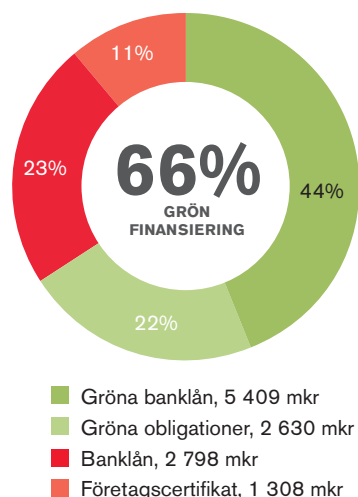
kreditlöften och 1,88 % (1,97) inklusive outnyttjade kreditlöften. För att nå önskad räntebindningsstruktur använder vi ränteswappar. Dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Vi har sammanlagt tecknat derivatavtal om 5 570 mkr (5 370).

Marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 30 september 2021 till -101 mkr (-240), vilket för året innebar en positiv värdeförändring om 139 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 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	6 284	2,46	4 520	3 820
1-2 År	391	0,87	3 915	2 665
2-3 År	250	0,08	2 846	1 986
3-4 År	770	0,87	1 653	1 653
4-5 År	500	0,82	896	896
5-6 År	1 000	0,94	-	-
6-7 År	730	1,14	632	632
7-8 År	1 500	0,94	-	-
8-9 År	400	0,81	493	493
9-10 År	320	1,19	-	-
10+ År	-	-	-	-
Totalt	12 145	1,71	14 955	12 145

Räntebärande skulder



Kassaflöde och kassaflödesanalys

Koncernen

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2020/2021 okt-sep
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	695	665	868	898
Central administration	-39	-38	-53	-54
Finansnetto	-157	-149	-200	-208
Betald skatt	-82	-32	-30	-80
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	417	446	585	556
Förändring av kortfristiga fordringar	33	-45	-44	34
Förändring av kortfristiga skulder	22	48	-51	-77
Kassaflöde från den löpande verksamheten	472	449	490	513
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-655	-773	-994	-876
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-900	-395	-395	-900
Försäljning av förvaltningsfastigheter	304	225	299	378
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	-48	-35	-35	-48
Investering i övrigt	-9	-2	-2	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 308	-980	-1 127	-1 455
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	3	-52	-59	-4
Förändring av räntebärande skulder	1 295	574	817	1 538
Förändring av långfristiga skulder	1	1	-1	-1
Utdelning	-126	-120	-240	-246
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 173	403	517	1 287
Periodens kassaflöde	337	-128	-120	345
Likvida medel vid periodens början	148	268	268	140
Likvida medel vid periodens slut	485	140	148	485

Outnyttjad checkkredit uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 3 190mkr (2 840), varav 380 mkr (1 130) är byggnadskreditiv. Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2020-12-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 472 mkr (449). Se sidan 7 för kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 655 mkr (773). Under perioden har en fastighet förvärvats för 900 mkr samtidigt har försäljning skett av två fastigheter för 304 mkr. Periodens kassaflöde uppgick till 337 mkr (-128). De likvida medlen uppgick på bokslutsdagen till 485 mkr (140).

Utvecklingsprojekt

Platzer har en långsiktig vision att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i och vi har delat upp vårt arbete inom tre fokusområden; fastighetsutveckling, projektutveckling och stadsutveckling. Det omfattar allt från enskilda projekt till omvandling av hela kvarter och stadsdelar.

Vi har pågående större projekt som tillsammans omfattar 60 000 kvm lokalarea (LOA) och utöver dessa en projektportfölj på cirka 530 000 kvm (BTA). Projektportföljen inrymmer alla skeden, från detaljplaner till inflyttningssklara projekt.

Fastighetsutveckling

Gullbergsvass

I entrén in till stadsdelen Lilla Bommen ligger vår fastighet Aria (Gullbergsvass 1:1), som fått sitt namn från läget mitt emot Göteborgsoperan. Här utvecklar vi moderna kontorsytor med gemensamma service- och restaurangytor i bottenplan. I detta A-läge erbjuder vi moderna kontorslokaler i Göteborgs nya affärscentrum. Uthyrning och projektering pågår.

Projektutveckling

Gårda

Stadsdelen Gårda genomgår en förvandling och många projekt är under uppförande. Våra båda nybyggnadsprojekt Gårda Vesta (Gårda 2:12) och Kineum (Gårda 16:17) utgör betydande inslag.

Gårda Vesta är i sitt slutskede och vi har hittills välkomnat Skatteverket, Länsförsäkringar, Aros Kapital, Rejlers, Wasa Kredit och Länsförsäkringar Mäklarservice till deras nya lokaler. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 27 000 kvm av vilka 98 % är uthyrda. Gårda Vesta kompletterar det kluster av offentliga aktörer som finns i norra Gårda där Migrationsverket, Försäkringskassan och Göteborgsregionen redan är stora hyresgäster. Projektet följer tidplan och inflyttning sker kontinuerligt fram till november 2021, då projektet är färdigställt. Vi har också lagt stort arbete vid att utveckla service och restauranger i området, för att skapa en bra helhet för våra hyresgäster.

På andra sidan Gårdarondellen ligger vårt projekt, Kineum, som med sin arkitektur redan gör ett bestående intryck i stadsbilden. 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. ESS Group har även utökat sin etablering i huset med en Grand Hall, en tillbyggnad för

konferenser och underhållning. Hotellet är ett led i vår strävan att bidra till områdets utveckling och att göra södra Gårda till en destination som lever under dygnets alla timmar. Uthyrningsgraden i projektet är 80 %.

