

DELÅRSRAPPORT

1 JAN–31 MARS 2018

Hysesintäkterna ökade till 259 mkr (251)

Förvaltningsresultatet uppgick till 123 mkr (126)

Periodens resultat uppgick till 373 mkr (218)

Fastighetsvärdet ökade till 16 015 mkr (15 559)

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie
uppgick till 62,22 kr (58,39)

Resultat per aktie uppgick till 3,11 kr (1,81)

Hysesavtal med Tele2 om kontorslokaler på
2 000 kvm i projekt Gamlestads torg

Försäljning av bostadsbyggrätt i Södra Änggården
till Skanska Nya Hem

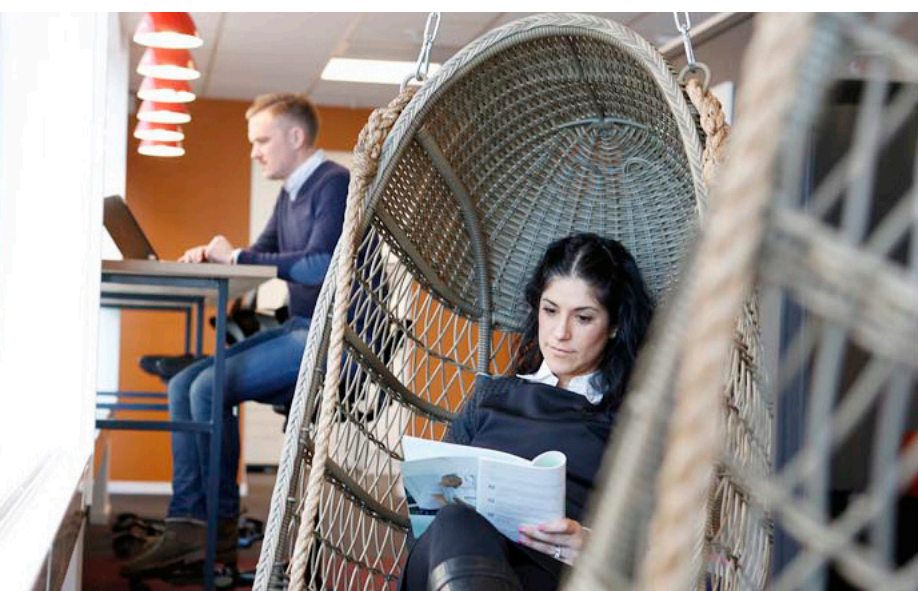
Detaljplanen för projekt Gårda Vesta har vunnit
laga kraft

Q1

GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Ditt kontor.
2018.
gamlestadstorg.se





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- mässiga, hållbara 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.

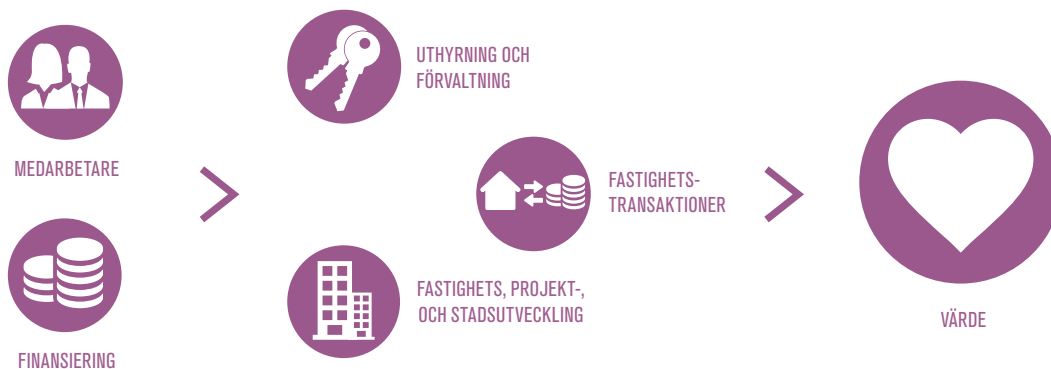
Finansiella mål

- 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 16 och nyckeltal per aktie sid 29.

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.





VD HAR ORDET

Fortsatt stigande värden i Platzer

Efter vår stora affär med Volvo i slutet av 2016 och ett rekordår 2017 med stora byggrättsförsäljningar och projektuthyrningar har första kvartalet 2018 varit något lugnare för Platzer. Jämfört med samma period föregående år är driftsöverskottet och förvaltningsresultatet i princip oförändrat. De projektuthyrningar vi gör nu får inte effekt på kassaflödet förrän projekten är färdigutvecklade och hyresgästerna har flyttat in. Däremot påverkar alla uthyrningar våra fastighetsvärden oavsett det är i projekt eller den dagliga förvaltningen. Mot bakgrund av att vi har ytterligare ett stort projekt igång, hyresutvecklingen fortsätter vara stark och marknadens direktavkastningskrav ännu sjunker något innebär även Q1 stora värdeökningar i vårt bestånd.

Hög substansstillväxt

Värdeökningarna gör att vårt substansvärde (EPRA NAV) ökar i en väsentligt snabbare takt än vårt finansiella mål på 10 % årligen. Substansvärdestillväxten var under kvartalet cirka 7 % jämfört med årsskiftet 2017 och 30 % jämfört med 1 mars föregående år. Ingen annan 12-månadersperiod har Platzers substansvärdestillväxt varit högre.

Oförändrat driftsöverskott

Jämfört med samma kvartal föregående år har driftsöverskottet varit oförändrat, vilket inte ska tolkas som att det inte händer saker i verksamheten. Att driftsöverskottet blir samma som föregående år består både av plus- och minusposter i resultaträkningen. På minus-sidan finns effekter av att vi under 2017 sålde fler fastigheter än vi köpte, att fastighetskostnaderna tack vare varmare väder och färre planerade underhåll var lägre under Q1 2017, att vi tömmer projektfastigheter i Södra Änggården för att komma vidare med detaljplanen samt att vi hade positiva engångseffekter av förvärvet från Volvo såsom att huvudkontoret var uthyrt två månader under Q1 2017. På plussidan finns vår positiva nettouthyrning i förvalt-

ningsfastigheterna om 17 mkr under 2017 samt även våra omförhandlingar som i snitt innebar hyresökningar om 23 % under 2017 vilket medfört resultatförbättringar 2018.

Även om året har börjat med negativ net-outhyrning i förvaltningsfastigheterna om cirka 11 mkr på grund av ovanligt många uppsägningar under kvartalet är min övertygelse att vi även 2018 kommer att ha en positiv nettoouthyrning. Senast vi hade negativ nettoouthyrning i förvaltningsbeståndet ett kalenderår var 2009. Vad gäller projektouthyrningen är nettoouthyrningen 18 mkr under kvartalet.

Inga hinder för detaljplanen i Gårda Vesta

Vi fortsätter att jobba med detaljplanerna i våra kommande projekt och prioriterade områden. Glädjande är att alla hinder för detaljplanen i Gårda Vesta är undanröjda och där pågår nu byggnationen med full fart framåt. Tyvärr har vi inte samma framgång med detaljplanen för Kineum där Trafikverket valt att överklaga. Vilken påverkan detta får för detaljplanens villkor och tidplanen är svårt att bedöma i dagsläget.

Hållbarhet med fokus på affärsnytta

Att arbetet med miljö- och hållbarhetsfrågor är viktiga för oss syns tydligt genom att cirka 90 % av våra fastigheter är miljöcertifierade. Vi arbetar systematiskt med hållbarhetsfrågor och är sedan 2009 miljöcertifierade enligt ISO 14001. Under våren går vi över till den nya standarden ISO 14001:2015, vilket innebär ett ökat fokus på affärsnytta, engagemang från ledningen, omvärldsbevakning samt ett strukturerat riskbaserat tankesätt.

