



Q4 

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2017

- Hyresintäkterna ökade till 995 mkr (687)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 51 % till 486 mkr (322)
- Periodens resultat uppgick till 1 393 mkr (500)
- Fastighetsvärdet ökade till 15 559 mkr (13 615)
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie uppgick till 58,39 kr (45,72)
- Resultat per aktie uppgick till 11,54 kr (4,92)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 kronor per aktie (1,10)
- Förvärv av Piren² på Lindholmen
- Förvärv av 50 % av Merkurhuset på Skeppsbron
- Avtal med NCC om gemensam projektutveckling i Gårda samt option om förvärv av kontorsprojekt i Mölndals innerstad
- Försäljning av bostadsbyggrätter i Södra Änggården till fyra bostadsutvecklare till ett värde av 1,7 mdkr
- Hyresavtal med Skatteverket om kontorslokaler på 15 000 kvm i projekt Gårda Vesta

GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platser. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer. Vi äger och utvecklar 69 fastigheter med en total yta om cirka 800 000 kvm till ett värde om cirka 16 mdkr.

Affärsidé

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

Vision

Platzer ska vara det ledande fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Göteborgsområdet.

Strategi

- Växa och vara ledande aktör i Göteborgsområdet med koncentration till utvalda delmarknader.
- Skapa långsiktiga relationer på affärs- och etiska grunder genom aktivt arbete med kunder och leverantörer.
- Genomföra kontinuerliga förbättringar av fastighetsbeståndet genom värdeskapande fastighets- och projektutveckling.
- Lånefinansiering av verksamheten utifrån fastigheternas värde. Nyttja kassan för värdeskapande fastighetsinvesteringar.

Hållbarhet

Hållbarhet handlar om att ständigt fatta beslut som ger förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling. Detta uppnås genom balans

mellan en sund ekonomi, medarbetare som trivs, minimal miljöpåverkan och ett positivt bidrag till samhället. Platzers hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i den löpande verksamheten och berör ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och Platzer är sedan 2009 certifierat enligt ISO 14001.

Finansiella mål

För att sänka den finansiella risken har styrelsen under hösten beslutat sänka målet om belåningsgrad till högst 60 % (tidigare 65 %).

- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ska öka med > 10 % per år
- Soliditeten > 30 %
- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 60 %
- Räntetäckningsgraden > 2,0 ggr
- Fastighets- och projektinvesteringar ska uppnå en investeringsvinst > 20 %

För utfall, se nyckeltal sid 14 och nyckeltal per aktie sid 27.

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.



MEDARBETARE



FINANSIERING



UTHYRNING OCH
FÖRVALTNING



FASTIGHETS-
TRANSAKTIONER



FASTIGHETS-, PROJEKT-
OCH STADSUTVECKLING



VÄRDE

VD HAR ORDET

Ett rekordår för Göteborgs bästa Platzer



Platzer äger och utvecklar fastigheter med ambition att erbjuda lokaler i Göteborgs-områdets bästa områden eller på "Göteborgs bästa Platzer". Även under 2017 var detta en framgångsrik strategi. Såväl förvaltningsresultatet som substansvärde landade på rekordnivåer. Utöver det gjorde vi större uthyrningar i kommande projekt i Gårda samt sålde framtida byggrätter i Södra Änggården, vilket kommer att bidra till en fortsatt stark substansstillväxt.

EPRA NAV långt över målet

Ett av våra finansiella mål är att årligen öka substansvärdet EPRA NAV per aktie med 10 %. Det överträffades med råge under 2017. Investeringsvinster från projekt som Gamlestads torg och nettouthyrningar i

förvaltningsbeståndet kombinerat med lägre direktavkastningskrav innebar högre fastighetsvärden och därmed en ökning av EPRA NAV med 28 %.

Fastighetstillgångarna växte med 1,9 mdkr

Vi nådde under året vår ambition om en årlig tillväxt på ca 1,5 mdkr i fastighetsvärde då fastighetstillgångarna ökade med 1,9 mdkr, dels beroende på nettoinvesteringar i förvärv och projekt om 0,7 mdkr, dels på stora värdeökningar i beståndet om 1,2 mdkr. Härutöver har vi tecknat avtal om försäljning i Södra Änggården för cirka 1,7 mdkr vilket får resultat effekt när detaljplanen vunnit laga kraft vilket vi räknar med ska ske under 2018.

Stärkta finanser och lägre belåningsgrad

Styrelsen beslutade under 2017 att sänka det finansiella målet för belåningsgrad från 65 % till 60 %. Belåningsgraden var vid årsskiftet 54 %. Under året utökade vi vår belåning med ytterligare en grön obligation i SFF och vi refinansierade flera banklån. Våra stärkta finanser möjliggör fortsatt tillväxt.

Förvaltningsresultatet förbättrades med 51 %

Vi ökade driftsöverskottet med 44 % till 727 mkr och förvaltningsresultatet med 51 % med en fortsatt hög överskottsgrad på 73 %. Ett allt större fastighetsbestånd innebar att vi kunde generera ett klart bättre kassaflöde. Nettouthyrningen i förvaltningsbeståndet nådde 17 mkr i årshyra och projektuthyrningen var 54 mkr i årshyra. Efterfrågan på framförallt nyproducerade lokaler i centrala Göteborg var stor med stigande hyresnivåer som resultat. Det förbättrade förvaltningsresultatet är även bas för utdelningen till våra aktieägare och innebär att styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 1,50 kr/aktie, en ökning med 36 %.

Riksintressen fördröjer nya detaljplaner

Förutom Södra Änggården där vi tog flera steg för att komma vidare med detaljplanen antogs detaljplanerna för både Gårda Vesta och Kineum, men de överprövades senare av Länsstyrelsen. Att Länsstyrelsen och Trafikverket överprövar beslutade detaljplaner har blivit ett allt för vanligt faktum i Göteborg och är ett stort hinder för stadsutvecklingen. Jag räknar ändå med att planerna ska vinna laga kraft i början av 2018 och att detaljplanen i Södra Änggården blir klar under tredje kvartalet 2018.

Pågående projekt skapar investeringsvinster

Målet är att en större del av vår tillväxt ska komma från egna utvecklingsprojekt. Samtidigt ska samtliga investeringar ge en investeringsvinst på över 20 %. Under 2017 ökade investeringarna till 526 mkr. Såväl hyresgäst- anpassningar som våra större projekt nådde det finansiella målet och bidrog till högre fastighetsvärden. Våra stora nybyggnadsprojekt Gårda Vesta och Kineum har inte påverkat vår fastighetsvärdering ännu då detaljplanerna ännu inte vunnit laga kraft.

Förbättrade nyckeltal inom miljö

Vid utgången av 2017 var 87 % av våra fastigheter klassificerade enligt Green Building, BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad. Trots fastighetsförvärv där byggnaderna ofta inte är miljöcertifierade närmar vi oss målet att samtliga fastigheter ska miljöcertifieras. Energianvändningen i vårt bestånd minskade med 4,6 %. Samtidigt tar vi steget vidare med att teckna gröna avtalsbilagor för att arbeta med hyresgästernas miljöpåverkan. Målet är att över en 5-årsperiod nå 80 % gröna avtalsbilagor.

Berättarministeriet igång

Efter flera års förberedelsearbete öppnade den första skrivarkonferens i Berättarministeriet i Göteborg under hösten. Som huvudsponsor känns det naturligtvis väldigt bra att den fantastiska verksamhet som tidigare enbart barn i Stockholm och Södertälje kunnat ta del av nu även erbjuds barn i vårt område.

Fortsatt bra läge för Platzer

När jag blickar framåt ser jag utmaningar att genomföra stora projekt och att få detaljplaner på plats. Utöver det finns inga stora orosmoln för den kommersiella fastighetsmarknaden i Göteborgsområdet och inte heller för Platzer. Vår intjäningsförmåga pekar på ett stabilt resultat för 2018 även om det inte är någon prognos, utan enbart en ögonblicksbild 12 månader framåt.

De stora arbetsgivarna med fordonsindustrin i spetsen satsar stort, tjänsteföretagen går bra, hotellen har hög beläggning och bostadsmarknaden är i bättre balans än på många andra orter. På fastighetsmarknaden är det fortfarande stort köptryck från institutionella fastighetsinvestorer, vilket talar för ytterligare sjunkande eller i varje fall bibehållna direktavkastningskrav, då jag bedömer att marknadsräntorna kommer att vara fortsatt låga.



P-G Persson
VD

AKTUELLT I GÅRDA - KONTORSPROJEKT

Gårda har utvecklats i skymundan av vad som händer i exempelvis Älvstaden eller Gamlestaden. Men utvecklingen i området är minst lika omfattande som i andra delar av staden. Platzer är ledande fastighetsägare i området med stark koncentration till norra Gårda och är därför engagerat i allt som berör Gårdas utveckling. Utöver befintliga fastigheter är Platzer också engagerat i flera andra utvecklingsprojekt i området.