Mölndal

I september tecknade vi ett avtal med NCC om att förvärva ny- och ombyggnadsprojektet MIMO (Kungsfisken 7) i Mölndals Centrum, vilket omfattar ca 32 000 kvm LOA kontorsytor. Projektet är byggstartat med beräknat färdigställande under andra halvåret 2024 och har en uthyrningsgrad om 30 %.

Centrum

Vårt tillskott till utvecklingsområdet Skeppsbron är den anrika fastigheten Merkur (Inom Vallgraven 49:1), som vi äger gemensamt med Bygg-Göta. Här uppför vi en byggnad om 5 400 kvm LOA kontor i anslutning till befintligt hus. Projektet är i sitt slutskede med pågående hyresgästanpassningar, för bland andra reklambyrå Forsman & Bodenfors (3 350 kvm). I bottenplan kommer byggnaden kompletteras med restaurangytor i stråket mellan Järntorget och Stenpiren.

I anslutning till den nya Hisingsbron och på den plats där den gamla Hisingsbron låg, har Platzer en option på att förvärva två byggrätter om totalt 43 000 kvm BTA. Här planerar vi attraktiva kontorslägen, med närhet till vatten, gångavstånd till centralstationen samt en blandad bebyggelse med boende, kontor och service. Preliminär byggstart för projektet är planerad till tredje kvartalet 2022.

Arendal

I slutet av september slöt vi och Göteborgs Hamn avtal om en försäljning av 108 000 kvm mark och vattenareal om 69 000 kvm som ingår i fastigheten Arendal 764:720. Affären innebär att logistik- och industriområdet stärker sin koppling till Nordens största och mest hållbara hamn. Hamnens ambition är att utveckla hanteringen av rullande last inom roro- och färjesegmentet på platsen.

Arendal har tidigare valts ut som testarena för en ny autonom transportlösning från Volvo. Projektet är ett samarbete mellan Platzer, Volvo, DFDS, APM Terminals och Göteborgs Hamn. Vi har även tecknat avtal med restaurangentreprenörerna, Rolf Tsoi och Magnus Söderström som ska etablera en ny restaurangdestination i området.

Torslanda

På Syrhlå 3:1 i Torslanda byggstartar vi den första av två etableringar, en terminal- och lagerbyggnad om 13 950

kvm åt logistikleverantören NTEX. Affären omfattar ett 10-årigt hyresavtal med grön bilaga som har tecknats med inflyttning i april 2023. Den andra är en industri- och logistikbyggnad på 20 000 kvm för Volvo Cars. Även här har ett tioårigt hyresavtal med grön bilaga tecknats. Byggstart planeras till andra kvartalet 2022 med inflyttning under 2023.

I Torslanda har vi cirka 190 000 kvm BTA byggrätt på fastigheterna Syrhåla 2:3, Syrhåla 3:1, Sörred 7:21 och Sörred 8:12. Ett led i områdets utveckling är vårt joint venture med Bockasjö. Samarbetet inleddes i april 2020 under ett gemensamt bolag, Sörreds Logistikpark Holding AB och omfattar fastigheterna Sörred 8:12 och 7:21. Terrasseringsarbetet pågår, för att korta ledtid från byggstart till inflyttningsbar byggnad.

Stadsutveckling

Gamlestaden

Gamlestaden är en stadsdel i förvandling, endast en spårvagnshållplats från Göteborgs central. De närmaste tio åren kommer området 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 mars 2021 vann detaljplanen för intilliggande Gamlestads Fabrik (Olskroken 18:7) laga kraft. Projektet befinner sig nu i en ny och intensiv fas, med utveckling av våra byggrätter. Vi har tidigare tecknat avtal om försäljning av kommande bostadsbyggrätter till JM som medverkar till 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 tillsammans med staden för att få till bra förutsättningar för områdets framtida utveckling i den kommande detaljplanen.