Spännande milstolpar under året

Jag är fylld av förväntan inför 2018 som kommer att innehålla flera spännande milstolpar. Efter sommaren flyttar de första hyresgästerna in i våra nya byggnader på Gamlestadstorg. Samtidigt pågår utvecklingen brett i vad jag anser är en av Göteborgs mest intressanta stadsdelar där vi arbetar vidare med detalj-

planen för Gamlestadens Fabriker. Vi kommer också att kunna följa hur det börjar hända saker i Södra Änggården – området som vi utvecklar från ett industriområde till en levande stadsdel tillsammans med Bonava, PEAB, Magnus Månsson fastigheter, Hökerum och Skanska Nya Hem. Rivning har redan startat på den plats där den nya skolan kommer att ta plats.

Jag ser också fram emot att få se Gårda Vesta resa sig mot skyn. Vi siktar mot att detta ska bli Göteborgs första Well Building-kontor; den första byggstandard som enbart fokuserar på hälsa och välbefinnande för människor i byggnader.



P-G Persson
VD

GAMLESTADEN - EN DEL AV DET NYA GÖTEBORG

Gamlestaden är Göteborgs vagga. Här låg stadens föregångare Nya Lödöse. Det var också här som industristaden Göteborg startade sin resa. Det går en rak linje från Gamlestadens Fabriker via SKF och Volvo till stadens internationella tätposition inom teknik för automatiserade transportsystem och självkörande fordon. Allt började i Gamlestaden.

Redan nu syns det hur ett nytt Gamlestaden växer fram. Under de närmaste tio åren kommer stadsdelen att utvecklas till ett av Göteborgs mest spännande områden.

I den täta blandstad som växer fram varvas historiska byggnader med modern arkitektur, världslitteraturbibliotek med huvudkontor och bostäder med butiker. Vid Gamlestads torg skapas en ny knutpunkt för kollektivtrafiken i form av ett resecentrum med tåg, spårvagn och buss. Platzer leder utvecklingen av centrala Gamlestaden där bolaget äger tre större fastigheter som alla står inför eller är mitt inne i en omfattande förändring.

Gamlestads torg

Under 2016 sattes spaden i marken på Gamlestads torg – ett landmärke som bidrar till områdets nya siluett. Till sommaren står de båda byggnaderna klara. Intresset är stort och uthyrningsarbetet har gett resultat, både avseende yta och hyresnivåer. Här öppnar Västtrafik ett nytt resecentrum och Göteborgs Stad ett världslitteraturbibliotek. I kontorslokaler kommer bland andra Tele2 och Göteborgs Stads Utbildningsförvaltning att flytta in.

Gamlestadens Fabriker

I Gamlestadens Fabriker fortsätter arbetet med att utveckla området till en plats för både kontor och bostäder. Gamlestadens Fabriker ligger i direkt anslutning till Gamlestads torg. Bland hyresgästerna märks bland andra produktionsbolaget Warner, inredningsbutiken Easy Living samt mode- och e-handelsbolaget NA-KD.

GAMLESTADEN

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Alldeles intill ligger även Slakthusområdet där fastighetsbolaget Klövern planerar för ett område som kan liknas vid Købbyen i Köpenhamn eller Meatpacking District i New York. Tillsammans med andra fastighetsägare i området skapar Platzer ett attraktivt och levande centrum för hela Gamlestaden.

Bagaregården 17:26

Platzers tredje fastighet är Bagaregården som ligger lite senare i fas för utveckling. Här ligger bland annat Mölnlycke Health Cares huvudkontor. Fastigheten knyter samman Gamlestadens Fabriker med SKF:s kontorsområde och övriga delar av Gamlestaden. Platzer planerar för en förtätning av området och en planansökan är inlämnad gällande förtätning om totalt 60 000 kvm.

GAMLESTADENS FABRIKER

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER



MYCKET SNACK, MYCKET VERKSTAD

Gamlestads Fabrik är ett unikt möte mellan autentisk industrihistoria och myllrande framåtanda. Här finns en arena för spännande möten och lokaler i tretton byggnader från olika tidsepoker.



GAMLESTADS TORG

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Gamlestads torg är en naturlig mötesplats där uppfinningsrikedomen går i arv. Som stadsdelens mest nyskapande byggnad rymmer 17 våningar modern kontorsyta, service, kultur och ett resecentrum som kommer att besökas av 20 000 resenärer varje dygn. Läs mer på gamlestadstorg.se.



KOMMENTARER JAN-MAR 2018

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år och för balansposter 2017-12-31.

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 123 mkr (126). Värdeförändringar på fastigheter uppgick för årets första kvartal till 349 mkr (138) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 6 mkr (13). Periodens resultat efter skatt uppgick till 373 mkr (218), en förbättring med 71 %.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade för perioden till 259 mkr (251), en ökning med 3 %. Ökningen grundar sig huvudsakligen på årets indexrelaterade hyreshöjning samt i mindre utsträckning på köpta/sålda fastigheter. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per 2018-03-31 uppgå till 1 039 mkr (991) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 95 % (96).

Fastighetskostnader

För årets första 3 månader har fastighetskostnaderna uppgått till -72 mkr (-65). Ökningen beror främst på en snörikare och kallare vinter än föregående år samt att förra årets kostnader för planerat underhåll i den då nyförvärvade Artosaportföljen var onormalt lågt. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongvariationer och första kvartalet belastas med högre kostnader jämfört med resterande del av året, främst förbrukningskostnader och snöbekämpning.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick för perioden till 187 mkr (186). Överskottsgraden uppgick till 72 % (74), en återgång till normal nivå för första kvartalet. Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,7 % (5,4). Nedgången i direktavkastning beror främst på en ökad andel projektfastigheter samt en lägre genomsnittlig marknadsyield i fastighetsbeståndet.

Central administration

För perioden har kostnader för central administration uppgått till -14 mkr (-12). Ökningen beror främst på fler antal anställda som vid periodens utgång uppgick till 73 jämfört med 65 per 2017-03-31. Det pågående aktiesparpro-

grammet, som avslutas under andra kvartalet i år, belastade kvartalets resultat med 0,6 mkr (0,3).

Andel i resultat från intresseföretag

Platzer äger 20 % i SFF Holding AB och sedan 31 december 2017 50 % i Kommanditbolaget Biet. Andel i resultat från intresseföretag uppgick för perioden till 0 mkr (0).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -50 mkr (-48). En högre lånevolym jämfört föregående år för att finansiera pågående projekt och nettoförvärv medför något högre räntekostnader som kompenserats av en något lägre räntenivå under kvartalet. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument, till 2,37 % (2,37).

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -105 mkr (-59). Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning. Dessa resultat är då skattefria, men inga försäljningar har skett under kvartalet.

Under första kvartalet kom lagrådsremissen om "Nya skatteregler för företagssektorn" som innehåller förslag om ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv. Förslaget innebär att avdrag för räntekostnader begränsas till 30 % av skattepliktigt EBITDA. Dessutom föreslås en sänkt bolagsskatt att införas i två etapper, 21,4 % fr o m 2019 för att 2021 sänkas till 20,6 %. Ikraftträdande föreslås till 1 januari 2019. Förutsatt att förslaget träder i kraft förväntas det få begränsad effekt på Platzers betalda skatt.

