

DELÅRSRAPPORT

1 januari – 30 september 2018

- Hyresintäkterna ökade till 768 mkr (744)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 2 % till 387 mkr (379)
- Periodens resultat uppgick till 963 mkr (633)
- Fastighetsvärdet ökade till 17 570 mkr (15 559)
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 3,23 kr (3,17)
- Resultat per aktie uppgick till 8,02 kr (5,23)
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie uppgick till 65,71 kr (58,39)
- Förvärv av två fastigheter i Gårda om totalt 22 400 kvm kontor
- Projekt Gamlestads torg färdigställt
- Lagakraftvunnen detaljplan samt hyresavtal tecknat med hotellaktören ESS Group i Kineum Gårda

Q3

GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

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 70 fastigheter med en total yta om cirka 825 000 kvm till ett värde om cirka 18 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

- Uppnå lönsam tillväxt genom att koncentrera verksamheten till utvalda delområden och ta en ledande position i respektive delområde.
- Skapa långsiktiga relationer på affärsmässiga, hållbara och etiska grunder genom aktivt arbete med kunder och leverantörer.
- Genomföra ständiga förbättringar av fastighetsbeståndet genom värdeskapande fastighets-, projekt- och stadsutveckling.
- Finansiera verksamheten med lån utifrån fastigheternas värde och använda kassaöverskott till 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 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 14-15 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

Största projektet uthyrt och startklart

Skyskrapan Kineum i södra Gårda är vårt hittills största projekt. I och med att Trafikverket i augusti valde att inte överklaga detaljplanen till mark- och miljööverdomstolen kunde vi och NCC tillsammans starta arbetet med projektet. I samband med det kunde vi också meddela att vi gjort vår största uthyrning under 2018 när ESS Group hotell hyr 15 000 kvm av den färdiga byggnaden. Inklusive den befintliga delen kommer Kineum att innehålla 42 000 kvm uthyrningsbar yta. I och med avtalet med ESS är redan 65 % uthyrt. Kineum beräknas vara färdigbyggt 2022.

Bästa driftsöverskottet något kvartal

Parallellt med att vi har fler och större projekt på gång håller vi även tempot uppe i den dagliga verksamheten, vilket visas av vårt ständigt ökande driftsöverskott. Inget enskilt kvartal tidigare har driftsöverskottet varit högre än detta kvartal. Det trots att vi fram till innevarande period minskat vårt bestånd under 2018 och ännu inte har någon kassaflödeseffekt i resultaträkningen från vårt avslutade projekt i Gamlestads torg eller av affären med Vasakronan i Gårda. Detta förklarar skillnaden på över 100 mkr mellan driftsöverskottet enligt intjäningsförmågan om 850 mkr och koncernens resultaträkning för rullande 12 månader om 748 mkr. Med nämnda tillskott kommer redan starka nyckeltal på överskottsgrad och ekonomisk uthyrningsgrad att förbättras ytterligare. Den sammanlagda nettouthyrningen från både förvaltnings- och projektfastigheter för perioden är 51 mkr (17), vilket är klart högre än för samma period föregående år. Jag vill dock tillägga att det har varit väsentligt trögare att hyra ut i förvaltningsbeståndet under tredje kvartalet samt att sista kvartalet 2017 var vårt bästa uthyrningskvartal någonsin.

Värdeökningar från projekten

Med en färdig detaljplan för Kineum, ett påbörjat projekt av Gårda Vesta och värdering av Gamlestads torg som förvaltningsobjekt blev värdeökningarna i Platzer över 200 mkr under kvartalet, trots att marknadsydelserna i stort var oförändrade.

Värdeökningarna innebär även att vårt substansvärde EPRA NAV fortsätter att öka i snabbare takt än vårt finansiella mål som är 10 % per år. Under det senaste kvartalet ökade substansvärdet med över 4 %. Motsvarande siffra är 12 % sedan årsskiftet och 29 % jämfört med samma period föregående år. Tredje kvartalets värdeökningar visar att Platzer är kapabelt att skapa egen substansvärdestillväxt oberoende av extern draghjälp (till exempel sjunkande yilder) och därmed också är mindre utsatt för svängningar på marknaden.