Norra Gårda har vuxit ihop med Stampen. Tillsammans har de båda områdena utvecklats till en levande stadsdel med bostäder, skolor, butiker och kontor. Området är också lättillgängligt med cykel, kollektivtrafik och bil. I södra Gårda planeras flera höga byggnader som komplement till existerande höghusbebyggelse.

GÅRDA VESTA

Under 2017 antogs detaljplanen för Platzers projekt Gårda Vesta. Med sina 25 respektive 14 våningar höga torn blir Gårda Vesta ett inslag i stadsbilden.

Gårda Vesta blir Göteborgs första Well Building-märkta kontorsbyggnad. Det innebär att huset byggs med en helhetssyn på hälsa, välbefinnande, drift och design. Platzer har redan tecknat ett grönt hyresavtal med Skatteverket om 15 000 kvadratmeter.

KINEUM

I södra Gårda antogs under 2017 detaljplanen för Kineum – ett kontorshus som uppförs i samarbete mellan NCC och Platzer. Planen har sedan överprövats av Länsstyrelsen.

Här skapas flexibla lokaler där hyresgäster kan välja att skräddarsy sin arbetsplats eller sitta i coworking-areor. Det planeras även för hotellverksamhet i huset.

KÄLLHUSET

Källhuset som planeras i Norra Gårda ska bli ett så kallat townhouse för en eller flera hyresgäster.

ÖVRIGA PROJEKT

Under 2017 lämnade Platzer in en ansökan om detaljplaneändring av kvarteret Ceres i norra

Gårda. Här vill Platzer utveckla ett befintligt parkeringshus till kontors- och bostadshus.

Tillsammans med andra aktörer arbetar Platzer också aktivt med utvecklingen av arenaområdet i södra Gårda för att ytterligare knyta samman Gårda och centrum.



PROJEKT	GÅRDA VESTA	KINEUM	KÄLLHUSET
Adress	Vestagatan 4-6	Drakegatan	Källhuset 4
Projektstart	2017	2018, beräknad	2018, beräknad
Möjlig inflyttning	2020	2020	2019
Yta, LOA	27 000 kvm	25 500 kvm	1 650 kvm
Antal våningar	14/25	27, total höjd 110 m	5
Certifieringar	Well Building/Breeam Excellent	Breeam Excellent	Ambitionen Breeam Very Good

KOMMENTARER JAN-DEC 2017

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år och för balansposter 2016-12-31.

Resultat

Förvaltningsresultatet, exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag med 22 mkr, uppgick till 486 mkr (322), en ökning med 51 %. Resultatförbättringen jämfört med föregående år beror till övervägande delen på förvärvet från Volvo (Artosaportföljen) i december 2016. Därutöver finns färdigställda utvecklingsprojekt som nu är inflyttade samt uthyrning i befintliga fastigheter. Värdeförändringar på fastigheter uppgick för året till 1 214 mkr (450) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 54 mkr (-137). Värdeförändringarna på fastigheter är främst hänförliga till sjunkande direktavkastningskrav och projektutveckling. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 393 mkr (500).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick för året till 995 mkr (687), en ökning med 45 %. Artosaportföljen står för den största delen av intäktsökningen, 281 mkr. Resterande ökning kommer från färdigställda utvecklingsprojekt och nyuthyrningar. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per 2017-12-31 uppgå till 1 044 mkr (990) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 95 % (94).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under perioden uppgått till -268 mkr (-181). Ökningen beror huvudsakligen på det större fastighetsbeståndet. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongvariationer. Första och fjärde kvartalet är normalt dyrare än andra och tredje kvartalet, främst avseende förbrukningskostnader och snöbekämpning. Under året har också en förskjutning av underhållskostnader skett då planerat underhåll i det förvärvade Artosabeståndet huvudsakligen skett under fjärde kvartalet.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för 2017 ökade med 44 % och uppgick till 727 mkr (506). Överskottsgraden uppgick till 73 % (74), en liten nedgång jämfört med tidigare år vilket beror på förvärvet av Artosabeståndet vilket historiskt haft en lägre

överskottsgrad. Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 5,0 % (4,9). Denna har påverkats dels av förvärvet av Artosabeståndet som skedde till en genomsnittlig avkastning om 7,5 %, dels av den under året fortsatta yieldnedgången.

Central administration

Central administration uppgick för helåret till -46 mkr (-39). Ökningen är främst hänförlig till det större fastighetsbeståndet som inneburit fler antal anställda som vid årets utgång uppgick till 69 jämfört med 64 per 2016-12-31. Härutöver har resultatet belastats med flyttkostnader om cirka -2 mkr. Det pågående aktiesparprogrammet har belastat periodens resultat med -2 mkr (-3).

Andel i resultat från intresseföretag

Platzer äger 20 % i SFF Holding AB och per 31 december 2017 förvärvades 50 % i KB Biet. Andel i resultat från intresseföretag uppgick för året till 22 mkr (0), varav 22 mkr (0) avser realiserade värdeförändringar.

Finansnetto

Årets finansnetto uppgick till -195 mkr (-145). Även finansnettot har påverkats av en större fastighetsportfölj och därmed högre lånevolym som motsvarar i stort sett hela förändringen. Marknadsräntorna är på ungefär samma nivå som för ett år sedan. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 2,16 % (2,33).

Skatt

Skattekostnaden för året uppgick till -383 mkr (-135), varav -327 mkr (-95) utgjordes av uppskjuten skatt och aktuell skatt uppgick till -56 mkr (-40). Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning. Dessa resultat är då skattefria, vilket också påverkat skatt för året. Det har under året kommit två förslag om förändrad beskattning som båda varit på remiss där remisstiden gick ut under september. Då Platzers inriktning är utveckling av fastigheter med egen långsiktig förvaltning bedöms den i slutet av mars presenterade paketeringsutredningens (gällande beskattning av fastighetssektorn) effekter på lång sikt vara begränsade. Det är också oklart när lagförslaget kan komma

att behandlas. Företagsskatteutredningen presenterade i juni ett förslag om reformerad inkomstbeskattning innebärande bland annat en begränsning av avdragsrätten för räntekostnader. Regeringen har för avsikt att lägga fram en proposition under våren 2018. Platzers bedömning är att den, under förutsättning att förslaget realiserar, kommer att få begränsad effekt på aktuell skatt.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för 2017 till 428 mkr (367). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick för året till -672 mkr (-3 364). I detta ingick investeringar i befintliga fastigheter om -526 mkr (-502). Av kassaflödet från försäljningar utgörs 97 mkr (-) av erhållen handpenning vid försäljningen av blivande bostadsbyggrätter i Södra Änggården. Förvärv av andelar i intresseföretag uppgick netto till -33 mkr (0).

Årets kassaflöde uppgick, efter det att utdelning till aktieägare skett med 132 mkr, till 9 mkr (-95). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 141 mkr (132). Utöver likvida medel fanns per 2017-12-31 beviljade kreditfaciliteter och outnyttjad checkkredit om 634 mkr (614).

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 15 559 mkr (13 615) 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. Per varje årsskifte genomför Platzer därutöver en extern värdering av ett urval fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Den externa värderingen omfattade i år cirka 50 % av beståndet med värdetidpunkt per 2017-12-31 och visade ett värde som understeg den interna värderingen med 0,7 % eller 52 mkr. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värde hierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har för 2017 inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 1 214 mkr (450). Hälften av värdeförändringarna under perioden har uppstått genom sänkta avkastningskrav i marknaden, ungefär 25 % kommer från projektutveckling och resterande del kommer från

aktiv förvaltning. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,4 %, en nedgång jämfört med 31 december föregående år då den uppgick till 5,7 %.

Under september tillträdde Lindholmen 39:3, en fastighet som genom bolagsförvärv förvärvades från Skanska till ett fastighetsvärde om cirka 410 mkr. I december har tillträde skett avseende 50 % av KB Biet som är ägare av fastigheten Inom Vallgraven 49:1 från Bygg-Göta som kvarstår som hälftenägare. Fastighetsvärdet uppgick till 158 mkr. KB Biet redovisas som intressebolag.

Fastigheterna Balltorp 1:135, Fänkålen 2 och Åseby 7:2 har under året sålts genom bolagsförsäljning. Realiserad värdeförändring uppgick totalt till 22 mkr. Vidare har avtal träffats med NCC om att sälja 50 % av Gårda 16:17 för att under kommande år gemensamt utveckla en tillkommande byggrätt om cirka 25 500 kvm uthyrbar yta. När fastigheten är färdigställd har parterna avtalat att Platzer köper NCC:s andel. Transaktionerna genomförs som bolagsförvärv och är villkorade av detaljplan. Samtidigt har Platzer erhållit en option om att förvärva NCC:s blivande kontorsprojekt i Mölndals innerstad.