Den förra året presenterade paketeringsutredningen, gällande beskattning av fastighetssektorn, bedöms på lång sikt ha begränsad påverkan på Platzer vars inriktning är fastighetsutveckling för egen långsiktig förvaltning. Det är också oklart om och när ett lagförslag kan komma att behandlas.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten

uppgick för perioden till 72 mkr (128). Av betald inkomstskatt om -27 mkr avser -17 mkr likvidmässig reglering av tidigare års skatter.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 107 mkr (85) och försäljningar till 6 mkr (108). Inga förvärv har skett under perioden (-). Kassaflödet från försäljningar om 6 mkr (108) utgörs av erhållen handpenning vid försäljningen av blivande bostadsbyggrätter i Södra Änggården. Investeringarna har i sin helhet finansierats med upptagande av lån.

Periodens kassaflöde uppgick till 77 mkr (17). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 218 mkr (149). Utöver likvida medel fanns per 2018-03-31 outnyttjade kreditfaciliteter och checkkrediter om 502 mkr.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 16 015 mkr (15 559), vilket baseras 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, normalt motsvarande cirka 30 % av fastigheternas totala värde, i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har för perioden inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 349 mkr (138). Tjugofem procent av värdeförändringarna kan hänföras till projektutveckling, lika mycket beror på marknadens sänkta avkastningskrav och resterande 50 % hänför sig till ökande marknadshyror och nytecknade hyreskontrakt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,4 %, något lägre än 31 mars föregående år då den uppgick till 5,6 % vilket hänger samman med lägre marknadsyields.

Under första kvartalet har ytterligare ett avtal träffats om att sälja en framtida fastighet i Södra Änggården, ett område där Platzer aktivt bedriver arbete med en ny detaljplan.

Sedan tidigare har Platzer tecknat avtal om att sälja tio framtida fastigheter i samma område. Totalt berörs 12 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningarna är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft, vilket beräknas ske under andra halvåret 2018. Affären sker i tre etapper, där första frånträde beräknas ske under slutet av 2018. Erhållen handpenning om totalt 103 mkr, varav 6 mkr under första kvartalet 2018, behandlas som en skuld tills försäljningsvillkoren är uppfyllda. Den totala intäkten från försäljningarna i projektet bedöms komma uppgå till cirka 1,8 mdkr. Fastigheterna är sålda som färdiga att påbörja byggnation vilket innebär att Platzer bär kostnader för exempelvis 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 Platzers värderingsprinciper). Resultateffekten kommer då huvudsakligen redovisas som värdeförändring fastigheter och bedöms öka eget kapital med 6-7 kronor per aktie.

Under första kvartalet har inga förvärv eller försäljningar av fastigheter skett, förutom ovan nämnda avtal om försäljning av ytterligare ett kvarter i Södra Änggården. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 107 mkr (85), där den största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gamlestaden 740:132.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 mars till 6 335 mkr (5 962). Soliditeten uppgick per samma dag till 38 % (37). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 52,47 kr (49,36) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 62,22 kr (58,39).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 8 498 mkr (8 391), vilket motsvarade en belåningsgrad om 53 % (54). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som

kommer omförhandlas under kommande tolv månaderna. 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). Platzer har också ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Per bokslutsdagen fanns 700 mkr i utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 31 mars till 3,0 år (3,2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,4 år (1,6).

För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivatinstrument, i form av ränteswapar, vilka redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Platzer har sammanlagt tecknat ränteswapar om 4 920 mkr (4 920) varav 300 mkr avser swapar med framtida start. Marknadsvärdet var per 31 mars -270 mkr (-276) vilket för perioden innebar en värdeförändring om 6 mkr. 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 diskonteringseffekten inte är väsentlig då räntan på lånen är rörlig och marknadsmässig.

Personal och organisation

Vid rapportperiodens utgång uppgick antal anställda till 73 personer (69 per årsskiftet). Platzers fastighetsbestånd är organiserat i två marknadsområden med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utveckling av fastigheterna. Som stöd till marknadsområde-

na finns två specialistenheter, Projektutveckling samt Uthyrning. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, transaktioner, finans, ekonomi, HR, kommunikation/marknad och hållbarhet/inköp.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Platzer har träffat avtal om att genom en bolagsaffär sälja fastigheten Älvsborg 178:9. Försäljningen är ett led i strävan att koncentrera fastighetsbeståndet till utvalda fokusområden. Fastigheten har i affären åsatts ett fastighetsvärde om 236,5 mkr, i nivå med verkligt värde i balansräkningen per 31 mars. Frånträde sker 27 april 2018.

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 2017 på sidorna 56-59 samt 72-73.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2017 på sidan 85. 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 med undantag av införandet av IFRS 15 och IFRS 9. Övergången till IFRS 15 respektive IFRS 9 har dock inte inneburit någon effekt på koncernens resultat och ställning. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR2. Från 1 januari 2018 tillämpar även moderbolaget IFRS 15 och IFRS 9 såsom anges i RFR2. Övergången har inte inneburit någon effekt på moderbolagets resultat och ställning.

Från och med den 1 januari 2018 tillämpar koncernen följande nya standarder: IFRS 9 Finansiella instrument hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. IFRS 9 ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell. I enlighet med standardens övergångsregler, räknas inte jämförelsetalen för 2017 om. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning, varför de nya reglerna i IFRS 9 avseende säkringsredovisning inte har påverkat koncernen. Vidare får inte heller den nya nedskrivningsmodellen, som bygger på förväntade kreditförluster istället för inträffade kreditförluster, någon väsentlig påverkan på koncernen då kundförlusterna historiskt varit låga och med tanke på fordringarnas riskkaraktär förväntas dessa vara låga även framåtriktat. Införandet av IFRS 9 har således inte fått någon påverkan på koncernens resultat och ställning.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder hanterar hur redovisningen av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nytta från varan eller tjänsten. Koncernens

intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka inte redovisas enligt denna standard, varför införandet av IFRS 15 inte har påverkat koncernens resultat och ställning.

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Göteborg 2018-04-26

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson
Verkställande direktör

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec	2017/2018 apr-mar
Hysesintäkter	259	251	995	1 003
Fastighetskostnader	-72	- 65	- 268	- 275
Driftsöverskott	187	186	727	728
Central administration	-14	- 12	- 46	- 48
Andel i resultat från intresseföretag	0	0	22	22
Finansnetto	-50	- 48	- 195	- 197
Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag)	123	126	508	505
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	349	138	1 214	1 425
Värdetförändring finansiella instrument	6	13	54	47
Resultat före skatt	478	277	1 776	1 977
Skatt på periodens resultat	-105	- 59	- 383	- 429
Periodens resultat ¹⁾	373	218	1 393	1 548
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	372	217	1 381	1 536
Innehav utan bestämmande inflytande	1	1	12	12
Resultat per aktie ²⁾	3,11	1,81	11,54	12,84

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

²⁾ Någon utspädningsseffekt 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	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 015	13 730	15 559
Övriga anläggningstillgångar	10	6	10
Finansiella anläggningstillgångar	117	45	117
Omsättningstillgångar	195	117	109
Likvida medel	218	149	141
Summa tillgångar	16 555	14 047	15 936
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 335	4 921	5 962
Uppskjuten skatteskuld	907	546	815
Långfristiga räntebärande skulder	4 520	4 909	4 520
Övriga långfristiga skulder	356	345	354
Kortfristiga räntebärande skulder	3 978	2 946	3 871
Övriga kortfristiga skulder	459	380	414
Summa eget kapital och skulder	16 555	14 047	15 936