Fastighetstillgångarna växer med projekt och förvärv

Sedan årsskiftet har Platzers fastighetstillgångar ökat med cirka 2 mdkr. Ena delen av tillväxten hänger ihop

med att vi, den 30 september, tillträdde två fastigheter i Gårda som förvärvades från Vasakronan. De båda fastigheterna kommer att göra vårt erbjudande i Gårda ännu starkare och vara ett bra komplement till Kineum. Den andra anledningen är ett allt större tillskott från våra pågående och avslutade projekt. Ambitionen att halva tillväxten ska komma från våra utvecklingsprojekt är på väg att uppnås.

Detaljplanen för Södra Änggården försenas

I samband med att granskning genomfördes av detaljplanen för Södra Änggården har vi och Göteborgs Stad genom Stadsbyggnadskontoret konstaterat att det blir svårt att nå fram med nuvarande områdesindelning. Stadsbyggnadskontoret har därför tagit beslut om att göra om granskningen med en annan indelning. Det gör att detaljplanen sannolikt kommer att ha större förutsättningar att vinna laga kraft. Detta innebär att planen försenas men i övrigt får det ingen annan påverkan för Platzer.

Well Building är på gång

Förutom att Gårda Vesta blir ett attraktivt hus i ett bra läge kommer det att ha ytterligare en unik egenhet. Det kommer att, som den första byggnaden i Göteborg, vara certifierat enligt den internationella standarden Well Building. En certifiering som fokuserar på välmående och hälsa för medarbetare och de som vistas i byggnaden.

Ett allt snabbare tempo i arbetslivet innebär att ohälsotalen bland medarbetare tenderar att öka då tid till ett hälsosamt liv och vardagsmotion blir en bristvara. Genom att certifiera enligt Well Building vill vi bidra till att dessa tas hänsyn till redan i samband med projektering av de framtida arbetsplatserna. Jag är övertygad om att Well Building kommer att bli en lika vanlig och utbredd certifiering av byggnader som miljöcertifiering är idag.

Förändrat makroläge?

Hösten har hittills innehållit både börsuppgång med "all time high" för fastighetsbolag och sedan en rejäl sättning. I vår verksamhet ser vi inga tecken på en nedgång förutom en något trögare hyres- och transaktionsmarknad under 2018. Under ett antal år har vi stärkt våra nyckeltal och dragit ner både den finansiella och operativa risken i bolaget. Vi kommer inte att vara opåverkade vid stora förändringar av makroläget, men jag tycker att Platzer är väl förberett för framtida förändringar oavsett åt vilket håll konjunkturen går.



P-G Persson
VD

UTVECKLINGSMÖJLIGHETER I SVERIGES BÄSTA LOGISTIKLÄGE

Arendal och Torslanda är tätt förknippade med två av Göteborgs moderna basnäringar: logistik och fordons-industri. I Arendal finns Sveriges bästa logistikläge – alldeles intill Skandinavians största hamn. I Torslanda kan Platzer nya hyresgäster bli granne med Volvo Cars eller till och med sitta i tidigare AB Volvos ikoniska huvudkontor.

Göteborg är Sveriges nav för logistik – mycket tack vare Göteborgs hamns strategiska läge. Totalt passerar 30 procent av Sveriges export över kajerna vid Götaälvs mynning. Inom en radie av 50 mil nås 70 procent av Skandinavians befolkning och industrikapacitet. Hamnen har också direkt tillgång till både järn- och landsvägsnätet.

Både Arendal och Torslanda är primelägen för logistik. Närheten till hamnen med kaj och järnväg inne i området och till Volvo gör det till strategiska lägen för bland andra partners- och underleverantörer.

Attraktivt område

Platzer förvärvade 2016 fastigheterna i Arendal och Torslanda från AB Volvo. Totalt omfattar beståndet 340 000 kvm fastigheter och cirka 700 000 kvm utvecklingsbar tomtmark. Bland hyresgästerna finns exempelvis DFDS, DHL, Plastal, SSAB och Volvo.

Att området är attraktivt visas av att nästan hela beståndet är uthyrt.

En framtida testarena?

I Arendal lär logistik även fortsättningsvis vara ett viktigt inslag, men möjligheterna är bredare än så.

Arendal ligger mittemellan, å ena sidan, Volvo Cars anläggningar och, å andra sidan, fordons- och IT-klustret på Lindholmen som är ett nationellt nav för utvecklingen av framtidens fordon och mobilitetslösningar. Arendal är därför en bra plats för en testarena som kompletterar befintliga resurser och anläggningar i regionen.