Under året har Platzer tecknat avtal om att sälja framtida bostadsbyggrätter i Södra Änggården, ett område där Platzer aktivt driver arbetet med en ny detaljplan. Totalt berörs 12 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningarna omfattade tio avtal och är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft, vilket beräknas ske under tredje kvartalet 2018. Affären sker i tre etapper, där första frånträde beräknas ske under slutet av 2018. Erhållen handpenning om 97 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 1,7 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 inte redovisats under perioden utan värdering av byggrätter beräknas ske när detaljplanen vunnit laga kraft (i enlighet med Platzers värderingsprinciper). Resultateffekten kommer då huvudsakligen redovisas som värdeförändring fastigheter och bedöms öka eget kapital med

6-7 kronor per aktie. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 526 mkr (521), där den största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gamlestaden 740:132.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen till 5 962 mkr (4 703). Soliditeten uppgick per samma dag till 37 % (34). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 49,36 kr (38,90) och det långsiktiga substansvärdet enligt EPRA NAV till 58,39 kr (45,72).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 8 391 mkr (7 989), vilket motsvarade en belåningsgrad om 54 % (59). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer omförhandlas under kommande tolv månader. Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Härutöver lånar Platzer också 1 113 mkr i tre gröna obligationer genom Svensk Fastighetsfinansiering (SFF). Under året har Platzer upprättat ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Per bokslutsdagen finns 600 mkr i utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 31 december till 3,2 år (3,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,6 år (2,0).

För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivatinstrument, i form av ränteswappar, vilka redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Platzer har sammantaget tecknat ränteswappar om 4 920 mkr (4 420) varav 800 mkr (600) avser swappar med framtida start. Marknadsvärdet var per 31 december -276 mkr (-329) vilket för helåret innebar en värdeförändring om 54 mkr (-137). Värdeförändringarna påverkar inte 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 och kapitalförsäkringar. Både derivatinstrumenten och kapitalförsäkringarna återfinns i nivå 2 enligt

IFRS 13 i verkligt värdehierarkin. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder motsvarar dess redovisade värde eftersom diskonterings-effekten inte är väsentlig då räntan på lånen är rörlig och marknadsmässig.

Personal och organisation

Vid rapportperiodens utgång uppgick antal anställda till 69 personer (64). Platzers fastighetsbestånd är organiserat i två marknadsområden med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utveckling av fastigheterna. Som stöd till marknadsområdena finns två specialistenheter, projektutveckling samt uthyrning. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, transaktioner, finans, ekonomi, HR, kommunikation/marknad och hållbarhet/inköp.

Fjärde kvartalet 2017

Hysesintäkterna ökade för det fjärde kvartalet med 29 % och uppgick till 251 mkr (195). Driftsöverskottet ökade under samma kvartal till 173 mkr (142). Fastighetskostnaderna under fjärde kvartalet inkluderar en oproportionerligt stor andel för året av det förvärvade Artosabeståndets kostnader för underhåll. Förvaltningsresultatet, exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag med 22 mkr, uppgick till 107 mkr (90), en förbättring med 19 %. Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 841 mkr (199) och värdeförändringar avseende finansiella instrument påverkade resultatet med 1 mkr (114). Resultatet efter skatt uppgick till 760 mkr (317).

Viktiga händelser under kvartalet:

- Uthyrning av 6 570 kvm till Göteborgs Stad utbildningsnämnden i projekt Gamlestads torg, en uthyrning som innebär att projektet har en uthyrningsgrad om 60 %. Beräknas vara färdigställt Q3 2018 och inflyttning påbörjas i augusti i år.
- Tecknande av hyresavtal med Skatteverket i projekt Vesta, på fastigheten Gårda 2:12, om ca 15 000 kvm. Projektet beräknas byggstartas i början av året och inflyttning är planerad till hösten 2020.
- Förvärv av 50 % av intressebolaget KB Biet som äger fastigheten Inom Vallgraven 49:1.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årsskiftet.

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.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policys samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar är metoder som Platzer använder för att hantera och minska riskerna. De risker och osäkerhetsfaktorer som Platzer i första hand påverkas av har inte förändrats under året och beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2016 på sidorna 42-43, 48-50 samt 64-65.

Transaktioner med närstående

De närstående transaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2016 på sidan 77. Utöver dessa löpande avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående och det har inte förändrats under perioden.

Redovisningsprinciper

Platzer upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS-standarder som trätt i kraft 2017 har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR2.

Upplýsning om kommande standarder:

Ett antal nya standarder träder i kraft 2018 och 2019, IFRS 9 Finansiella instrument, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, IFRS 16 Leasing.

IFRS 9 kommer att börja tillämpas av koncernen det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017, i enlighet med standardens övergångsregler. Under hösten 2017 har ett projekt genomförts med diskussioner avseende klassificering och värdering av koncernens finansiella instrument. Efter slutförd analys har konstaterats att de nya reglerna

för klassificering och värdering inte kommer att väsentligt påverka koncernens finansiella ställning vid övergångstidpunkten. Inte heller den nya nedskrivningsmodellen, som bygger på förväntade kreditförluster, kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernen då kundförlusterna historiskt varit låga.

IFRS 15 kommer att börja tillämpas av koncernen för det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017, i enlighet med standardens övergångsregler. Under hösten 2017 har ett projekt genomförts för att analysera effekter mellan nuvarande tillämpade redovisningsprinciper och IFRS 15. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka inte redovisas enligt denna standard. Övriga intäkter, vilka inte uppgår till väsentliga belopp, bedöms efter slutförd analys endast påverka den finansiella rapporteringen genom utökade upplysningskrav och annan indelning av intäkterna i resultaträkningen. Vad gäller fastighetsförsäljningar redovisar Platzer idag, givet sedvanliga avtalsvillkor, dessa på tillträdesdagen och bedöms inte påverkas av IFRS 15.

IFRS 16 kommer att påverka koncernens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Bedömningen är att införandet av standarden kommer att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet. Effekterna kommer att kvantifieras under 2018.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 1,50 kronor per aktie (1,10).

Göteborg 2018-02-08

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson
Verkställande direktör

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

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hysesintäkter	251	195	995	687
Fastighetskostnader	- 78	-53	-268	- 181
Driftsöverskott	173	142	727	506
Central administration	- 17	-14	-46	- 39
Andel i resultat från intresseföretag	22	-	22	-
Finansnetto	- 49	-38	-195	- 145
Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag)	129	90	508	322
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	841	199	1 214	450
Värdetförändring finansiella instrument	1	114	54	- 137
Resultat före skatt	971	403	1 776	635
Skatt på periodens resultat	- 211	-86	-383	- 135
Periodens resultat ¹⁾	760	317	1 393	500
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	755	318	1 381	494
Innehav utan bestämmande inflytande	5	- 1	12	6
Resultat per aktie ²⁾	6,31	2,95	11,54	4,92

¹⁾ I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.

²⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Däremot kommer antal utestående aktier öka med 250 000 när aktiesparprogrammet har avslutats.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	15 559	13 615
Övriga anläggningstillgångar	10	6
Finansiella anläggningstillgångar	117	45
Omsättningstillgångar	109	67
Likvida medel	141	132
Summa tillgångar	15 936	13 865
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 962	4 703
Uppskjuten skatteskuld	815	493
Långfristiga räntebärande skulder	4 520	5 764
Övriga långfristiga skulder	354	358
Kortfristiga räntebärande skulder	3 871	2 225
Övriga kortfristiga skulder	414	322
Summa eget kapital och skulder	15 936	13 865

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Vid periodens början	4 656	3 548
Nyemission	-	708
Återläggning aktiesparprogram	2	2
Periodens totalresultat	1 381	494
Utdelning	-132	-96
Vid periodens slut	5 907	4 656
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Vid periodens början	47	44
Konsolidering dotterbolag	-	1
Uttag	-4	-4
Periodens totalresultat	12	6
Vid periodens slut	55	47
Summa eget kapital	5 962	4 703

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Fastigheternas värde IB	13 615	9 784
Investeringar i befintliga fastigheter	526	521
Fastighetsförvärv	412	3 112
Fastighetsförsäljningar	-208	-252
Värdetförändringar	1 214	450
Fastigheternas värde UB	15 559	13 615

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	173	142	727	506
Central administration	-17	-13	-42	-35
Finansnetto	-49	-37	-195	-144
Inkomstskatt	-9	-2	-26	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	98	90	464	307
Förändring av kortfristiga fordringar	-14	-13	-43	-
Förändring av kortfristiga skulder	8	68	7	60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92	145	428	367
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-183	-114	-526	-502
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-36	-2 675	-412	-3 112
Försäljning av förvaltningsfastigheter	39	210	305	252
Förvärv av andelar i intresseföretag	-33	-	-33	-
Investering i övrigt	-5	-1	-6	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-218	-2 580	-672	-3 364
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	163	1 739	402	2 299
Förändring av långfristiga fordringar	-17	-6	-17	-6
Utdelning	-	-	-132	-96
Nyemission	-	705	-	705
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	146	2 438	253	2 902
Periodens kassaflöde	20	3	9	-95
Likvida medel vid periodens början	121	129	132	227
Likvida medel vid periodens slut	141	132	141	132

Outnyttjad checkkredit uppgår till 50 mkr (50) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 584 mkr (564).