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	5 907	4 656	4 656
Återläggning aktiesparprogram	0	0	2
Periodens totalresultat	372	217	1 381
Utdelning	-	-	-132
Vid periodens slut	6 279	4 873	5 907
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	55	47	47
Uttag	-	-	-4
Periodens totalresultat	1	1	12
Vid periodens slut	56	48	55
Summa eget kapital	6 335	4 921	5 962

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Fastigheternas värde IB	15 559	13 615	13 615
Investeringar i befintliga fastigheter	107	85	526
Fastighetsförvärv	-	-	412
Fastighetsförsäljningar	-	-108	-208
Värdeförändringar	349	138	1 214
Fastigheternas värde UB	16 015	13 730	15 559

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec	2017/2018 apr-mar
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	187	186	727	728
Central administration	-13	-12	-42	-43
Finansnetto	-50	-48	-195	-197
Inkomstskatt	-27	-14	-26	-39
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	97	112	464	449
Förändring av kortfristiga fordringar	-41	-9	-43	-75
Förändring av kortfristiga skulder	16	25	7	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72	128	428	372
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-107	-85	-526	-548
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-412	-412
Försäljning av förvaltningsfastigheter	6	108	305	203
Förvärv av andelar i intresseföretag	-	-	-33	-33
Investering i övrigt	-1	-	-6	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102	23	-672	-797
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	106	-134	402	642
Förändring av långfristiga fordringar	1	-	-17	-16
Utdelning	-	-	-132	-132
Nyemission	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	107	-134	253	494
Periodens kassaflöde	77	17	9	69
Likvida medel vid periodens början	141	132	132	149
Likvida medel vid periodens slut	218	149	141	218

Outnyttjad checkkredit uppgår till 50 mkr (50) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 452 mkr (584).

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Nettoomsättning	6	4	14
Rörelsens kostnader	- 6	- 4	- 18
Finansnetto	- 26	- 23	- 93
Värdeförändring finansiella instrument	6	13	54
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	- 20	- 10	- 43
Bokslutsdispositioner	-	-	350
Skatt	4	2	- 68
Periodens resultat ¹⁾	- 16	- 8	239

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

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 844	1 809	1 844
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	2 777	2 786	2 773
Fordringar hos koncernföretag	1 396	680	1 350
Övriga omsättningstillgångar	40	21	19
Likvida medel	18	7	35
Summa tillgångar	6 075	5 303	6 021
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 636	2 536	2 652
Obeskattade reserver	50	50	50
Långfristiga skulder	759	1 645	1 265
Kortfristiga skulder	2 630	1 072	2 054
Summa eget kapital och skulder	6 075	5 303	6 021

NYCKELTAL KONCERNEN

	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec	2017/2018 apr-mar
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,6	1,4	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,5	3,4
Belåningsgrad, %	53	57	54	53
Soliditet, %	38	35	37	38
Avkastning på eget kapital, %	10,8	10,6	26,2	27,6
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,7	5,4	5,0	4,9
Överskottsgrad, %	72	74	73	73
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	95	95
Hysesvärde, kr/kvm	1 367	1 337	1 326	1 341
Uthyrningsbar yta, tkvm	805	795	805	805

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sid 30-31.

SEGMENTSREDOVISNING JAN-MAR

	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg		Projekt- fastigheter		Totalt	
Mkr	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	101	96	23	22	128	124	7	9	259	251
Fastighetskostnader	-22	-23	-6	-7	-40	-32	-4	-3	-72	-65
Driftsöverskott	79	73	17	15	88	92	3	6	187	186
Verkligt värde för- valtningsfastigheter	7 296	6698	1 141	914	6 207	5255	1 371	863	16 015	13 730
Varav investeringar/ förvärv/avyttringar/ värdeförändringar under året	142	72	29	-99	111	67	174	75	456	115

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 187 mkr (186) och resultat före skatt 478 mkr (277) består av central administration -14 mkr (-12), finansnetto -50 mkr (-48) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 355 mkr (151).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Låneförfall	
			Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2018	3 478	1,71	3 213	2 891
2019	700	1,32	3 043	3 043
2020	800	2,66	1 526	1 526
2021	670	3,12	764	764
2022	550	3,64	274	274
2023	100	3,64		
2024	1 600	3,21		
2025	300	2,65		
2026	300	2,51		
Totalt	8 498	2,37	8 820	8 498

I tabellen tas hänsyn till effekten av löpande derivatavtal. Utöver detta finns ränteswappar om 300 mkr med framtida start. Ställda säkerheter uppgick per 2018-03-31 till 6 402 mkr (6 445). Eventualförpliktelser uppgick per 2018-03-31 till 8 mkr (8).

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2018		2017			2016		
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Hysesintäkter	259	251	247	246	251	195	176	159
Fastighetskostnader	-72	-78	-60	-65	-65	-53	-46	-37
Driftsöverskott	187	173	187	181	186	142	130	122
Central administration	-14	-17	-8	-9	-12	-14	-5	-9
Andel i resultat från intresseföretag	0	22	0	0	0	0	0	0
Finansnetto	-50	-49	-49	-49	-48	-38	-39	-34
Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)	123	129	130	123	126	90	86	79
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	349	841	113	122	138	199	79	95
Värdeförändring finansiella instrument	6	1	10	30	13	114	-38	-85
Resultat före skatt	478	971	253	275	277	403	127	89
Skatt på periodens resultat	-105	-211	-52	-61	-59	-86	-28	-20
Periodens resultat	373	760	201	214	218	317	99	69
Förvaltningsfastigheter	16 015	15 559	14 533	13 972	13 730	13 615	10 813	10 588
Direktavkastning, %	4,7	4,6	5,2	5,2	5,4	5,0	4,9	4,8
Överskottsgrad, %	72	69	76	74	74	73	74	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	97	94	94	96	95	94	94
Avkastning på eget kapital, %	10,8	18,8	9,8	10,2	10,6	12,7	8,2	7,1
Eget kapital per aktie, kr	52,47	49,36	43,04	41,41	40,72	38,90	37,91	36,92
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	62,22	58,39	50,70	48,78	47,87	45,72	46,96	45,33
Börskurs, kr	52,40	52,00	50,75	51,25	43,70	46,20	56,75	44,60
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,11	6,31	1,63	1,79	1,81	2,95	0,99	0,71
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,60	0,77	1,19	0,54	1,08	1,35	1,41	0,37

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
CBD	7	67 075	2 925	163	99	162	127	79
Övriga Innerstaden	15	139 683	4 371	260	94	244	192	79
Centrala Göteborg	22	206 758	7 296	423	96	406	319	79
Östra Göteborg	4	105 012	1 531	127	95	121	87	72
Norra Älvstranden/Backaplan	6	46 633	1 615	99	99	98	75	77
Övriga Hisingen	4	336 370	3 061	311	95	296	213	72
Norra/Östra Göteborg	14	488 015	6 207	537	96	515	375	73
Västra Göteborg	4	31 432	448	43	95	41	29	71
Mölndal	4	28 975	693	54	98	53	43	82
Södra/Västra Göteborg	8	60 407	1 141	97	97	94	73	77
Summa förvaltningsfastigheter	44	755 180	14 644	1 057	96	1 015	767	76
Projektfastigheter	24	50 273	1 371	34	71	24	10	
Summa Platzer	68	805 453	16 015	1 091	95	1 039	777	75

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 mars 2018 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga, vilket inte är en prognos.

Inför 2018 har vi valt att se över områdesindelningen i intjäningen och väljer nu att redovisa våra fastigheter i fler områden. Indelningen följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för att vi redovisar fastigheterna på Backaplan tillsammans med Norra Älvstranden. Vi väljer också fortsatt att särredovisa projektfastigheter, oavsett placering i Göteborg. I projektdelen ingår alla våra fastigheter som omfattas av projektet Södra Änggården där Platzer aktivt driver arbetet med en ny detaljplan, som beräknas vinna laga kraft under andra halvåret 2018.

Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyreskontrakt, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och

fastighetsskatt och oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 14 mkr.

Hyreskontrakt med senare inflyttning eller i fastigheter som nu är under byggnation inkluderas inte. Hyresvärde, intäkter och driftsöverskott i tabellen avseende projektfastigheter avser nuläge före projektstart. Avseende projektfastigheter med inflytt inom 6 månader är dessa ej med i intjäningen.

Utöver tabellen finns tecknade hyreskontrakt i pågående nybyggnadsprojekt om 75 mkr i årshyra.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 april 2018 med avdrag för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration rullande 12 månader.

FASTIGHETSBESTÅND

Platzer äger och utvecklar kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Våra fastigheter koncentreras till utvalda fokusområden där staden växer, dels i av staden prioriterade kollektivtrafiknav och dels i av oss prioriterade utvecklingsområden. Koncentrationsstrategin innebär en tydlig områdesfokusering där vi strävar efter att vara den ledande aktören i samtliga prioriterade områden. Idag är Platzer ledande aktör i Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden, Arendal och Södra Änggården.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per 31 mars 2018 totalt 68 fastigheter, varav 24 projekt-fastigheter, med ett verkligt värde om 16 015 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 % (96).

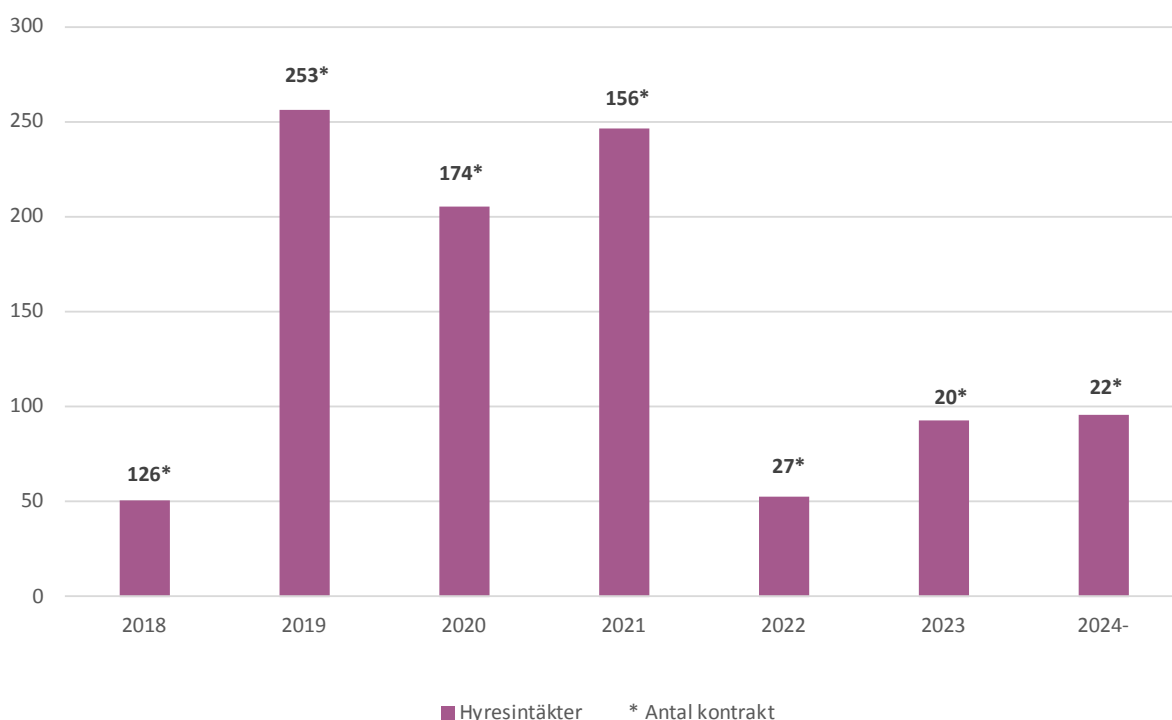
Hyresutveckling

Platzer har 778 lokalhyreskontrakt med totala hyresintäkter om 999 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 40 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 40 mkr.

Kontraktstruktur per förfalloår



HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNADEN

Förutsättningarna är fortsatt goda på fastighetsmarknaden i Göteborg. Räntorna bedöms under 2018 ligga kvar på dagens nivåer för att sedan stiga något i början på 2019. Tillgången på kapital är god, liksom investeringsviljan bland framförallt utländska och institutionella investerare. Arbetslösheten i Göteborg är låg och ekonomin i regionen fortsatt bra med fordonsindustrin som draglok.

Transaktionsmarknaden

Många välkända aktörer tog under 2017 klivet in eller stärkte sina positioner på Göteborgs fastighetsmarknad. Bland annat köpte både Folksam och Atrium Ljungberg kontorsfastigheter i innerstaden och på Norra Älvstranden, vilket bidrog till ett starkt transaktionsår.

Transaktionsvolymen under första kvartalet 2018 uppgick till ungefär 1,5 mdkr SEK, vilket kan jämföras med föregående års transaktionsvolym samma kvartal om ungefär 3,0 mdkr SEK. Även i Sverige som helhet minskade transaktionsvolymen under första kvartalet jämfört med samma period föregående år. Andelen utländska investerare som valt att köpa fastigheter i Sverige har däremot ökat jämfört med tidigare år.

Direktavkastningskraven är fortsatt låga och var i stort oförändrade under första kvartalet 2018. Återigen är det kontorsfastigheter i CBD och på Norra Älvstranden som står för de lägsta direktavkastningskraven i Göteborgsområdet. Många bedömare anser att direktavkastningskraven inte kommer fortsätta sjunka i samma takt som tidigare år.