Stor potential till utveckling

Det finns stor potential till förtätning i Arendal. Att området är fullt uthyrt innebär dock att utvecklingen av befintliga fastigheter måste ske i samarbete med befintliga kunder. Platzer har redan investerat och byggt till för flera hyresgäster.

Vid sidan om befintliga fastigheter har Platzer en obebyggd tomt i Arendal där företaget planerar för en anläggning på cirka 10 000 kvm.

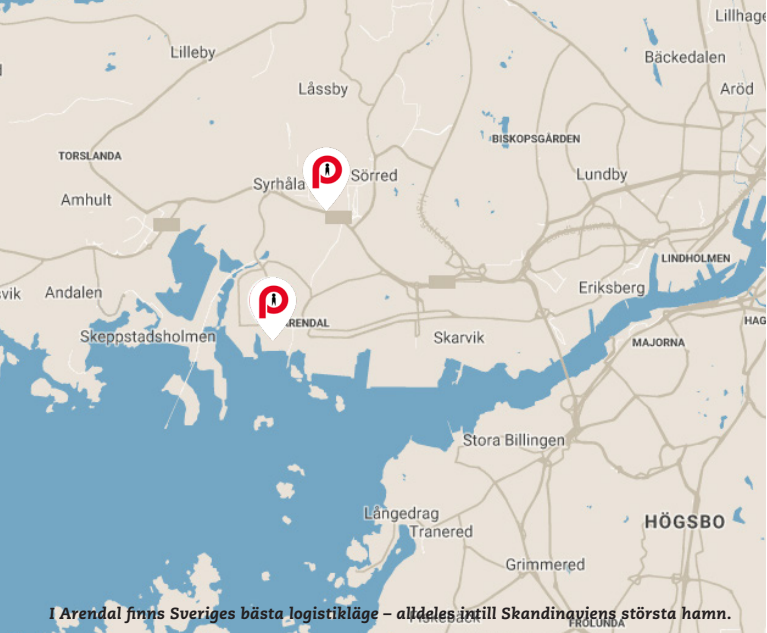
Chans att bli granne med Volvo

I innehavet finns även mark alldeles intill Volvo Torslandaverken. Här planerar Platzer för lager- och logistikanläggningar från 10 000 kvm upp till 90 000 kvm.

En exploatering kommer dock som vanligt ske i samråd med hyresgäster. Det ger hyresgästerna möjlighet att få en skräddarsydd lösning. Samtidigt minskar det risken för Platzer.

Kontor

Det finns även ett stort utbud av kontorslokaler i Arendal och Torslanda. En av de förvärvade fastigheterna är AB Volvos ikoniska tidigare huvudkontor som ligger på en kulle med utsikt ända till Vinga fyr. Sedan Volvo lämnade kontoret förra året arbetar Platzer för att hitta nya hyresgäster till de 11 000 kvm som fastigheten omfattar. Fastigheten kan fungera för olika typer av verksamheter. Utöver kontor har Platzer tittat på allt från skola till hotell- och konferensanläggning.



KOMMENTARER JAN-SEP 2018

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

Resultat

Förvaltningsresultat för årets nio första månader uppgick till 387 mkr (379) vilket är en ökning med 2 %. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 3,23 kr (3,17). Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 723 mkr (373) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 42 mkr (53). Periodens resultat efter skatt uppgick till 963 mkr (633), en förbättring med 52 % som främst är hänförlig till värdeförändring på fastigheterna.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden ökade med 3 % och uppgick för perioden till 768 mkr (744). Ökningen hänför sig till omförhandlade hyror, genomförda fastighetsaffärer och årets indexhöjning. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per 2018-09-30 uppgå till 1 117 mkr (1 033) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 95 % (94).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under perioden uppgått till -193 mkr (-190). Ökningen beror främst på en snörikare och kallare vinter samt en varmare sommar än föregående år. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Första och fjärde kvartalet är normalt dyrare än andra och tredje kvartalet, främst avseende förbrukningskostnader och snöbekämpning.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 575 mkr (554) vilket är en ökning med 4 %. Överskottsgraden uppgick till 75 % (74). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,8 % (5,3).