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Nettoomsättning	14	16
Rörelsens kostnader	- 18	- 16
Finansnetto	- 93	- 86
Värdetförändring finansiella instrument	54	- 137
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	- 43	- 223
Bokslutsdispositioner	350	242
Skatt	- 68	- 7
Periodens resultat ¹⁾	239	12

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

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 844	1 809
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	2 773	2 784
Fordringar hos koncernföretag	1 350	735
Övriga omsättningstillgångar	19	13
Likvida medel	35	0
Summa tillgångar	6 021	5 341
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 652	2 544
Obeskattade reserver	50	50
Långfristiga skulder	1 265	2 702
Kortfristiga skulder	2 054	45
Summa eget kapital och skulder	6 021	5 341

NYCKELTAL KONCERNEN

	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Finansiella		
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,2
Belåningsgrad, %	54	59
Soliditet, %	37	34
Avkastning på eget kapital, %	26,2	12,0
Fastighetsrelaterade		
Direktavkastning, %	5,0	4,9
Överskottsgrad, %	73	74
Ekonomisk uthytningsgrad, %	95	94
Hysesvärde, kr/kvm	1 326	1 538
Uthytningsbar yta, tkvm	805	801

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

SEGMENTSREDOVISNING JAN-DEC 2017

	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg		Projekt- fastigheter		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Mkr										
Hysesintäkter	386	389	89	115	493	182	27	1	995	687
Fastighetskostnader	-90	-93	-21	-36	-144	-51	-13	-1	-268	-181
Driftsöverskott	296	296	68	79	349	131	14	0	727	506
Verkligt värde för- valtningsfastigheter	7 155	6 625	1 112	1 332	6 096	5 188	1 196	470	15 559	13 615

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment. Vi har valt att ta bort segmentet Artosa och lägga in det i segmentet Norra/Östra Göteborg då vi inte ser någon grund för fortsatt särredovisning av beståndet förvärvat från Volvo. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 727 mkr (506) och resultat före skatt 1 776 mkr (635) består av central administration -46 mkr (-39), andel i resultat från intresseföretag 22 mkr (0), finansnetto -195 mkr (-145) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 1 268 mkr (313).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Låneförfall	
			Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2018	3 871	1,26	3 278	2 974
2019	700	1,32	3 045	2 995
2020	300	4,27	1 530	1 530
2021	670	3,10	619	619
2022	550	3,62	274	274
2023	100	3,62		
2024	1 600	3,19		
2025	300	2,63		
2026	300	2,48		
Totalt	8 391	2,16	8 745	8 391

I tabellen tas hänsyn till effekten av löpande derivatavtal. Utöver detta finns ränteswappar om 800 mkr med framtida start.

Utöver ovan finns utnyttjade byggnadskreditiv om 230 mkr.

Ställda säkerheter uppgick per 2017-12-31 till 6 445 mkr (6 682).

Eventualförpliktelser uppgick per 2017-12-31 till 8 mkr (8).

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2017				2016			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Hysesintäkter	251	247	246	251	195	176	159	157
Fastighetskostnader	-78	-60	-65	-65	-53	-46	-37	-45
Driftsöverskott	173	187	181	186	142	130	122	112
Central administration	-17	-8	-9	-12	-14	-5	-9	-11
Andel i resultat från intresseföretag	22	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto	-49	-49	-49	-48	-38	-39	-34	-34
Förvaltningsresultat	129	130	123	126	90	86	79	67
Värdförändringar förvaltningsfastigheter	841	113	122	138	199	79	95	77
Värdförändringar finansiella instrument	1	10	30	13	114	-38	-85	-128
Resultat före skatt	971	253	275	277	403	127	89	16
Skatt på periodens resultat	-211	-52	-61	-59	-86	-28	-20	-1
Periodens resultat	760	201	214	218	317	99	69	15
Förvaltningsfastigheter	15 559	14 533	13 972	13 730	13 615	10 813	10 588	9 924
Direktavkastning, %	4,6	5,2	5,2	5,4	5,0	4,9	4,8	4,6
Överskottsgrad, %	69	76	74	74	73	74	77	71
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	94	94	96	95	94	94	93
Avkastning på eget kapital, %	18,8	9,8	10,2	10,6	12,7	8,2	7,1	4,7
Eget kapital per aktie, kr	49,36	43,04	41,41	40,72	38,90	37,91	36,92	37,20
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	58,39	50,70	48,78	47,87	45,72	46,96	45,33	44,57
Börskurs, kr	52,00	50,75	51,25	43,70	46,20	56,75	44,60	44,50
Resultat efter skatt per aktie, kr	6,31	1,63	1,79	1,81	2,95	0,99	0,71	0,14
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,77	1,19	0,54	1,08	1,35	1,41	0,37	0,55

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Centrala Göteborg	22	206 758	7 155	425	96	406	315	78
Södra/Västra Göteborg	8	60 407	1 112	95	97	92	71	77
Norra/Östra Göteborg	14	488 015	6 096	536	96	515	370	72
Summa förvaltningsfastigheter	44	755 180	14 363	1 056	96	1 013	756	75
Projektfastigheter	24	50 273	1 196	45	80	36	22	
Summa Platzer	68	805 453	15 559	1 101	95	1 049	778	74

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 december 2017 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga, vilket inte är en prognos.

Vi har valt att ta bort segmentet Artosa och lägga in det i segmentet Norra/Östra Göteborg då vi inte ser någon grund för fortsatt särredovisning av beståndet förvärvat från Volvo. I sammanställningen ingår från och med 2017 i projektfastigheter även nio fastigheter i Högsbo. Dessa omfattas av projektet Södra Änggården där Platzer aktivt driver arbete med en ny detaljplan, som beräknas vinna lagakraft under tredje kvartalet 2018. Hyresvärde, intäkter och driftsöverskott i tabellen avseende projektfastigheter avser nuläge före projektstart.

Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyreskontrakt, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Hyreskontrakt med senare inflyttning eller i fastigheter som nu är under byggnation inkluderas inte.

Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 17 mkr. Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2018 med avdrag för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration rullande 12 månader.

FASTIGHETSBESTÅND

Platzer äger och utvecklar kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Fastigheterna kan delas upp i tre geografiska områden: Centrala Göteborg (Centrum, Gårda, Krokslätt och Gullbergsvass), Södra/Västra Göteborg (Högsbo, Långedrag och Mölndal) och Norra/Östra Göteborg (Backaplan, Gamlestaden, Lindholmen, Mölnlycke, Arendal och Torslanda). Genom lönsam tillväxt strävar Platzer efter att vara den ledande aktören i samtliga prioriterade områden. Idag är företaget ledande aktör i Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per 31 december 2017 totalt 68 fastigheter, varav 24 projektfastigheter, med ett verkligt värde om 15 559 mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 805 453 kvm, vilka fördelade sig på kontor 52 %, butik 2 %, industri/lager 30 % och övrigt 16 %. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 95 % (94).