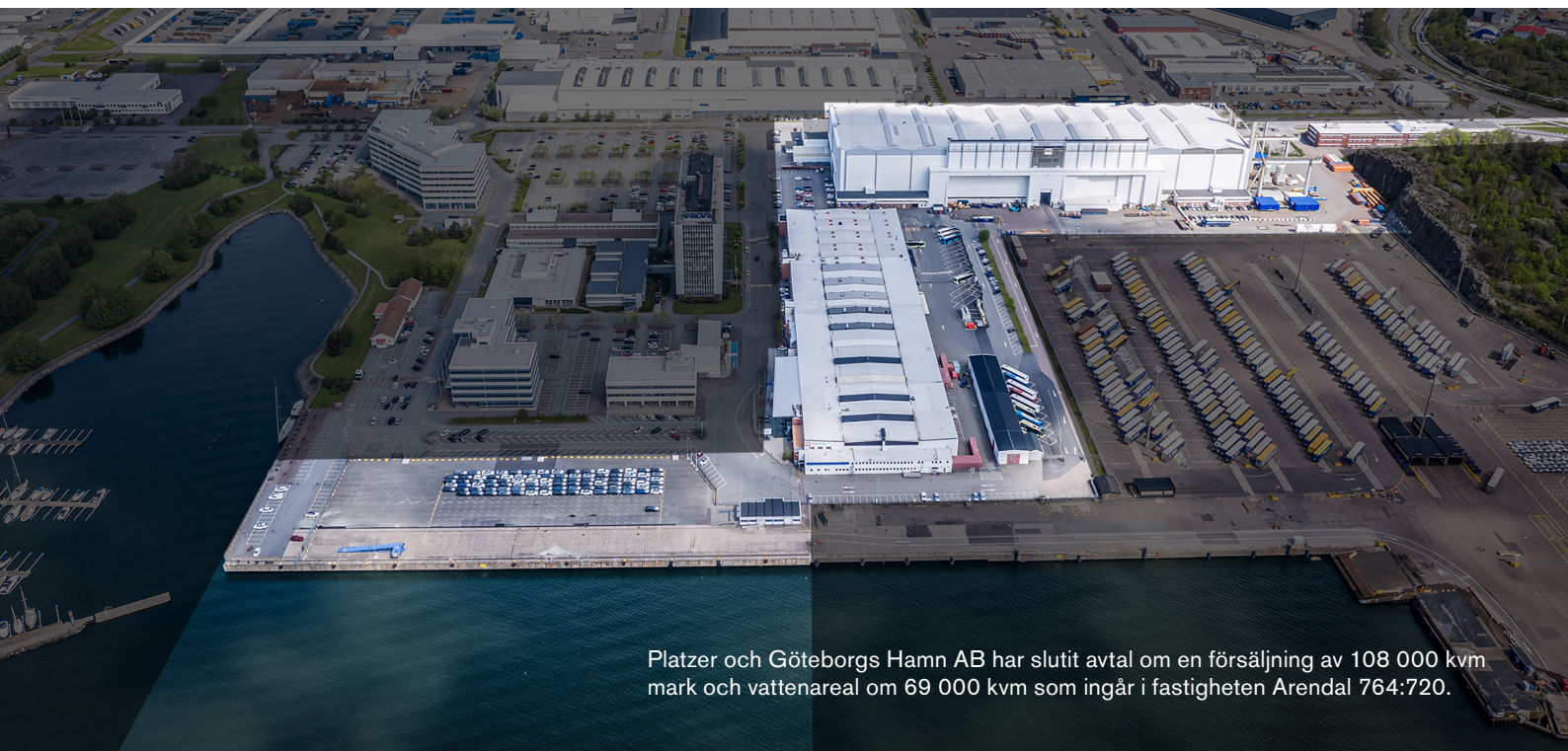
Södra Änggården

Vi utvecklar norra Högsbo till Södra Änggården – en levande stadsdel med 2 000 bostäder samt skolor och kommersiella lokaler. Kommunfullmäktige tog i april 2020 beslut om detaljplanens antagande. Vi inväntar nu slutgiltigt beslut från Mark- och Miljööverdomstolen, under hösten 2021, innan planen 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 Fabrik

Almedals Fabrik (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 Fabrik med en möjlig byggrätt om cirka 25 000 kvm kontor. Göteborgs Stad har valt Almedals Fabrik som ett av fem pilotprojekt för ökad exploatörsmedverkan i detaljplaneprocessen. Syftet är att minska den totala projekttiden. Detaljplaneprocessen, som drivs gemensamt av Platzer, Svenska Hus, Wallenstam och Göteborgs Stad, pågår.



Platzer och Göteborgs Hamn AB har slutit avtal om en försäljning av 108 000 kvm mark och vattenareal om 69 000 kvm som ingår i fastigheten Arendal 764:720.

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	Hyres- värde, mkr ³⁾	Uthyr- nings- grad, %	Färdig- ställt
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU	-	27 000	1 169	119	1 574	83	98	Q4 2021
Gårda 16:17, Kineum	PU/FU	15 500	28 000	2 105	454	2 010	144	80*	Q4 2022
Gullbergsvass 1:1	FU	15 483	-	1 123	266	862	59	46*	Q3 2023
Syrhåla 3:1, etapp 1	PU	-	13 950	214	162	52	12	100	Q1 2023
Totalt		30 983	68 350	4 611	1 001	4 498	298		

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	Hyres- värde, mkr ³⁾	Uthyr- nings- grad, %	Färdig- ställt
Inom Vallgraven 49:1, Merkur**	PU	-	5 400	254	16	293	18	62	Q4 2021
Sörred 8:12***	PU	-	-	362	59	303	-	-	Q4 2021
Sörred 7:21***	PU	-	-	78	3	75	-	-	Q3 2022
Totalt		-	5 400	694	78	671	18	62	

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁴⁾
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 finns	2021
Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper)	SU/PU	blandstad	cirka 200 000	detaljplan pågår	2021
Syrhåla 2:3	PU	logistik/industri	14 600	detaljplan finns	2022
Syrhåla 3:1, etapp 2	PU	logistik/industri	20 000	detaljplan finns	2022
Krokslätt 34:13	FU/PU	kontor	10-15 000	planbesked finns	2022
Skår 57:14, Almedals Fabriker	FU/PU	kontor	25 000	detaljplan pågår	2022
Gullbergsvass****	PU	kontor	43 000	detaljplan finns	2022/2023
Bagaregården 17:26	SU/PU/FU	blandstad	60 000	detaljplan pågår	2023/2024
Totalt			486 600-511 600		

- * Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.
 ** Avser endast nybyggnad intill befintlig byggnad.
 *** 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 för fastighetsutvecklingsprojekt ingår befintlig byggnad i ingående värde samt planerad investering.
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

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2020/2021 okt-sep
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,2	4,1	4,1
Belåningsgrad, %	49	48	48	49
Soliditet, %	42	41	42	42
Avkastning på eget kapital, %	13,3	12,0	15,1	16,6
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	3,9	4,2	4,0	3,8
Överskottsgrad, %	77	77	76	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93	93	91
Hyresvärde, kr/kvm	1 640	1 545	1 536	1 624
Uthyrningsbar yta, tkvm*	815	821	821	815

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

* Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 820 tkvm.