Central administration

Central administration har för årets nio första månader uppgått till -35 mkr (-29). Ökningen är dels hänförlig till fler antal anställda som vid periodens utgång uppgick till 74 stycken jämfört med 66 per 2017-09-30. Dessutom var förra årets kostnader påverkade av positiva engångseffekter om 4 mkr. Aktiesparprogrammet, som avslutades under andra kvartalet i år, belastar årets resultat med cirka -2,0 mkr (-1,1). Tredje kvartalet har som normalt en lägre kostnadsnivå än övriga kvartal, främst beroende på sommarsemestern medan fjärde kvartalet normalt har högre kostnader än övriga kvartal.

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 1 mkr (0).

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -154 mkr (-146). Lånevolymen har ökat med 1,1 mdkr jämfört med föregående år. Detta för att finansiera pågående projekt och nettoförvärv vilket medför något högre räntekostnader. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument förra året, till 2,31 % (2,25).

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -189 mkr (-172). Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning. Dessa resultat är då skattefria. Riksdagen fattade den 14 juni beslut om den tidigare lämnade lagrådsremissen om "Nya skatteregler för företagssektorn" som innehåller förslag om ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv. Beslutet innebär att avdrag för räntekostnader begränsas till 30 % av skattepliktigt EBITDA och en sänkt bolagsskatt som införs i två etapper, 21,4 % från och med 2019 för att 2021 sänkas till 20,6 %. Ikraftträdande den 1 januari 2019. Förslaget förväntas få begränsad effekt på Platzers betalda skatt. Beslutet innebär att uppskjuten skatt som förväntas bli aktuell 2021 eller senare från och med andra kvartalet beräknas utifrån skattesatsen 20,6 % vilket innebär en positiv effekt på periodens skatt med cirka 64 mkr.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 366 mkr (336). Av betald inkomstskatt om -45 mkr avser -17 mkr likvidmässigt reglering av tidigare års skatter.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 478 mkr (343), förvärv -1 031 (-376) och försäljningar till 214 mkr (266). I kassaflödet från försäljningar ingår erhållen handpenning från försäljningen av blivande bostadsbyggrätter i Södra Änggården med 6 mkr (-). Periodens kassaflöde uppgick till 5 mkr (-11). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 145 mkr (121). Utöver likvida medel fanns per 2018-09-30 outnyttjade kreditfaciliteter och checkkrediter om 944 mkr, varav 745 mkr avser byggnadskreditiv.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 17 570 mkr (15 559) 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, normalt motsvarande cirka 30 % av fastigheternas totala värde, i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värde hierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har för perioden januari till september inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 723 mkr (373). Cirka 40 % av värdeförändring kan hänföras till projektutveckling. Lika mycket beror på ökade marknadshyror och nytecknade kontrakt och resterande cirka 20 % beror på marknadens sänkta avkastningskrav.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,2 %, jämfört med 30 september föregående år då den uppgick till 5,5 % vilket hänger samman med lägre marknadsyielder och ett större innehav av projektfastigheter.

Under tredje kvartalet har tillträde skett avseende fastigheterna Gårda 18:23 och Gårda 18:24. Förvärvet gjordes från Vasakronan till ett underliggande fastighetsvärde om 1 068 mkr.

Under perioden har fastigheten Älvsborg 178:9 sålts genom bolagsförsäljning. Transaktionen innebar en vinst om 22 % som bokförts som orealiserade värdeökningar successivt från tredje kvartalet 2017. Effekten av realiserad värdeförändring i perioden uppgick till 10 mkr.

Under första kvartalet träffades ett avtal 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 sådana framtida fastigheter i samma område. Totalt berörs 12 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningarna är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft, vilket nu beräknas ske under sommaren 2019. Affären sker i tre etapper, där första frånträde beräknas ske under tredje kvartalet 2019. Erhållen handpenning om totalt 103 mkr, varav 6 mkr under första kvartalet 2018, behandlas som en skuld tills försäljnings-

villkoren 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 till exempel för 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.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 493 mkr (343), där den största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gamlestads torg (Gamlestaden 740:132).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen, efter lämnad utdelning om 1,50 kr per aktie, till 6 744 mkr (5 962). Soliditeten uppgick per samma dag till 38 % (37). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 55,81 kr (49,36) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 65,71 kr (58,39).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 9 516 mkr (8 392), vilket motsvarade en belåningsgrad om 54 % (54). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer att omförhandlas under de kommande tolv månaderna. Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. 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 finns 700 mkr i utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 30 september till 2,5 år (3,4). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 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 sammantaget tecknat ränteswapar om 4 920 mkr. Marknadsvärdet per

30 september uppgick till -233 mkr vilket för perioden innebar en värdeförändring om 42 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 74 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 marknadsområdena finns två operativa specialenheter, Projektutveckling samt Uthyrning. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, finans, ekonomi, HR, kommunikation/marknad och hållbarhet/inköp.