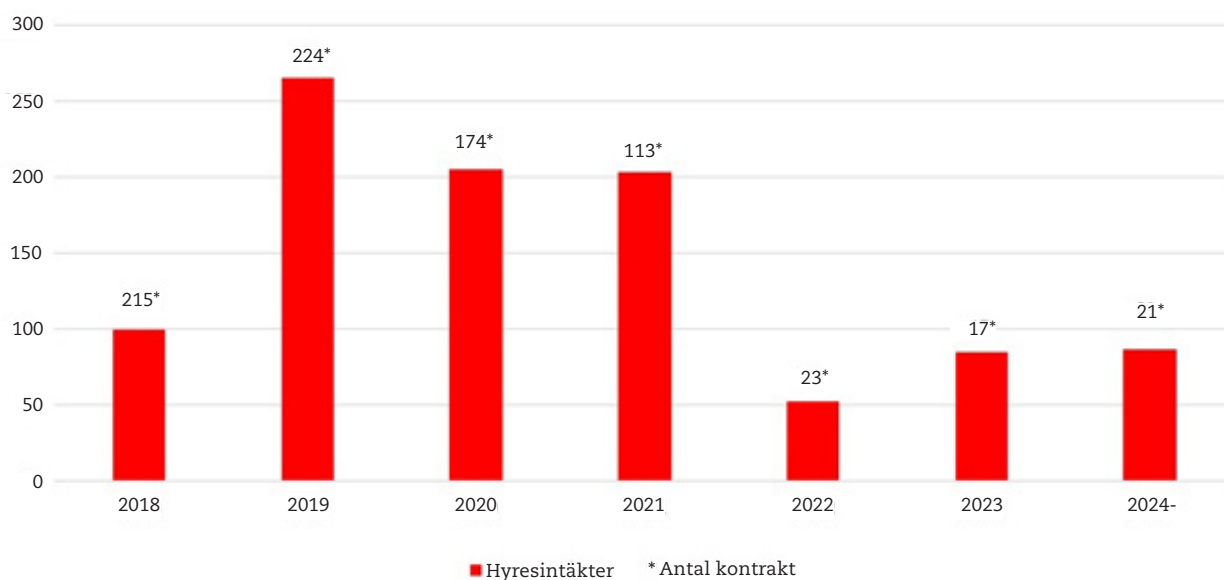
Hyresutveckling

Platzer har 787 lokalhyreskontrakt med totala hyresintäkter om 1 044 mkr. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Damco, DB Schenker, DFDS, DHL, Domstolsverket, Försäkringskassan, Migrationsverket, Nordea, Plastal, SSAB, Sveafjord och Zenuity.

De tjugo största hyreskontrakten stod för 36 % av hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 41 månader.

Härutöver har Platzer tecknade hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2018 - 2020. Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttidsparkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 47 mkr.

Kontraktstruktur per förfalloår



HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNADEN

Utveckling på fastighetsmarknaden i Göteborg präglas av fortsatt hög investeringsvilja och god tillgång på kapital. Även inför 2018 är utsikterna goda. Räntorna bedöms i det korta perspektivet ligga kvar på dagens nivåer. Arbetslösheten är fortsatt låg där fordonsindustrin är draglok i Göteborgs ekonomiska tillväxt.

Fortsatt god transaktionsmarknad

Det fjärde kvartalet inleddes något trevande. Detta berodde sannolikt på smitta från osäkerheten på bostadsmarknaden i Stockholm. Som helhet var det dock ytterligare ett starkt kvartal, där institutionella investerare stod för en stor del av volymen.

Den totala transaktionsvolymen uppgick under året i Göteborg till 17 mdkr, en ökning jämfört med föregående års 13 mdkr (enligt Platzers beräkning).

Direktavkastningskraven fortsatte under året att röra sig nedåt i Göteborgs samtliga områden, dock i något lägre takt än tidigare. Värt att notera är de låga direktavkastningskraven på Norra Älvstranden där vakansnivåerna är mycket låga. Återigen är det till stor del fordonsindustrin som driver utvecklingen i området.

Stark hyresmarknad

Vakansgraden i Göteborg är enligt JLL den lägsta på över tio år. Samtidigt var uthyrningsvolymen under 2017 fortsatt hög, men den hämmades något av det begränsade utbudet. Detta är speciellt påtagligt i Norra Älvstranden och CBD där volymerna med största sannolikhet varit högre om utbudet varit större. Platzer genomförde under året ett flertal stora uthyrningar i sina projekt i Gårda och Gamlestaden.

De kommande åren planeras färdigställandet av många nya kontorslokaler i centrala Göteborg och Mölndal. Detta kommer troligen leda till en större omflyttning och förhoppningsvis bättre matchning av hyresgästernas behov av moderna och yteffektiva lokaler.

Den fortsatt starka konjunkturen i Göteborgsområdet ger bra förutsättningar för en fortsatt god uthyrningsmarknad.

Fakta om kontorsområden, fjärde kvartalet 2017

Område	kr/kvm/år Prime Rent (Topphyra)	Prime yield (direktavkastningskrav kvalitetsobjekt), %
Central Business District (CBD)	3 200	4,00
Övriga innerstaden	2 600	4,75
Norra Älvstranden	2 600	4,50
Övriga Hisingen	2 000	5,50
Mölndal	2 000	6,00
Västra Göteborg	1 200	6,75
Östra Göteborg	2 500	6,00

Område	Vakansgrad Q4 2017, %	Vakansgrad Q4 2011, %	Förändring i % -enheter 2011-2017
Central Business District (CBD)	2,1	4,5	-2,4
Övriga innerstaden	3,2	6,0	-2,8
Norra Älvstranden	0,8	13,0	-12,2
Övriga Hisingen	5,9	8,0	-2,1
Mölndal	11,2	10,1	1,1
Västra Göteborg	19,8	15,4	4,4
Östra Göteborg	7,1	9,2	-2,1
Totalt	5,1	7,9	-2,8

Källa: JLL:s fastighetsmarknadsdata



FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Förvärv

Platzer förvärvade den 14 september Lindholmen 39:3 (Piren²). Fastigheten som omfattar 9 000 kvm har i affären värderats till 410 mkr och är fullt uthyrd till Zenuity. Bolaget som samägs av Volvo Cars och Autoliv ska utveckla självkörande teknik och förlägger nu sitt huvudkontor till Lindholmen. Förvärvet skedde som bolagsförvärv. Säljare är Skanska Fastigheter.

Platzer tillträdde per 31 december, genom bolagsförvärv, 50 % av fastigheten Inom Vallgraven 49:1 (Merkurhuset) med adress Skeppsbron 5-6. Fastigheten som omfattar 5 300 kvm

har i affären värderats till 158 mkr. Säljare och fortsatt delägare är Bygg-Göta. Bolaget, och därmed fastigheten, redovisas som intressebolag med en ägarandel om 50 %.

I juni ingick Platzer och NCC avtal om en option för Platzer att förvärva NCC:s kommande projekt i Mölndals innerstad om 25 000 kvm uthyrbar yta. Fastigheterna beräknas bli färdigställda i etapper under 2021-2023.

Kv	Fastighetsbeteckning	Område	Adress	Segment i Göteborg	Förv/Proj-fastighet	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
3	Lindholmen 39:3	Lindholmen	Lindholmospiren 2	Norra/Östra	F	8 922	2017-09-14	410
Totalt						8 922		410
4	Inom Vallgraven 49:1*	Centrum	Skeppsbron 5-6	konsolideras ej	F	5 369	2017-12-31	

*) Delägd fastighet som ägs till 50%, redovisas som intresseinnehav (uppgifterna avser hela fastigheten)



Inom Vallgraven 49:1, Skeppsbron 5-6

Försäljning

Under första kvartalet sålde Platzer två kontorsfastigheter i Mölndal/Åbro med ett överenskommet fastighetsvärde om 108 mkr. Fastigheterna, som såldes till L2 Fastigheter, är Balltorp 1:135 och Fänkålen 2. Försäljningen skedde genom bolagsförsäljning och värdet 108 mkr var något över bokfört värde. Frånträde var den 31 mars.

Den 1 september sålde Platzer fastigheten Åseby 7:2 (Säve Depå) med ett underliggande fastighetsvärde om 100 mkr till Serneke. Fastigheten såldes genom en bolagsförsäljning.

I juni ingick Platzer och NCC ett samarbete för att tillsammans utveckla fastigheten Gårda 16:17 som idag ägs av Platzer. Affären innebär att Platzer säljer 50 % av fastigheten till ett underliggande fastighetsvärde, för halva fastigheten, om 300 mkr plus en tilläggsköpeskilling om 45 mkr vid färdigställandet. Beräknat frånträde är 31 mars 2018. Platzer återköper

NCC:s andel när fastigheten är färdigutvecklad. Projektet som bedöms omfatta 25 500 kvm tillkommande uthyrbar yta beräknas färdigställas under slutet av 2020. Affären är villkorad av lagakraftvunnen detaljplan.

I juli tecknade Platzer avtal om att sälja framtida fastigheter i Södra Änggården, ett område där Platzer aktivt driver arbetet med en ny detaljplan. Totalt berörs 12 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningen är villkorad av att detaljplanen vinner laga kraft, vilket beräknas ske under tredje kvartalet 2018. Affären sker i tre etapper, där första frånträde beräknas ske under slutet av 2018. Projektet beskrivs närmare i delårsrapporten jan-sept 2017. Någon resultat effekt av försäljningen har inte bokförts under perioden utan värdering (i enlighet med Platzers värderingsprinciper) av byggrätter utan avdrag för planrisk bedöms ske när detaljplanen vunnit laga kraft och då öka eget kapital med 6-7 kr/aktie.