Kvartalsöversikt

		2021		2020		2019		
Mkr	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Hyresintäkter	307	296	293	281	289	286	285	282
Fastighetskostnader	-63	-68	-71	-78	-61	-66	-69	-70
Driftsöverskott	244	229	222	203	228	220	216	212
Central administration	-11	-14	-15	-14	-10	-15	-15	-15
Andel i resultat från intresseföretag	26	35	9	-5	24	16	31	1
Finansnetto	-54	-52	-49	-51	-51	-49	-49	-45
Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)	204	198	167	133	191	172	183	153
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	248	317	183	253	293	11	449	406
Värdeförändring finansiella instrument	42	7	90	34	7	-36	-94	172
Värdeförändring finansieringsavtal	52	1	16	74	-	-	-	-
Resultat före skatt	546	523	456	494	491	147	538	731
Skatt på periodens resultat	-90	-107	-91	-83	-103	-2	-109	-165
Periodens resultat	456	416	365	411	388	145	429	566
Förvaltningsfastigheter	24 574	24 386	22 969	22 575	22 150	21 203	21 127	20 479
Direktavkastning, %	4,0	3,9	3,9	3,6	4,3	4,2	4,2	4,2
Överskottsgrad, %	79	77	76	72	79	77	76	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	92	92	94	94	95
Avkastning på eget kapital, %	8,9	8,8	7,7	7,4	9,1	5,7	9,8	11,5
Eget kapital per aktie, kr	88,43	84,62	83,90	80,23	76,83	73,59	74,39	70,84
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	105,35	101,38	99,39	96,35	92,21	88,34	89,02	84,00
Börskurs, kr	132,00	129,80	103,80	107,40	93,00	79,50	70,70	110,00
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,81	3,47	3,03	3,40	3,24	1,20	3,56	4,69
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,17	1,90	0,86	0,34	1,86	0,99	0,89	1,94

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	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Nettoomsättning	12	11	15
Rörelsens kostnader	-12	-11	-15
Finansnetto	31	-20	696
Värdeförändring finansiella instrument	139	-123	-89
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	170	-143	607
Bokslutsdispositioner	-	-	9
Skatt	-43	14	18
Periodens resultat ¹⁾	127	-129	634

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 886	1 886	1 886
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	3 260	2 218	2 714
Fordringar hos koncernföretag	5 309	3 665	5 250
Övriga omsättningstillgångar	8	3	15
Likvida medel	67	8	9
Summa tillgångar	10 530	7 780	9 874
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 984	2 346	3 109
Obeskattade reserver	20	41	20
Långfristiga skulder	3 854	1 948	2 255
Skulder till koncernföretag	3 535	2 453	3 778
Kortfristiga skulder	137	992	712
Summa eget kapital och skulder	10 530	7 780	9 874



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

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 30 september var antalet medarbetare 85 (86 avser 2020-12-31). 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/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/hållbarhet, hr, affärsområde kontor och affärsområde industri/ logistik.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Effekter av covid-19

Även om samhällets restriktioner precis lättat och vi ännu inte ser full effekt av de möjligheter som tiden efter pandemin kommer att ge ser vi ökade positiva aktiviteter i vår verksamhet. Hyresgästernas medarbetare börjar komma tillbaka till våra fastigheter och aktiviteten kring förfrågningar, visningar och nyteckning av hyresavtal ökar. Våra fastigheter är placerade i områden med efterfrågan på lokaler och våra medarbetare är lyhörda och kunniga i att hitta rätt objekt till rätt hyresgäst. Vi fortsätter att följa utvecklingen noggrant särskilt för hyresgäster inom branscher som drabbats hårt av pandemin.

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 nyckel-

tal begränsar den ytterligare. De generella risker och osäkerhetsfaktorer som vi i första hand påverkas av har inte förändrats under perioden och beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2020 på sidorna 78-82 samt 95-96.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2020 på sidan 110. 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. För 2021 har inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller IFRIC tolkningar som trätt i kraft haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter.

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

Avrundningar

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Göteborg 2021-10-19

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Charlotte Hybinette
Styrelseordförande

Caroline Krenslar
Ledamot

Anders Jarl
Ledamot

Ricard Robbstål
Ledamot

Eric Grimlund
Ledamot

Anneli Jansson
Ledamot

Henrik Forsberg Schoultz
Ledamot

Maximilian Hobohm
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 2021 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 19 oktober 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Historiskt stark återhämtning

Den globala ekonomin spås enligt IMF växa med 6,0 % i år och 4,9 % 2022. Tidigare i år beskrev Världsbanken återhämtningen som den starkaste på 80 år. Samtliga stora ekonomier växer kraftigt när restriktioner släpps tack vare vaccinationsprogram och ett långsamt tillbakadragande av statliga stödåtgärder.

För svensk del spår Konjunkturinstitutet att tillväxten hamnar på 4,4 % 2021 och 3,6 % nästa år, vilket är tydligt över genomsnittet under senare år. Tillväxten drivs av en fortsatt stark exportindustri. Därtill leder lättade och nu även borttagna restriktioner till ökad inhemsk efterfrågan. Inköpschefsindex för tillverkningsindustrin inledde året mycket starkt, men har under senare månader planat ut på höga nivåer, främst beroende på komponentbrister och leveransstörningar. Tjänstesektorn har däremot fortsatt stiga och nådde i september sin näst högsta nivå hittills.

Den positiva utvecklingen återspeglas också i att arbetslösheten spås minska under 2022 från nivåer på över nio procent under förra sommaren.