Uthyrningsmarknaden

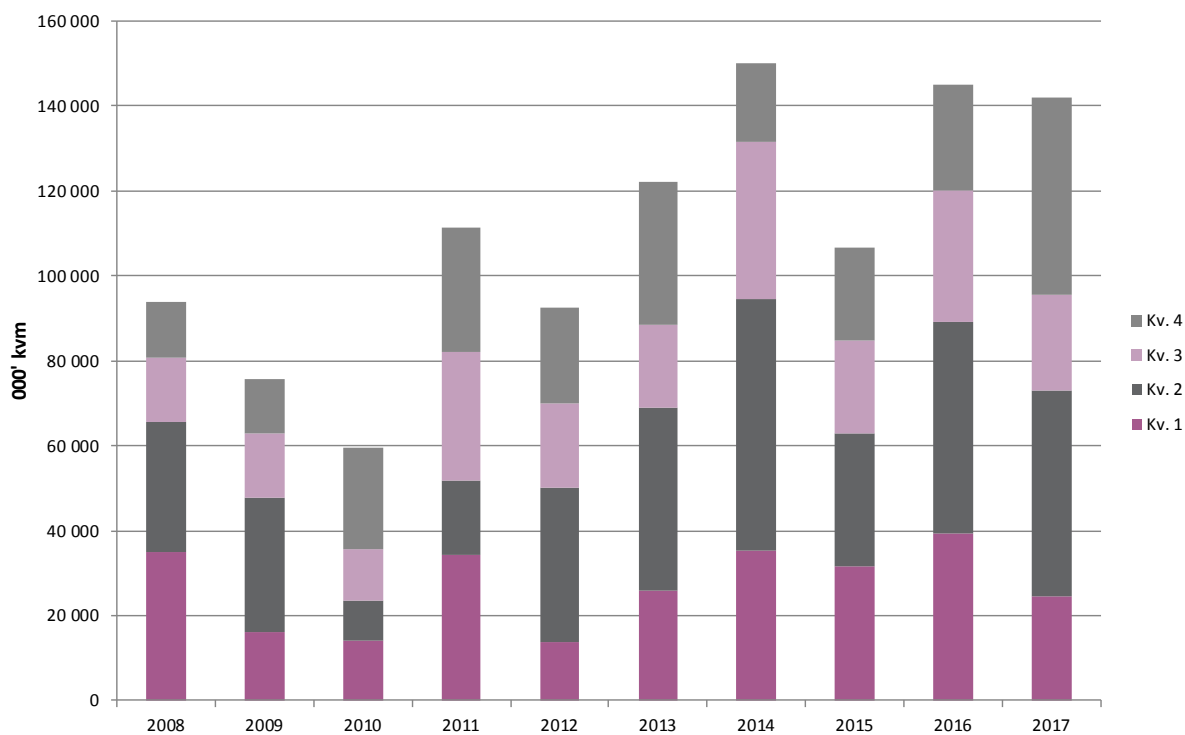
Göteborgs kontorshyresmarknad är fortsatt gynnsam. Under 2017 uppgick den totala uthyrningsvolymen till 142 000 kvm, jämfört med 145 000 kvm föregående år. Starkast hyresutveckling på kontor noterades inom områdena CBD, Norra Älvstranden och Östra Göteborg (inklusive Gamlestaden) som ökade med sju, åtta respektive 100 procent. Dubblingen av hyresnivåerna i Östra Göteborg är ett bra exempel på vad uthyrning av nyproduktion kan göra med marknadshyran i områden som tidigare inte haft den typen av lokaler att tillgå.

Marknaden drivs av en hög efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrala Göteborg samt på Norra Älvstranden. Samtidigt är vakansgraden den lägsta i Göteborg på 10 år, där Norra Älvstranden har en vakansgrad på under en procent. Uthyrningsvolymerna hämmas på grund av det låga utbudet av efterfrågade lokaler.

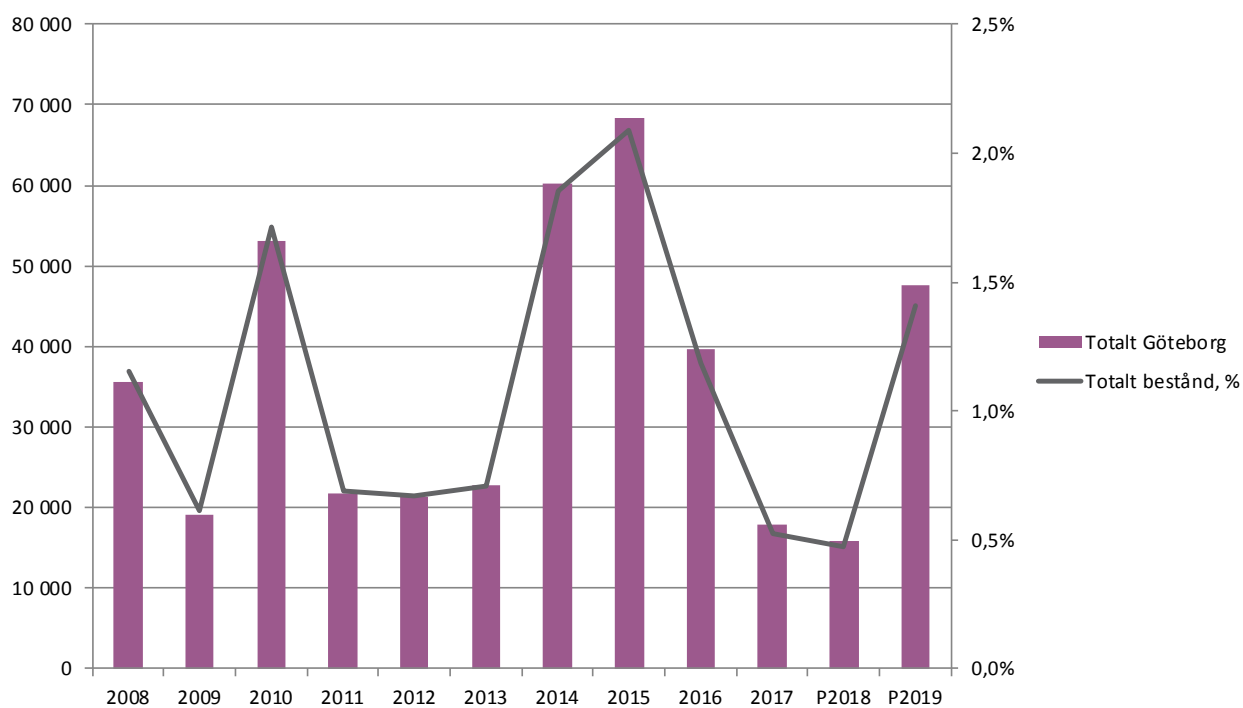
De kommande årens nyproduktion kommer troligen leda till större omflyttning och förhoppningsvis bättre matchning av hyresgästernas behov av moderna och yteffektiva lokaler. Det i kombination med en fortsatt stark konjunktur i Göteborgsområdet ger goda förutsättningar för en stark uthyrningsmarknad även under 2018.

Källa: Datscha och Newsec marknadsrapport kontor mars 2018.

Uthyrningsvolym i kvadratmeter per kvartal 2008-2016 i Göteborg



Nyproduktion av kontorslokaler i Göteborg



Källa: JLL

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Försäljning

Under kvartalet tecknade Platzer avtal med Skanska Nya Hem om försäljning av en blivande bostadsbyggrätt i Södra Änggården – ett område där Platzer aktivt driver arbetet med en ny detaljplan. Avtalet villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft.

Under 2017 tecknade Platzer avtal med Bonava, Peab Bostad, Magnus Månsson Fastigheter och Hökerum bygg om merparten av de byggrätter som planeras i området. Även dessa avtal villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft.

Någon resultateffekt av försäljningarna har inte bokförts under perioden utan värdering (i enlighet med Platzers värderingsprinciper) av byggrätter utan avdrag för planrisk sker när detaljplan vunnit laga kraft.

Förvärv

Under perioden skedde inga förvärv.

Transaktioner efter periodens utgång

Platzer har efter periodens utgång sålt fastigheten Älvsborg 178:9 med adress Redegatan 1. Försäljningen är ett led i strävan att koncentrera fastighetsinnehavet till utvalda fokusområden. Den omfattar cirka 13 800 kvm och har i affären åsatts ett fastighetsvärde om 236,5 mkr. Köpare är Fastighets AB Regio och frånträde avses ske 2018-04-27.



UTVECKLINGSPROJEKT

Platzers utvecklingsprojekt omfattar både enskilda fastigheter och hela blandstadsområden. De pågående projekten omfattar 45 000 kvm lokalarea (LOA) och möjliga utvecklingsprojekt en bruttoarea (BTA) om cirka 700 000 kvm. Den totala projektvolymen bedöms uppgå till cirka 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 de kommersiella fastigheterna.

Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling av Gullbergsvass 5:10 fortgår. Här sker ombyggnad av hela huset samt en påbyggnad med cirka 2 000 kvm ny kontorsyta. Uthyrning pågår och bland annat flyttade Platzer sitt huvudkontor hit under fjärde kvartalet 2017.