Tredje kvartalet

Hysesintäkterna uppgick för tredje kvartalet till 255 mkr (247), en ökning med 3 %. Driftsöverskottet ökade för samma period till 196 mkr (187), en ökning med 5 %. Förvaltningsresultatet uppgick till 136 mkr (130), en förbättring med 5 %. Värdeförändringar fastigheter uppgick till 219 mkr (113) och värdeförändringar finansiella instrument uppgick till 46 mkr (10).

Härutöver färdigställdes också projektet Gamlestads torg i början av juli och första inflyttning skedde i augusti.

Den 30 september tillträdde vi två fastigheter i Gårda om totalt 22 400 kvm kontor som förvärvades från Vasakronan.

Under kvartalet har detaljplanen för Kineum Gårda vunnit lagakraft samt att hyresavtal har tecknats med hotellaktören ESS Group omfattande 15 000 kvm.

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. Utdelning har lämnats till aktieägarna med 180 mkr i enlighet med årsstämans beslut. På årsstämman 26 april 2018 fattades också beslut om att under särskilda villkor överlåta 50 % av Gårda 2:12 till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän när projektet Gårda Vesta färdigställts, vilket beräknas ske 2021. Utöver dessa avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående.

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. 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 om

för 2017. 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. 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.

IFRS 16 Leasingavtal ska tillämpas från 1 januari 2019. Standarden kommer att ersätta IAS 17. Den nya standarden innebär att leasingtagare ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla väsentliga leasingavtal. Bedömningen är att införandet kommer att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Under tredje kvartalet vann detaljplanen laga kraft för Platzers projekt Kineum i Gårda. Under kommande kvartal frånträder Platzer 50 % av det fastighetsägande bolaget inför vår byggstart tillsammans med NCC. När fastigheten är färdigställd har parterna avtalat att Platzer köper tillbaka NCC:s andel.

Göteborg 2018-10-25

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson
Verkställande direktör



RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec	2017/2018 okt-sep
Hysesintäkter	255	247	768	744	995	1 019
Fastighetskostnader	- 59	-60	- 193	- 190	- 268	- 271
Driftsöverskott	196	187	575	554	727	748
Central administration	- 8	-8	- 35	- 29	- 46	- 52
Andel i resultat från intresseföretag	1	0	1	0	22	23
Finansnetto	- 52	-49	- 154	- 146	- 195	- 203
Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag)	136	130	387	379	508	516
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	219	113	723	373	1 214	1 564
Värdetförändring finansiella instrument	46	10	42	53	54	43
Resultat före skatt	401	253	1 152	805	1 776	2 123
Skatt på periodens resultat	- 87	-52	- 189	- 172	- 383	- 400
Periodens resultat ¹⁾	314	201	963	633	1 393	1 723
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	314	196	961	626	1 381	1 716
Innehav utan bestämmande inflytande	0	5	2	7	12	7
Resultat per aktie ²⁾	2,63	1,63	8,02	5,23	11,54	13,34

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.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17 570	14 533	15 559
Övriga anläggningstillgångar	14	6	10
Finansiella anläggningstillgångar	122	45	117
Omsättningstillgångar	102	109	109
Likvida medel	145	121	141
Summa tillgångar	17 953	14 814	15 936
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 744	5 205	5 962
Uppskjuten skatteskuld	962	649	815
Långfristiga räntebärande skulder	4 651	4 736	4 520
Övriga långfristiga skulder	318	362	354
Kortfristiga räntebärande skulder	4 865	3 492	3 871
Övriga kortfristiga skulder	413	370	414
Summa eget kapital och skulder	17 953	14 814	15 936