Kv	Fastighetsbeteckning	Område	Adress	Segment i Göteborg	Förv/Proj-fastighet	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
1	Balltorp 1:135	Mölndal	Taljegårdsgatan 11	Södra/Västra	F	6 407	2017-03-31	72
1	Fänkålen 2	Mölndal	Johannefredsg 4	Södra/Västra	F	4 494	2017-03-31	36
3	Åseby 7:2	Säve	Säve Depå	Norra/Östra	F	5 337	2017-09-01	100
Totalt						16 238		208

UTVECKLINGSPROJEKT

Platzers utvecklingsprojekt omfattar både enskilda fastigheter med serviceinslag och hela blandstadsområden. De pågående projekten omfattar 70 000 kvm lokalarea (LOA) och möjliga utvecklingsprojekt en bruttoarea (BTA) på 700 000 kvm.

Den totala projektvolymen bedöms uppgå till 17 mdkr, varav 10 mdkr utgörs av kommersiella fastigheter och 7 mdkr av bostäder. Platzer utvecklar detaljplaner för bostäder och säljer därefter dessa byggrätter för att fokusera på att utveckla de kommersiella fastigheterna.

Fastighetsutveckling

Under året har Platzer startat ytterligare ett fastighetsutvecklingsprojekt (Gullbergsvass 5:10). Här skapas 2 000 kvm ny kontorsyta. Uthyrning pågår och bland annat flyttade Platzer sitt huvudkontor hit under fjärde kvartalet.

Projektutveckling

På Gamlestads torg (Gamlestaden 740:132) pågår byggnation med beräknad inflyttning sommaren 2018. Projektet omfattar 17 000 kvm. Utöver tidigare uthyrning till Västtrafik och ett världslitteraturbibliotek, tecknade Platzer under fjärde kvartalet ett tioårigt hyresavtal om 6 570 kvm med Utbildningsförvaltningen, Göteborgs Stad.

Stadsutveckling

Södra Änggården

Norra Högsbo utvecklas till Södra Änggården – en levande stadsdel med både bostäder och kommersiella lokaler. Av totalt planerade 2 000 lägenheter ingår 600 i BoStad2021, vilket bland annat innebär en snabbare planprocess. Detaljplanen beräknas vara beslutad under tredje kvartalet 2018. Byggstart är beräknad till 2019. Platzer ingick under året avtal om försäljning av stora delar av de kommande byggrätterna till Bonava, Peab Bostad, Magnus Månsson Fastigheter och Hökerum Bygg.

Gamlestaden

Gamlestaden är ett av Göteborgs mest intressanta och kollektivtrafiktäta områden. De närmaste tio åren kommer det att ske stora förändringar i stadsdelen där Platzer äger tre större fastigheter och projekt. I anslutning till Gamlestads torg ligger Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) där detalj-

planarbete pågår. Platzer har tidigare tecknat avtal om försäljning av kommande bostadsbyggrätter till JM som nu medverkar i utvecklingen av området.

På grannfastigheten (Bagaregården 17:26) har Platzer lämnat in en ansökan om ändring av detaljplanen gällande förtätning om totalt 60 000 kvm.

Gårda

Platzer har två detaljplaner (varav en, Kineum, överprövats) med byggrätter om totalt 50 000 kvm med möjlig byggstart 2018. Här planerar Platzer för två höghusprojekt – Gårda Vesta och Kineum. Dessutom finns detaljplan för ytterligare en kontorsbyggnad om 2 000 kvm. Under fjärde kvartalet tecknade Platzer hyresavtal med Skatteverket om 15 000 kvm i Gårda Vesta. När det gäller Kineum kommer NCC att äga 50 % av fastigheten under projektgenomförandet, där tillträde för NCC beräknas ske under första halvåret 2018.

Backaplan

Backaplan ska utvecklas till en levande stadsdel med bostäder, kontor och handel. Just nu pågår detaljplanearbete tillsammans med kommunen och fler fastighetsägare. Platzer äger fastigheter som beräknas omfatta 80 000 kvm BTA i området.

Torslanda/Arendal

Torslanda/Arendal är ett av Sveriges bästa logistiklägen. Här har Platzer påbörjat ett arbete med att identifiera projektmöjligheter. Idag äger Platzer 787 000 kvm mark i Torslanda, inklusive detaljplanelagda byggrätter om 180 000 kvm BTA för logistik/industriändamål.

Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total inv inkl mark, mkr	Varav kvar att inves- tera, mkr	Uthyr- nings- grad, %	Färdig- ställt
Livered 1:329	FU	14 000		110	3	100	Q1 2018
Gamlestaden 740:132	PU		16 800	550	175	60	Q2 2018
Gullbergsvass 5:10	FU	12 000	2 000	250	187	50 ^{*)}	Q3 2019
Gårda 2:12 ^{*)} , Gårda Vesta	PU		27 000	1 020	965	56	Q2 2021
Totalt		26 000	45 800	1 930	1 330		

¹⁾ Idag är uthyrningsgraden 97 %, angivna 50 % avser kontrakt med långsiktiga hyresgäster

^{*)} Detaljplanen har inte vunnit laga kraft då den överklagats

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²⁾
Gårda 4:11, Källhuset	PU	kontor	2 000	detaljplan finns	2018
Gårda 16:17 ^{*)} , Kineum	PU	kontor	30 000	detaljplan antagen	2018
Södra Änggården (flera fastigheter) flera utbyggnadsetapper	PU/FU	blandstad	ca 200 000	detaljplan pågår	2018
Sörred 7:21	PU	Logistik/industri	30 000	detaljplan finns	2018
Sörred 3:1	PU	Logistik/industri	60 000	detaljplan finns	2018
Sörred 8:12	PU	Logistik/industri	90 000	detaljplan finns	2018
Olskroken 18:7	PU/FU	Blandstad	100 -120 000	detaljplan pågår	2019
Krokslätt 34:13	FU/PU	blandstad	10-15 000	detaljplan påbörjas 2018	2019/2020
Skår 57:14	PU	kontor	20 000	detaljplan pågår	2019/2020
Älvsborg 178:9	FU	bostäder	10-12 000	detaljplan påbörjas 2018	2021
Backaplan (flera fastigheter)	PU	blandstad	60-90 000	detaljplan pågår	2021/2022
Bagaregården 17:26	PU	blandstad	60 000	planbesked sökt nov 2016	2021/2022
Totalt			672 000 - 729 000		

^{*)} Detaljplanen har inte vunnit laga kraft då den överklagats

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvävsavtalade fastigheter.

1) Typ avser fastighetsutveckling (FU), då befintlig byggnad används som bas eller projektutveckling (PU), nybyggnation från mark.