Projektutveckling

På Gamlestads torg (Gamlestaden 740:132) pågår byggnation med beräknad inflyttning sommaren 2018. Projektet omfattar cirka 17 000 kvm. Utöver tidigare uthyrning till Västtrafik, världslitteraturbibliotek och Utbildningsförvaltningen i Göteborgs Stad, har vi under första kvartalet tecknat hyresavtal med bland annat Tele 2 om cirka 2 000 kvm.

Under första kvartalet har detaljplanen för Gårda Vesta vunnit laga kraft. Det innebär att vi nu inlett byggnationen med markförberedande arbeten. Fastigheten är på 26 600 kvm, varav 15 000 kvm är uthyrt till Skatteverket.

Gårda

Utöver Gårda Vesta har vi ytterligare ett höghusprojekt (Kineum) i Gårda om cirka 25 000 kvm där detaljplanen blivit överklagad av Trafikverket. NCC kommer att äga 50 % av Kineum under projektgenomförandet, där tillträde för NCC sker när detaljplanen vinner laga kraft.

I Gårda finns även detaljplan för ytterligare en kontorsbyggnad – Källhuset som omfattar 2 000 kvm.

Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling innebär en utveckling av befintliga byggnader. Antingen för att anpassa en fastighet för en enskild hyresgäst eller för att ändra fastighetens användningsområde och på så sätt attrahera nya hyresgäster. Ett fastighetsutvecklingsprojekt kan pågå i upp till två år.

Ett exempel är KvarterETT som gått från att vara en byggnad med traditionella kontorslokaler för en hyresgäst till en flexibel arbetsplats för flera hyresgäster med olika behov. Här finns alltifrån aktivitetsbaserade kontorslokaler och allmänna mötesrum till restaurang och modern besökslounge.

Projektutveckling

Projektutveckling karaktäriseras av nyproduktion. Detta innebär att vi arbetar från idé till färdig fastighet. Den här typen av utvecklingsprojekt pågår vanligtvis mellan två till fem år.

Ett exempel på projektutveckling är Gamlestads torg, där Platzer är med och skapar en 17 våningar hög profilbyggnad mitt i Gamlestaden. Byggnaden bidrar till att markera en ny fas i områdets utveckling och är redan uthyrd till stora delar.

Stadsutveckling

Stadsutveckling innebär att vi tar ett större ansvar och bidrar till utvecklingen av ett helt område.

Ibland gör vi det själva, men lika ofta tillsammans med andra fastighetsägare eller aktörer i området. På sikt bidrar det till ökat värde på våra fastigheter. Stadsutvecklingsprojekt är långsiktiga och pågår vanligen mellan fem och tio år.

Om det finns möjlighet att bygga bostäder för att skapa attraktiva stadsmiljöer utvecklar vi byggrätter som säljs till samarbetspartners. Utöver att skapa mer levande områden bidrar det till att finansiera kommande projekt. Exempel på stadsutveckling är Södra Änggården som håller på att utvecklas från kontors- och industriområde till modern blandstad.



Gårda Vesta blir Göteborgs första Well Buildingcertifierade kontorsbyggnad. Det innebär att huset byggs med en helhetssyn på hälsa, välbefinnande, drift och design.

Stadsutveckling

Södra Änggården

Norra Högsbo utvecklas till Södra Änggården – en levande stadsdel med bostäder, skolor och kommersiella lokaler. Av totalt planerade 2 000 lägenheter ingår 600 i BoStad2021, vilket bland annat innebär en snabbare planprocess. Detaljplanen beräknas vara beslutad under andra halvåret 2018 och byggstart är beräknad till 2019. Platzer ingick under 2017 avtal om försäljning av stora delar av de kommande bostadsbyggrätterna till Bonava, Peab Bostad, Magnus Månsson Fastigheter och Hökerum Bygg. Under det gångna kvartalet har vi sålt ytterligare bostadsbyggrätter till Skanska Nya Hem till ett värde av cirka 60 mkr.

Gamlestaden

Gamlestaden är ett av Göteborgs mest intressanta och kollektivtrafiktäta områden. De närmaste tio åren kommer stadsdelen utvecklas och få än mer av stadskaraktär med en blandning av bostäder och verksamheter. Platzer äger tre större fastigheter och projekt i Gamlestaden.

I anslutning till Gamlestads torg ligger Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) där detaljplanearbete 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.

Backaplan

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

Torslanda/Arendal

Torslanda/Arendal är ett av Sveriges bästa logistiklägen. Idag äger Platzer 787 000 kvm mark i Torslanda, inklusive detaljplanlagda 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 investera, Mkr	Hyses- värde, Mkr ²⁾	Uthyr- nings- grad, %	Färdigställt
Livered 1:329 ***	FU	14 000		110	-	33	100	Q1 2018
Gamlestaden 740:132	PU		16 800	560	155	46	67	Q3 2018
Gullbergsvass 5:10	FU	11 400	1 600	250	171	35	40*	Q3 2019
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU		26 600	1 020	949	74	56	Q2 2021
Totalt		25 400	45 000	1 940	1 275	188		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ³⁾
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	cirka 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
Skår 57:14	PU	kontor	20 000	detaljplan pågår	2019/2020
Älvsborg 178:9	FU	bostäder	10-12 000	detaljplan påbörjas	2019
Backaplan (flera fastigheter)	PU	blandstad	60-90 000	detaljplan pågår	2021/2022
Bagaregården 17:26	PU	blandstad	60 000	planbesked sökt	2021/2022
Totalt			672 000 - 729 000		

*) Idag är uthyrningsgraden 95 %, angivna 40 % avser kontrakt med långsiktiga hyresgäster.

**) Detaljplanen har inte vunnit laga kraft då den överklagats.

***) Hyresgästerna betalar full hyra sedan 2016.

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärsavtalade fastigheter.