Göteborgskonjunkturen

Göteborg är Sveriges industriella centrum och Göteborgs hamn är störst i Norden. Nästan 30 procent av den svenska utrikeshandeln passerar över någon av kajerna i Göteborg. Den starka världskonjunkturen påverkar därför Göteborgsregionen positivt. Under 2021 förväntas tillväxten på Göteborgs 10 största exportmarknader, enligt Business Region Göteborg, vara 5,0 %. Utöver starka rapporter från fordonsindustrin ger siffrorna från Göteborgs hamn en bra bild av läget. Volymerna för containergoods, järnvägstransporter och ro/ro har nu ökat i minst fyra kvartal i rad. Även billeveranserna ligger på höga nivåer. Konjunkturindikatorn för Göteborgsregionens näringsliv nådde under andra kvartalet sin högsta nivå sedan Business Region Göteborg började mäta konjunkturen för 15 år sedan. I augusti var arbetslösheten i Göteborgsregionen 6,9 %,

vilket är lägst av de tre storstadsregionerna och klart under 7,7 % i landet som helhet. Antalet nyanmällda arbetstillfällen är åter på höga nivåer efter sättningen i början av pandemin samtidigt som varselnivåerna är fortsatt rekordlåga.

Till skillnad från tidigare kvartal omfattar uppgången nu fler branscher. Både handeln och tjänstesektorn har högkonjunktur enligt Business Region Göteborgs barometer. Företagen rapporterar om ökad försäljning, fler anställda och bättre lönsamhet samtidigt som de ser positivt på framtiden.

Även den hårt prövade besöksnäringen noterar en uppgång. Enligt Tillväxtverkets gästnattsstatistik ökade antalet gästnätter i Västra Götaland med 51 % i augusti jämfört med samma månad föregående år. I förhållande till 2019 var minskningen endast 7 %.

Göteborgs kontorshyresmarknad

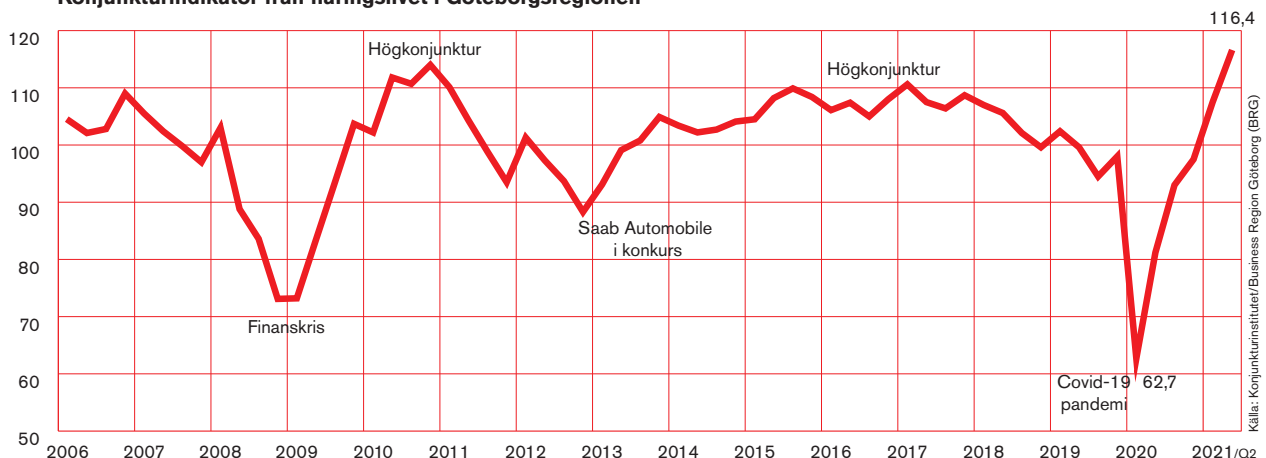
Uthyrningsvolymen under de tre första kvartalen var cirka 80 000 kvm, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period föregående år. Det indikerar att pandemin haft mindre negativ effekt på kontorshyresmarknaden under 2021 än under 2020 samt att marknaden nu är åter på nivåer som liknar de som uppmättes 2018-2019.

Från och med tredje kvartalet 2021 är rapporten från JLL helt baserad på statistik från Citymark. Bland annat har definitionerna för vakans samt geografiska indelningar ändrats. Detta gör det för tillfället svårt att jämföra historiska siffror.

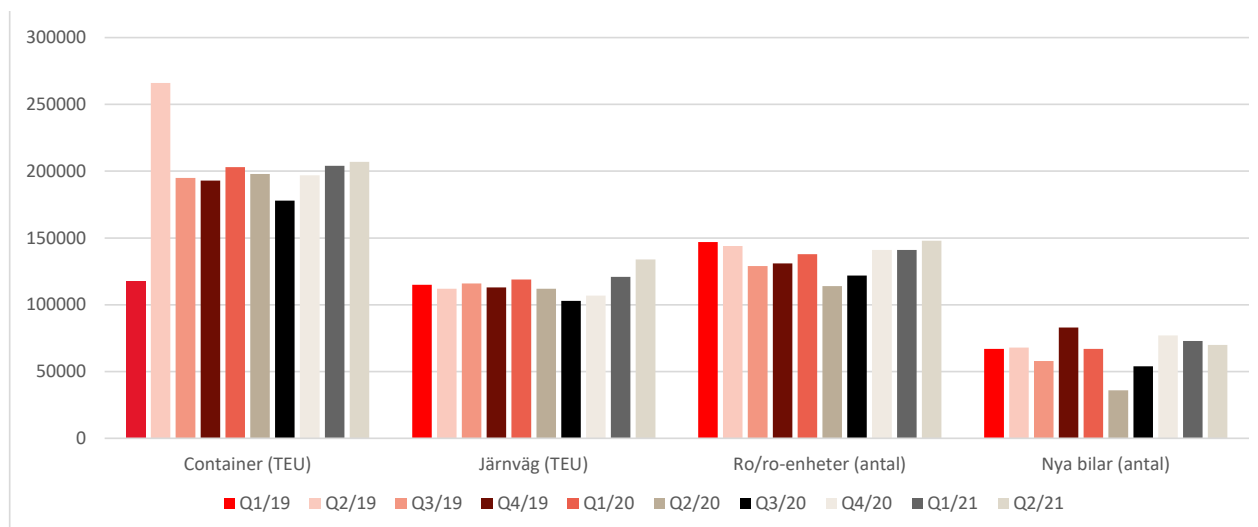
JLL:s uppfattning är att vakansen ökar i alla delmarknader med undantag för övriga innerstaden. Vakansen för hela Göteborg uppgår till 9,2 % vilket är upp med 0,8 procentenheter jämfört med andra kvartalet och upp med 2,5 procentenheter jämfört med tredje kvartalet 2020.