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

FASTIGHETSFÖRTECKNING

PER 2017-12-31

Uthyrningsbar yta, kvm

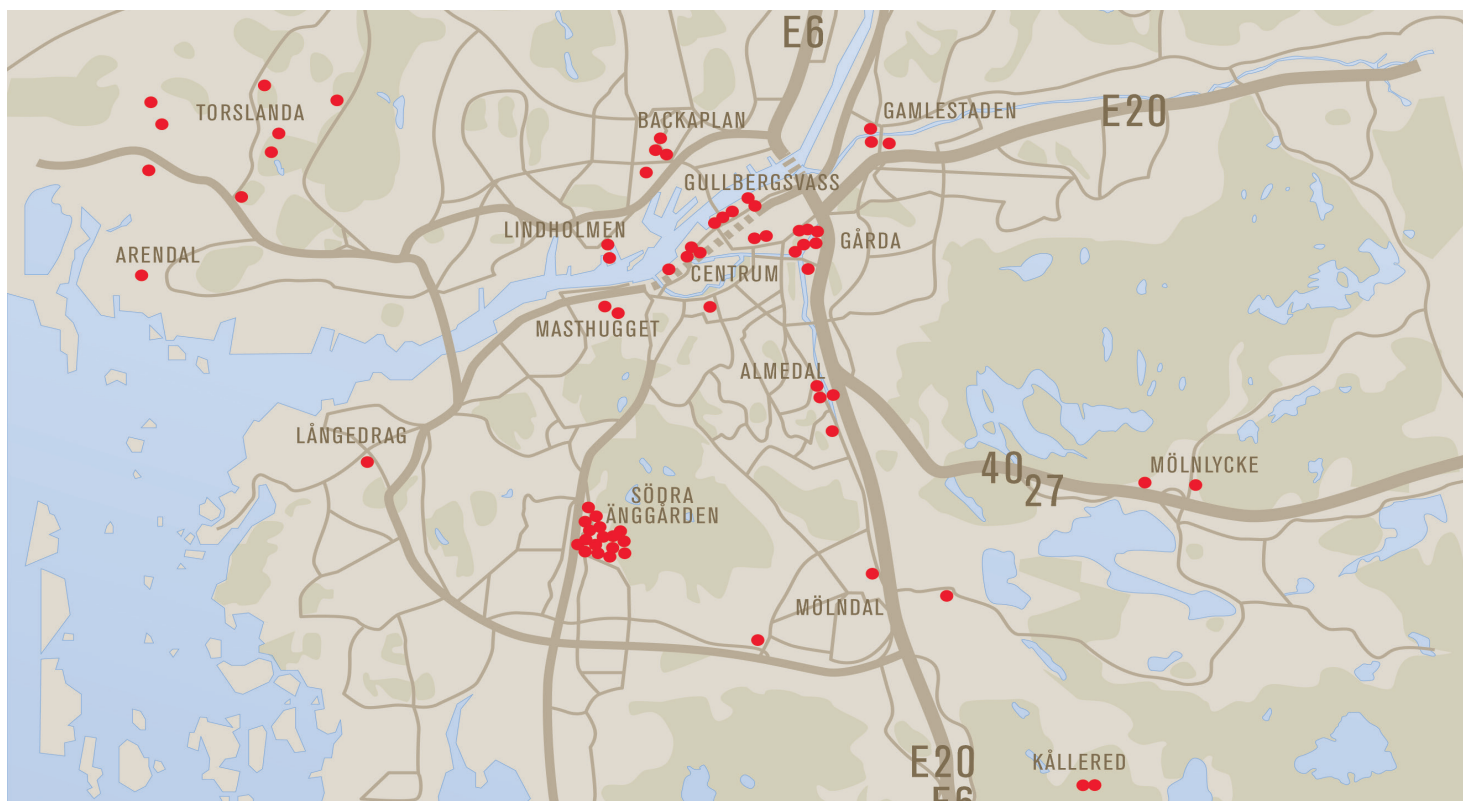
Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Industri/			Totalt
					Butik	lager	Övrigt	
Krokslätt 148:13	Almedal	Mölndalsvägen 40-42	1952	2 581		616	20	3 217
Krokslätt 149:10	Almedal	Mölndalsvägen 36-38	1952/98	7 008				7 008
Skår 57:14	Almedal	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929	8 286		119		8 405
Krokslätt 34:13	Almedal	Mölndalsv 91-93 / Varbergsg 2 A-C	1950/88	10 905	725	1 308	375	13 313
Arendal 764:720	Arendal	Arendal	1960/2009	77 003	68	193 470	11 953	282 494
Backa 173:2	Backaplan	Deltavägen 4	1979	151	5 380	420		5 951
Brämaregården 35:4	Backaplan	Vägmästaregatan 1	1984/1991	12 370		222	855	13 447
Tingstadsvassen 3:8	Backaplan	Krokegårdsgatan 5	1991	29	3 966	11	859	4 865
Tingstadsvassen 4:3	Backaplan	Motorgatan 2	1943/1986	517	3 268			3 785
Lorensberg 62:1	Centrum	Götabergsgatan 17	1932/1965	4 541				4 541
Nordstaden 13:12	Centrum	Packhusplatsen 6 / N Hamngatan 2	1929/1993	5 070				5 070
Nordstaden 14:1	Centrum	Postgatan 5 / Smedjegatan 2	1993/1995	8 607				8 607
Nordstaden 20:5	Centrum	Packhusplatsen 3 / Kronhusg 1A	1943	2 537		53		2 590
Stampen 4:42	Centrum	Odinsgatan 8-10 / Barnhusgatan 1	2009	5 769			2 847	8 616
Stampen 4:44	Centrum	Polhemsplatsen 5-7 / Odinsg 2-4	1930	13 538				13 538
Bagaregården 17:26	Gamlestaden	Gamlestadsv 3 / Byfogdeg 1-3, 11	1941/2010	24 977	365	7 010	2 555	34 907
Olskroken 18:7	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 2-4	1729/1960	41 796	102	6 842	13 289	62 029
Gullbergsvass 1:1	Gullbergsvass	Lilla Bommen 3	1988	16 003				16 003
Gullbergsvass 1:17	Gullbergsvass	Lilla Bommen 8	1993	5 400				5 400
Gullbergsvass 5:10	Gullbergsvass	Kämpegatan 3-7	1988	11 925		336	463	12 724
Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass	Kilsgatan 4	2010	15 298			1 383	16 681
Gårda 1:15	Gårda	Vestagatan 2	1971/1992	11 888				11 888
Gårda 13:7	Gårda	Johan Willins gata 5	2003				14 925	14 925
Gårda 16:17	Gårda	Drakegatan 6-10	1986	15 234		278	604	16 116
Gårda 3:12	Gårda	Anders Personsgatan 2-6	1956/2015	3 503		242	165	3 910
Gårda 3:14	Gårda	Anders Personsgatan 8-10	2015	8 758				8 758
Gårda 4:11	Gårda	Anders Personsgatan 14-16	1965/2002	7 468			481	7 949
Högsbo 1:4	Högsbo	Olof Asklunds gata 11-19	1980	1 638		1 444		3 082
Högsbo 2:1	Högsbo	Olof Asklunds gata 6-10	1991	6 325				6 325
Högsbo 32:3	Högsbo	J A Wettergrens gata 5	1974	6 381		1 053	715	8 149
Lindholmen 30:2	Lindholmen	Lindholmospiren 9	2003	8 667			996	9 663
Lindholmen 39:3	Lindholmen	Lindholmospiren 2	2016	8 922				8 922
Ålvsborg 178:9	Långedrag	Redegatan 1	1993	9 718		296	3 862	13 876
Stigberget 34:12	Masthugget	Masthuggstorget 3	1967/1999	4 457	2 801	264	229	7 751
Stigberget 34:13	Masthugget	Fjärde Långgatan 46-48	1969	7 246	120		2 382	9 748
Bosgården 1:71	Mölndal	Södra Ågatan 4	1988	4 711	56		50	4 817
Forsåker 1:196	Mölndal	Kvarnbygatan 10-14	1955/2002	5 317			150	5 467
Härddisken 1	Mölndal	Betagatan 1	2016	2 146		2 608		4 754
Livered 1:329	Mölndal	Streteredsvägen 100	1962				13 937	13 937
Solsten 1:110	Mölnlycke	Företagsvägen 2	1991	1 678		1 089	356	3 123
Solsten 1:132	Mölnlycke	Konstruktionsvägen 14	2002	4 953				4 953
Syrhåla 3:1	Torslanda	Bulyckevägen 25	1975	2 758		21 984	3 280	28 022
Sörred 7:24	Torslanda	Gunnar Engellaus väg	1972	11 035			4 006	15 041
Sörred 8:11	Torslanda	Amazonvägen 8-10	1984	10 813				10 813
Summa förvaltningsfastigheter				417 927	16 851	239 665	80 737	755 180

Projektfastighet	Område	Adress	Markareal	Uthyrningsbar yta, kvm	
Gamlestaden 740:132	Gamlestaden	Gamlestadens torg	1 600	-	
Gårda 2:12	Gårda	Venusgatan 2-6	3 600	-	
Högsbo 2:2 ¹⁾	Högsbo	Gruvgatan 1	4 400	-	
Högsbo 3:5 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan 14	11 300	-	
Högsbo 3:11 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan 6	1964	6 000	8 243
Högsbo 3:12 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan 2-4	1964	8 400	10 363
Högsbo 3:13 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan 2		3 100	-
Högsbo 3:6 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan 8-12	1964	8 200	6 535
Högsbo 3:9 ¹⁾	Högsbo	Olof Asklunds gata 14	1971	4 700	4 333
Högsbo 33:1	Högsbo	Gruvgatan		5 500	-
Högsbo 34:13 ¹⁾	Högsbo	Gruvgatan 2	1981	3 200	1 780
Högsbo 39:1 ¹⁾	Högsbo	Ingela Gathenhielms gata 4	1972	8 200	3 390
Högsbo 4:1 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan 1 / A Odhners gata 8	1965/1972	10 400	4 643
Högsbo 4:4 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan 3	1962	10 300	6 388
Högsbo 4:6 ¹⁾	Högsbo	A Odhners gata 14	1974	6 500	3 898
Högsbo 757:118 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan		2 800	-
Högsbo 757:121 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan		1 000	-
Högsbo 757:122 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan		1 000	-
Backen 2:18	Möln dal	Streteredsvägen 100		6 900	-
Syrhåla 2:3	Torslanda	Hamneviksvägen		60 000	-
Syrhåla 4:2	Torslanda	Bulyckevägen 7		172 000	700
Sörred 7:21	Torslanda	Hisingsleden		65 000	-
Sörred 8:12	Torslanda	Sörred Norra		254 000	-
Sörred 7:25	Torslanda	Sörreds rondellen		110 000	-
Summa projektfastigheter			768 100	50 273	
TOTALT förvaltningsfastigheter och projektfastigheter				805 453	

¹⁾ Omfattas av projekt Södra Änggården

Delägda fastigheter redovisade som intressebolag

Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
Inom Vallgraven 49:1	Centrum	Skeppsbron 5	1929/2012	4 702	371	296		5 369



AKTIEN OCH ÄGARE

Platzers B-aktie är sedan 29 november 2013 noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. I samband med noteringen genomfördes en nyemission till kursen 26,50 kronor per aktie som tillförde bolaget 651 mkr efter avdrag för emissionskostnader. Bolagets börskurs uppgick den 31 december 2017 till 52,00 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 6 224 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under året omsattes totalt 15,2 (17,9) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 735 (792) mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 60 000 (71 000) aktier per dag.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer uppgick på bokslutsdagen till 11 993 429,20 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 fortsatt till 250 000 B-aktier.