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

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

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

FASTIGHETSFÖRTECKNING

PER 2018-03-31

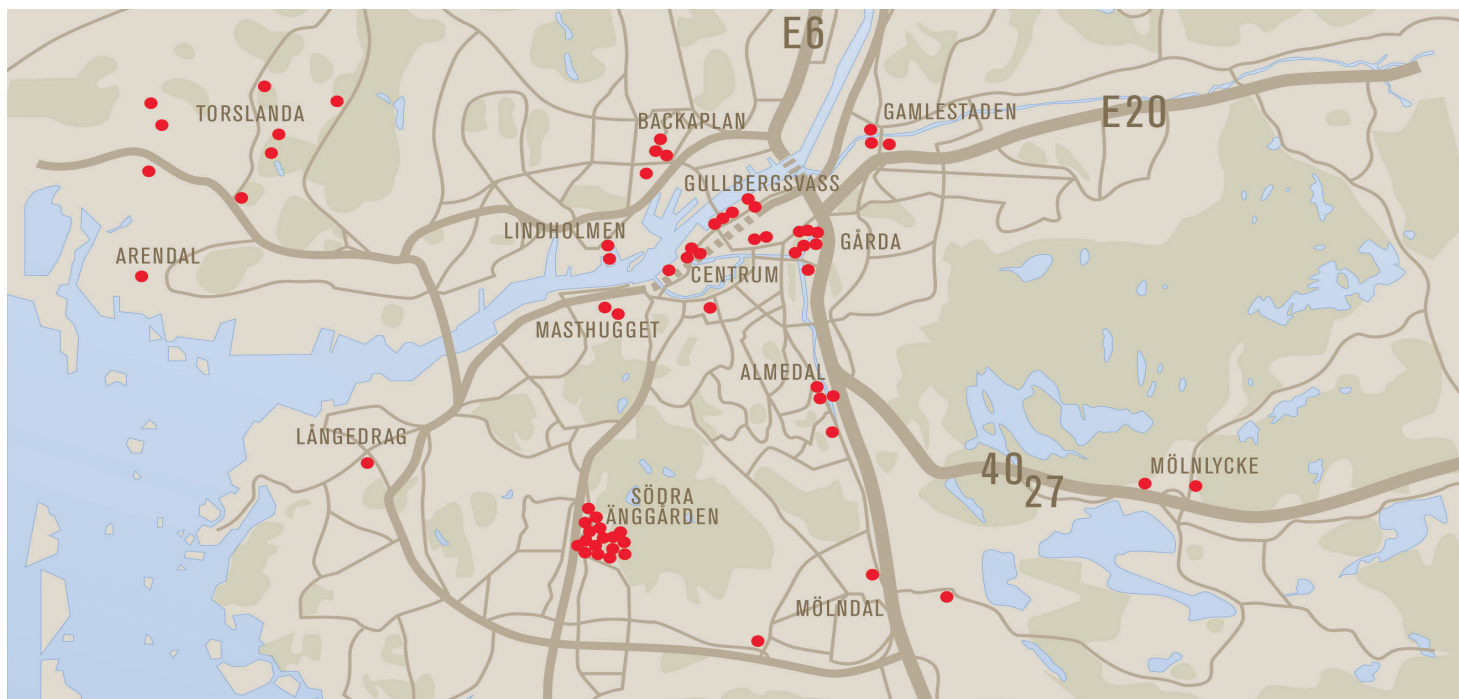
Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Uthyrningsbar yta, kvm			Totalt
					Industri/ butik	lager	Övrigt	
Krokslätt 148:13	Almedal	Mölnsdalsvägen 40-42	1952	2 581		616	20	3 217
Krokslätt 149:10	Almedal	Mölnsdalsvägen 36-38	1952/98	7 008				7 008
Skår 57:14	Almedal	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929	8 286		119		8 405
Krokslätt 34:13	Almedal	Mölnsdalsv 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	Vågmästaregatan 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	8922				8922
Älvsborg 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	Möln dal	Södra Ågatan 4	1988	4 711	56		50	4 817
Forsåker 1:196	Möln dal	Kvarnbygatan 10-14	1955/2002	5 317			150	5 467
Härddisken 1	Möln dal	Betagatan 1	2016	2 146		2 608		4 754
Livered 1:329	Möln dal	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	8 243
Högsbo 3:12 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan 2-4	1964	10 363
Högsbo 3:13 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan 2	3 100	-
Högsbo 3:6 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan 8-12	1964	6 535
Högsbo 3:9 ¹⁾	Högsbo	Olof Asklunds gata 14	1971	4 333
Högsbo 33:1	Högsbo	Gruvgatan	5 500	-
Högsbo 34:13 ¹⁾	Högsbo	Gruvgatan 2	1981	1 780
Högsbo 39:1 ¹⁾	Högsbo	Ingela Gathenhielms gata 4	1972	3 390
Högsbo 4:1 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan 1 / A Odhners gata 8	1965/1972	4 643
Högsbo 4:4 ¹⁾	Högsbo	Fältspatsgatan 3	1962	6 388
Högsbo 4:6 ¹⁾	Högsbo	A Odhners gata 14	1974	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	Mölndal	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	Sörredsrandellen	110 000	-
Summa projektfastigheter			768 100	50 273
TOTALT förvaltningsfastigheter och projektfastigheter				805 453

¹⁾ Omfattas av projekt Södra Änggården

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

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. Bolagets börskurs uppgick den 31 mars 2018 till 52,40 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 6 272 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under första kvartalet omsattes totalt 3,6 (3,2) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 184 (142) mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 57 000 (50 000) 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.

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.

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

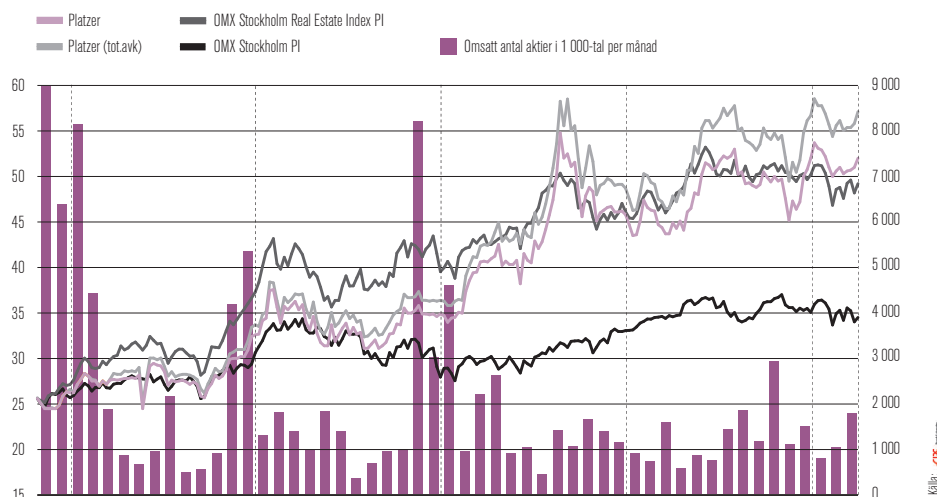
Antalet aktieägare uppgick den 31 mars till 3 843 (4 217). Det utländska ägandet uppgick till två procent av aktiekapitalet.

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 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 mars 2018

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		11 891 318	11 891 318	4,0	9,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		9 238 601	9 238 601	3,1	7,7
Carnegie Fonder		7 692 826	7 692 826	2,6	6,4
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 064 362	4 064 362	1,4	3,4
Svolder AB		3 810 000	3 810 000	1,3	3,2
RBC Investor Services Bank SA		3 009 671	3 009 671	1,0	2,5
Övriga ägare		18 157 222	18 157 222	6,1	15,2
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

	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec	2017/2018 apr-mar
Eget kapital, kr	52,47	40,72	49,36	52,47
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	62,22	47,87	58,39	62,22
Börskurs, kr	52,40	43,70	52,00	52,40
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	3,11	1,81	11,54	12,84
Förvaltningsresultat, kr ³⁾	1,03	1,05	4,06	4,05
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,60	1,08	3,58	3,11
Utdelning, kr ²⁾	-	-	1,50	1,10
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	119 684	119 684	119 684	119 684
Genomsnittligt antal aktier, tusental	119 684	119 684	119 684	119 684

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sid 30-31.

- 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 föreslagen utdelning.
- 3) Förvaltningsresultat inklusive vår andel av intresseföretagens förvaltningsresultat.

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 resultatgeneringen. 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 ESMA:s riktlinjer.

BERÄKNING AV NYCKELTAL

	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec	2017/2018 apr-mar
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	187	186	727	728
Central administration	-14	-12	-46	-48
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	173	174	681	680
Räntekostnader	-50	-48	-195	-198
	3,5	3,6	3,5	3,4
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			1 381	1 536
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	491	496		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	348	138		
Värdeförändring finansiella instrument	6	13		
Summa	659	505	1 381	1 536
Genomsnittligt eget kapital	6 093	4 765	5 282	5 576
	10,8	10,6	26,2	27,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	6 279	4 873	5 907	6 279
Återläggning av uppskjuten skatt	897	539	805	897
Återläggning av räntederivat	270	317	276	270
Summa	7 446	5 729	6 988	7 446
Antal aktier	119 684	119 684	119 684	119 684
	62,22	47,87	58,39	62,22
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	746	744	727	728
Fastigheternas genomsnittliga värde	15 787	13 673	14 587	14 873
	4,7	5,4	5,0	4,9



KALENDARIUM

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