Under kvartalet har uthyrningsmarknaden präglats av fortsatt uthyrning i flera av de större projekt som pågår

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen



Godsstatistik Göteborg Hamn



runtom i Göteborg. Bland annat meddelar Vasakronan att Platinan nu är uthyrd till 91 procent. Andra stora uthyrningar är Castellums uthyrning på 7 900 kvm till Volvo Cars på Lindholmen samt samma företags uthyrning till Nouryon i Gamlestaden. Även Geely har rapporterat en större uthyrning på Lindholmen.

Under 2022 kommer flera större kontorsprojekt färdigställas och nå marknaden. Det gäller Våghuset och Brick Studio på Masthugskajen, Kineum och Citygate i Gårda, Kallebäck Entré i Kallebäck samt Platinan i Lilla Bommen. Totalt motsvarar detta en yta om cirka 170 000 kvm, jämfört med normalt 30 000-40 000 kvm per år.

Hyrorna i Göteborg är stabila eller svagt ökande. Det främsta skälet till att nivåerna stiger i ett område är tillkomsten av nya och högre prissatta lokaler som drar upp genomsnittshyran. Generellt bedöms dock det stora tillskottet på kontor under kommande år hålla nere ökningen av primehyra i Göteborg.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q3 2021	Q3 2020
CBD	3 700	3 700
Övriga Innerstaden	2 800	2 800
Norra Älvstranden	2 600	2 800
Övriga Hisingen	2 000	2 000
Mölndal	2 000	2 000
Västra Göteborg	1 300	1 200
Östra Göteborg	2 500	2 500

Göteborgs industri- och logistikhyresmarknad

Den moderna ekonomin är beroende av internationella varuflöden och känslig inför de störningar som kan uppstå. Det har på senare tid satt ljuset på behovet av säkerhetslager närmare konsumenterna.

Samtidigt fortsätter e-handeln att öka. Under pandemiåret 2020 var ökningen mer än 40 %. Under första och andra kvartalen i år har tillväxten fortsatt. Under andra kvartalet ökade e-handeln med 16 procent jämfört med det extremt starka andra kvartalet 2020. Det tyder på att ökningen inte är en övergående pandemieffekt. Tvärtom har pandemin påskyndat en utveckling som pågått under flera år och man tror nu att e-handeln i Norden kommer stå för cirka 30 % av den totala handeln redan 2024.

I Göteborgsområdet finns de främsta logistiklägena på Hisingen i anslutning till Volvobolagens fabriker, hamnen och E6:an som är en viktig del i varuflödet från kontinenten upp till Norge. Andra viktiga logistiklägen är området runt Landvetter flygplats samt, lite längre bort, Viared utanför Borås. Det senare har stark koppling till e-handel och Borås historia som centrum för postorderindustrin. Utbudet av moderna logistiklokaler i Göteborgsområdet är fortsatt litet och vakansgraden i princip obefintlig. I kombination med att efterfrågan på moderna logistikfastigheter är stor innebär det en god grund för en stabil hyresmarknad.

Under tredje kvartalet noterades ett ökat antal förfrågningar på moderna logistiktytor, men obalansen mellan utbud och efterfrågan gjorde att antalet tecknade kontrakt på Göteborgsmarknaden var få. Denna situation bedöms bestå på kort och medellång sikt.

Hyresmarknad logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q2 2021	Q2 2020
Stockholm A-läge	900	900
Stockholm B-läge		680
Göteborg A-läge	700	680
Göteborg B-läge		600
Malmö A-läge	650	650
Malmö B-läge		450

Göteborgs fastighetsmarknad kontor

Under första halvåret omsattes, enligt JLL, kontorsfastigheter i Göteborgsområdet till ett värde av cirka 7,9 mdkr, vilket är mer än tre gånger så mycket som under motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras till stor del av några större affärer samt att aktiviteten under förra året var förhållandevis låg.

Under årets första kvartal köpte Skanska ett kvarter med tre fastigheter i norra Gårda av Fastighets AB L E Lundberg i syfte att utveckla kvarteret i kommande detaljplanprocess. Detta kan ses som ett kvitto på Gårdas ökade attraktionskraft, vilket bland andra vi bidragit

till genom stora investeringar i fastigheter och stadsutveckling. I juni förvärvade Niam en kontorsfastighet med tillhörande parkeringshus i Torslanda av Torslanda Property Invest. Fastigheten såldes för 870 mkr och är fullt uthyrd till Volvo Cars. Ungefär samtidigt sålde Platzer fastigheterna Sörred 8:11 och Sörred 7:24 till Volvo Cars som i samband med transaktionen tecknade ett längre hyresavtal på nyproducerade logistikytor i Torslandaområdet. Nettoförsäljningsvärdet uppgick till 304 mkr. I juni förvärvade Platzer tre fastigheter av Higab till ett värde av 1 875 mkr på Medicinareberget där den totala ytan uppgick till över 50 000 kvm.