Senaste förändringen av aktiekapitalet skedde under fjärde kvartalet 2016 då Platzer genomförde en företrädesemission om totalt 718 mkr.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 % av förvaltningsresultatet efter skatt (med skatt avses 22 % schablonskatt).

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 1,50 kronor per aktie (1,10).

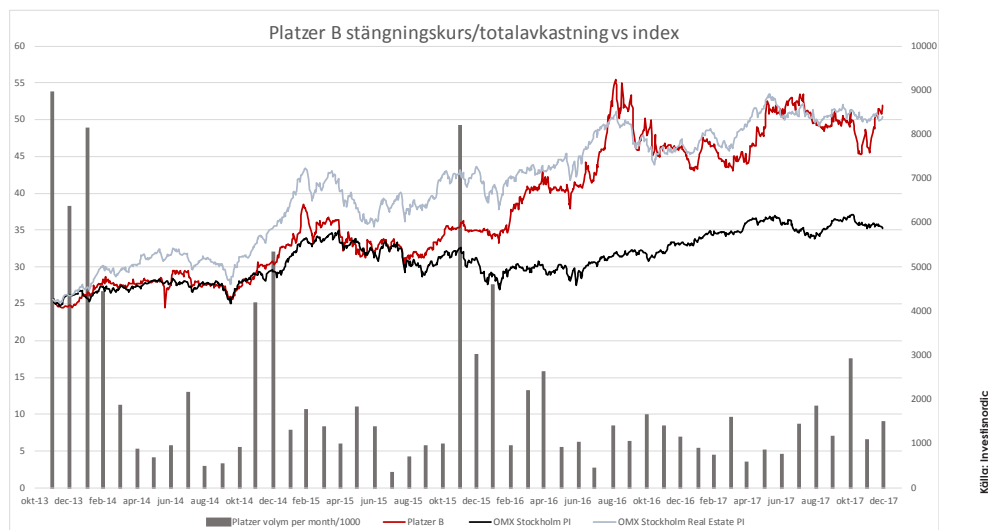
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 december till 3 809 (4 354). Det utländska ägandet uppgick till fem procent av aktiekapitalet. Under fjärde kvartalet sålde tidigare A-aktieägaren Backahill samtliga sina aktier i Platzer till Länsförsäkringar Skaraborg som efter förvärvet innehar 4 000 000 A-aktier och 1 000 000 B-aktier. Övriga A-aktier ägs som tidigare av Ernström & C:o samt Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Information till aktieägarna

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

Aktiekursens utveckling



STÖRSTA AKTIEÄGARE

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 december 2017

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster,%	Andel kapital,%
Ernström & C:o	11 000 000	2 973 164	13 973 164	37,7%	11,7%
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	15 203 112	20 203 112	21,8%	16,9%
Länsförsäkringar Skaraborg	4 000 000	1 000 000	5 000 000	13,7%	4,2%
Familjen Hielte / Hobohm		22 644 016	22 644 016	7,6%	18,9%
Fjärde AP-fonden		11 849 808	11 849 808	4,0%	9,9%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		10 635 999	10 635 999	3,5%	8,9%
Carnegie Fonder		7 692 826	7 692 826	2,6%	6,4%
Lesley Invest (inkl privata innehav)		3 464 362	3 464 362	1,2%	2,9%
Svolder AB		3 570 163	3 570 163	1,2%	3,0%
RBC Investor Services Bank SA		2 804 091	2 804 091	0,9%	2,3%
Övriga ägare		17 846 751	17 846 751	6,0%	14,9%
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 684 292	119 684 292	100,0%	100,0%
Återköpta egna aktier		250 000	250 000		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

NYCKELTAL PER AKTIE

	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Eget kapital, kr ³⁾	49,36	38,90
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr ³⁾	58,39	45,72
Börskurs, kr ³⁾	52,00	46,20
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	11,54	4,92
Förvaltningsresultat, kr ⁴⁾	4,06	3,21
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,58	3,66
Utdelning, kr ²⁾	1,50	1,10
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	119 684	119 684
Genomsnittligt antal aktier, tusental	119 684	100 534

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

- 1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Däremot kommer antal utestående aktier öka med 250 000 när aktiesparprogrammet har avslutats.
- 2) För 2017 föreslagna utdelning.
- 3) De substansrelaterade nyckeltalen och börskursen har påverkats av den under 2016 genomförda företrädesemissionen med villkoren 1 ny aktie på 4 gamla till kursen 30 kronor.
- 4) Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.

DEFINITIONER

Platzer tillämpar ESMAs 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
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag. Se beräkning nästa sida.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
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.
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 beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat efter skatt avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (definition enligt IFRS). Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Direktavkastning	Driftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Se beräkning nästa sida.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Ekonomisk uthyrningsgrad*	Hyresintäkter i procent av hyresvärde där hyresintäkter definieras som debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick).
Hyresvärde, kr/kvm*	Hyresvärde dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta där hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick). Omräknas till helårsvärde för delårsperiod.

*) Nyckeltalen är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

BERÄKNING AV NYCKELTAL

	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Räntetäckningsgrad, ggr		
Driftsöverskott	727	506
Central administration	-46	-39
Ränteintäkter	0	0
Summa	681	467
Räntekostnader	-195	-145
	3,5	3,2
Avkastning på eget kapital, %		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Resultat efter skatt	1 381	494
Summa	1 381	494
Genomsnittligt eget kapital	5 282	4 102
	26,2	12,0
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Eget kapital	5 907	4 656
Återläggning av uppskjuten skatt	805	486
Återläggning av räntederivat	276	330
Summa	6 988	5 472
Antal aktier	119 684	119 684
	58,39	45,72
Direktavkastning, %		
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	727	506
Fastigheternas genomsnittliga värde	14 587	10 432
	5,0	4,9

Avseende uthyrningsbar yta som används vid beräkning av hyresvärde har genomsnitt för helår 2016 viktats genom att ta genomsnittlig yta 470 tkvm för 11,5 månad och 801 tkvm för 0,5 månad (efter förvärvet från Volvo per 15 december 2016), vilket ger ett genomsnitt för helåret på 484 tkvm. På motsvarande sätt har beräkning av genomsnittlig yta gjorts för nyckeltal avseende 2017.

Avseende fastigheternas värde som används vid beräkning av direktavkastning har genomsnitt för helår 2016 viktats genom att ta genomsnitt av ingående värde 9 784 mkr och utgående värde exklusive förvärv 10 850 mkr med ett tillägg av värde för Volvo-portföljen för ägd period 15 dgr, vilket ger ett genomsnitt för helåret på 10 432 mkr (se nyckeltal ovan).

Avseende antal aktier som används vid beräkning av resultatrelaterade nyckeltal har genomsnitt för helår 2016 viktats genom att ta genomsnitt av 95 747 antal aktier för 4 kvartal (2015-12-31 till 2016-09-30) och 119 684 antal aktier för 1 kvartal, vilket ger ett genomsnitt för helåret på 100 534 aktier. På motsvarande sätt har beräkning av genomsnittligt värde gjorts för nyckeltal avseende 2017.

Q4

KALENDARIUM

Delårsrapport januari-mars 2018	26 april 2018 kl 8:00
Årsstämma 2018	26 april 2018 kl 15:00
Delårsrapport januari-juni 2018	9 juli 2018 kl 8:00
Delårsrapport januari-september 2018	25 oktober 2018 kl 8:00

För ytterligare information, vänligen gå in på platzer.se eller kontakta
P-G Persson, VD, 0734-11 12 22 / Lennart Ekelund, CFO, 0703-98 47 87



Platzer Fastigheter Holding AB (publ), Box 211, 401 23 GÖTEBORG
Besöksadress: Kämpegatan 7
Tel 031-63 12 00, Fax 031-63 12 01
info@platzer.se platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg Org nr: 556746-6437