Under tredje kvartalet har Aspelin Ramm förvärvat en utvecklingsfastighet på Masthugskajen, medan Balder investerat 558 mkr i ett gemensamt JV-bolag med Serneke för att utveckla ytterligare tre hus i Karlastaden.

Det har inte skett några större justeringar av direktavkastningskraven inom segmentet. Centralt belägna kontorsfastigheter med säkra kassaflöden bedöms även i framtiden vara eftertraktade och direktavkastningskraven därmed stabila. Vi ser även ett större inslag av större strukturaffärer där Corems uppköpserbjudande till Klöverens aktieägare gick igenom under andra kvartalet och där Castellum lade ett bud på Kungsleden under tredje kvartalet.

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q2 2021	Q2 2020
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 årets två första kvartal var den totala transaktionsvolymen inom industri/logistik på Göteborgsmarknaden 3,7 mdkr, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period föregående år. I januari köpte Barings Sörreds kubiklager av Skanska för 265 mkr. I juni meddelade brittiska Tritax Eurobox att de förvärvat logistikfastigheten Arendal 1:16 till ett underliggande

fastighetsvärde om 474 mkr. Till detta kommer enligt JLL en stor, konfidentiell affär om drygt 2,2 mdkr.

Branschanalytiker bedömer dock att transaktionsvolymen främst handlar om industrifastigheter och att andelen rena logistikfastigheter är förhållandevis liten då det här, liksom på hyresmarknaden, råder obalans mellan utbud och efterfrågan.

Nationellt är andelen internationella investerare, liksom tidigare år, stor inom segmentet. Till exempel har Blackstone gjort ett större förvärv av åtta lager- och logistikfastigheter runt om i Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om 2,3 mdkr. Ökande efterfrågan till följd av e-handels tillväxt och en stark hyresmarknad gör logistikfastigheter till ett fortsatt attraktivt segment. Intresset för logistiklokaler avspeglar sig också i att direktavkastningskraven under de senaste åren sjunkit med cirka 2,0 procentenheter för att idag ligga under 4,0 % för nybyggda fastigheter i primelägen som Torslanda och Arendal.

Coronapandemin ökade under 2020 på takten i skiftet från fysisk handel till e-handel. Det internationella fastighetsrådgivningsföretaget Savills noterar i sin senaste rapport om stabila eller sjunkande direktavkastningskrav för logistiklokaler i Europa. De lägsta nivåerna ligger, enligt Savills, nu så lågt som på 3,25-3,50 % för primelägen i Storbritannien, Frankrike och Tyskland. En fortsatt stigande efterfrågan och ett begränsat utbud gör att vi bedömer att direktavkastningskraven kommer att vara fortsatt låga.

Fastighetsmarknad logistik

Yield (%)	Q2 2021	Q2 2020
Stockholm A-läge	3,75	4,55
Stockholm B-läge		5,50
Göteborg A-läge	3,75	4,55
Göteborg B-läge		5,60
Malmö A-läge	4,25	5,00
Malmö B-läge		6,50

Aktien och ägare

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm sedan november 2013. Från och med januari 2021 handlas aktien på segmentet Large Cap. Bolagets börskurs uppgick den 30 september 2021 till 132,00 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 15 816 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under årets första nio månader omsattes totalt 15,2 (21,8) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 1 878 (1 841) mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 80 200 (116 000) 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 för-

valtningsresultat efter skatt (med skatt avses 20,6 % schablonskatt från 2021). Justerat förvaltningsresultat innebär förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare exklusive värdeförändringar i intresseföretag. Årsstämman beslutade den 31 mars om en utdelning om 2,10 kr per aktie (2,00), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,05 kr, med avstämningsdag den 6 april och den 5 oktober.

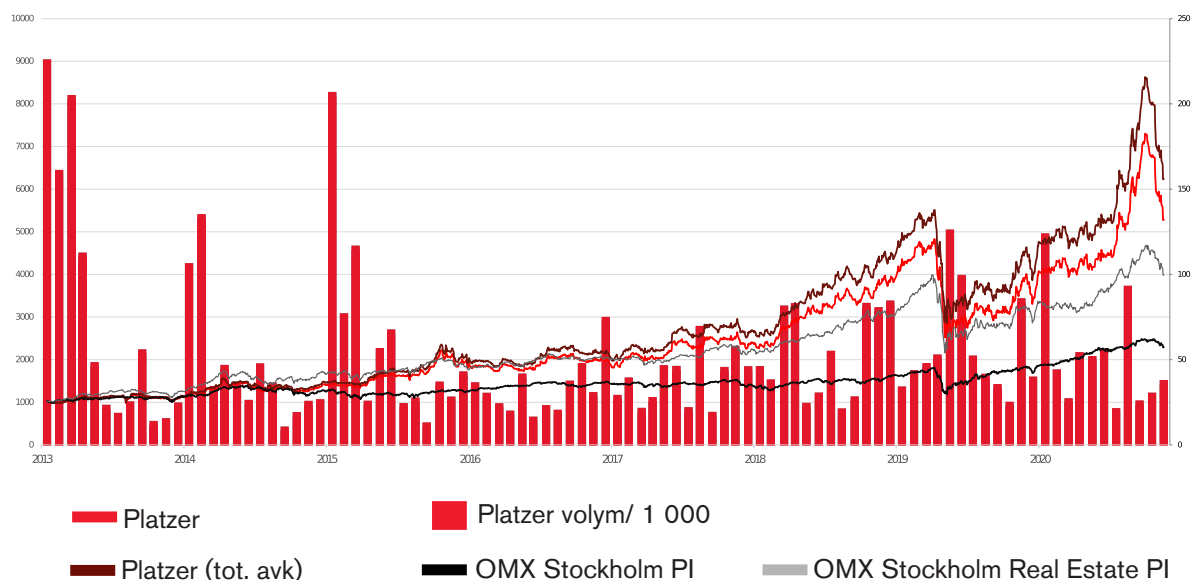
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 30 september till 5 751 (6 874). Det utländska ägandet uppgick till 11 % 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 30 september 2021

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	11 000 000	5 500 000	16 500 000	38,5	13,8
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		18 362 312	18 362 312	6,1	15,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		13 274 530	13 274 530	4,4	11,1
Fjärde AP-fonden		10 489 369	10 489 369	3,5	8,8
SEB Investment Management		5 789 267	5 789 267	1,9	4,8
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
State street bank and trust		2 965 325	2 965 325	1,0	2,5
Handelsbanken fonder		1 994 523	1 994 523	0,7	1,7
Övriga ägare		21 366 863	21 366 863	7,1	17,8
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

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2020/2021 okt-sep
Eget kapital, kr	88,43	76,83	80,23	88,43
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr	105,35	92,21	96,35	105,35
Börskurs vid periodens slut, kr	132,00	93,00	107,40	132,00
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	10,30	8,00	11,40	13,70
Förvaltningsresultat efter skatt, kr ²⁾	3,20	3,13	4,21	4,28
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,94	3,74	4,09	4,28
Utdelning, kr	-	-	2,10	-
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 efter skatt exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.

Avser förvaltningsresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.

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 % 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 % 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 % 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 med inflytt/utflytt inom 18 månader. 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 % av hyresintäkterna.

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

Beräkning av nyckeltal

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2020/2021 okt-sep
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	695	665	868	898
Central administration	-40	-40	-54	-54
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	655	625	814	844
Räntekostnader	-155	-149	-200	-206
	4,2	4,2	4,1	4,1
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			1 365	1 641
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	755	729		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	748	753		
Värdeförändring finansiella instrument	208	-123		
Summa efter skatt	1 345	1 068	1 365	1 641
Genomsnittligt eget kapital	10 104	8 846	9 050	9 900
	13,5	12,1	15,1	16,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	10 595	9 205	9 612	10 595
Återläggning av uppskjuten skatt	1 925	1 568	1 692	1 925
Återläggning av räntederivat	101	274	240	101
Summa	12 622	11 047	11 544	12 622
Antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
	105,35	92,20	96,35	105,35
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	927	887	868	899
Fastigheternas genomsnittliga värde	23 575	21 133	21 527	23 362
	3,9	4,2	4,0	3,8



Fastighetsutveckling - I entrén in till stadsdelen Lilla Bommen ligger vår fastighet Aria (Gullbergsvass 1:1). Här utvecklar vi moderna kontorsytor med gemensamma service- och restaurangytor i bottenplan.

Bild: Krook & Tjäder

Kalendarium

2022

Bokslutskommuniké 2021	28 januari kl 8.00
Årsstämma	23 mars
Delårsrapport januari-mars	20 april kl 8.00
Delårsrapport januari-juni	6 juli kl 8.00
Delårsrapport januari-september	18 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

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 68 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 820 tkvm till ett värde om 25 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

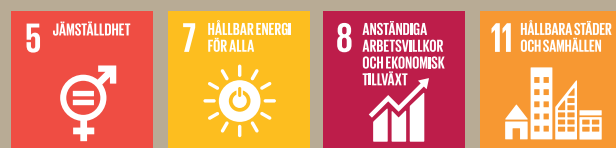
- **Områdesutveckling**
Genom att ta en ledande position i utvalda delmarknader tar vi ansvar för att utveckla områden där människan är i centrum, hållbar utveckling uppnås och Europas bästa arbetsplatser finns.
- **Tillväxt**
Vi skapar lönsam tillväxt genom:
 - värdeskapande förvaltning i egenägda fastigheter
 - 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.

Hållbarhetslöfte

På Platzer vill vi bidra positivt till samhället med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Vi tar 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.

För att öka transparensen om vår klimatpåverkan, och därmed underlätta för investerare att fatta hållbara beslut, har vår aktie den gröna stämpeln Nasdaq Green Equity Designation.

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 följande mål:



Finansiella mål

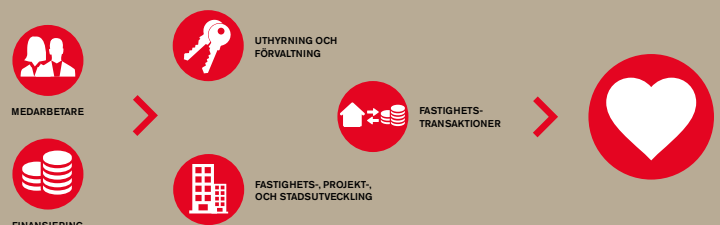
- Soliditet: > 30 %
- Belåningsgrad: över tid inte överstiga 50 %
- Ökning av substansvärde: 10 %/år (långsiktigt, EPRA NRV)
- Räntetäckningsgrad: > 2 ggr
- Investeringsvinst i projektinvesteringar: > 20 %

Platzer är ett av de första bolagen i Sverige som fått den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation för sin aktie. Granskningen av Platzer, som är genomförd enligt CICERO Shades of Green, visar att 88 % av hyresintäkterna, 88 % av driftkostnaderna och 96 % av investeringarna är gröna.



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.





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