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	5 907	4 656	4 656
Återläggning aktiesparprogram	1	1	2
Justering av emissionskostnader*	-2	-	-
Periodens totalresultat	961	626	1 381
Utdelning	-180	-132	-132
Vid periodens slut	6 687	5 151	5 907
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	55	47	47
Uttag	-	-	-4
Periodens totalresultat	2	7	12
Vid periodens slut	57	54	55
Summa eget kapital	6 744	5 205	5 962

*) Avser emissionskostnader från 2016.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Fastigheternas värde IB	15 559	13 615	13 615
Investeringar i befintliga fastigheter	493	343	526
Fastighetsförvärv	1 031	410	412
Fastighetsförsäljningar	-236	-208	-208
Värdeförändringar	723	373	1 214
Fastigheternas värde UB	17 570	14 533	15 559

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec	2017/2018 okt-sep
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	196	187	575	554	727	748
Central administration	-6	-6	-31	-25	-42	-48
Finansnetto	-54	-49	-155	-146	-195	-204
Inkomstskatt	-8	-1	-45	-17	-26	-54
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	128	131	344	366	464	442
Förändring av kortfristiga fordringar	58	-20	37	-29	-43	23
Förändring av kortfristiga skulder	35	32	-15	-1	7	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221	143	366	336	428	458
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-201	-138	-478	-343	-526	-661
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 031	-376	-1 031	-376	-412	-1 067
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	158	214	266	305	253
Förvärv av andelar i intresseföretag	0	0	0	0	-33	-33
Investering i övrigt	-6	-1	-7	-1	-6	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 238	-357	-1 302	-454	-672	-1 520
Finansieringsverksamheten						
Förändring av räntebärande skulder	1 042	216	1 125	239	402	1 288
Förändring av långfristiga fordringar	-2	0	-5	0	-17	-22
Utdelning	1	0	-180	-132	-132	-180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 040	216	940	107	253	1 086
Periodens kassaflöde	23	2	4	-11	9	24
Likvida medel vid periodens början	122	119	141	132	132	121
Likvida medel vid periodens slut	145	121	145	121	141	145

Outnyttjad checkkredit uppgår till 100 mkr (50) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 844 mkr (584), varav 745 mkr är byggnadskreditiv..

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Nettoomsättning	13	11	14
Rörelsens kostnader	- 13	- 13	- 18
Finansnetto	- 77	- 70	- 93
Värdeförändring finansiella instrument	42	53	54
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	- 35	- 19	- 43
Bokslutsdispositioner	-	-	350
Skatt	8	4	- 68
Periodens resultat ¹⁾	- 27	- 15	239

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

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 844	1 809	1 844
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	2 476	2 788	2 773
Fordringar hos koncernföretag	1 149	995	1 350
Övriga omsättningstillgångar	38	22	19
Likvida medel	12	1	35
Summa tillgångar	5 519	5 615	6 021
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 443	2 398	2 652
Obeskattade reserver	50	50	50
Långfristiga skulder	1 459	1 548	1 265
Kortfristiga skulder	1 567	1 619	2 054
Summa eget kapital och skulder	5 519	5 615	6 021

NYCKELTAL KONCERNEN

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec	2017/2018 okt-sep
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,4	1,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,5	3,4
Belåningsgrad, %	54	57	54	54
Soliditet, %	38	35	37	37
Avkastning på eget kapital, %	15,8	14,7	26,2	27,7
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,8	5,3	5,0	4,8
Överskottsgrad, %	75	74	73	73
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	95	95
Hyresvärde, kr/kvm	1 371	1 332	1 326	1 359
Uthyrningsbar yta, tkvm	821	805	805	821

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

SEGMENTSREDOVISNING JAN-SEP

	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg		Projekt- fastigheter		Totalt	
Mkr	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter	302	292	61	62	387	365	18	25	768	744
Fastighetskostnader	-67	-66	-13	-16	-106	-99	-7	-9	-193	-190
Driftsöverskott	235	226	48	46	281	266	11	16	575	554
Verkligt värde för- valtningsfastigheter	8 623	6 890	946	1 026	7 028	5 679	973	938	17 570	14 533
Varav investeringar/ förvärv/avyttringar/ värdeförändringar under året	1 492	265	-140	-59	334	552	301	160	1 987	918

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

Skilnaden mellan driftsöverskottet 575 mkr (554) och resultat före skatt 1 152 mkr (805) består av central administration -35 mkr (-29), finansnetto inklusive andel i resultat i intresseföretag -153 mkr (-146) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 765 mkr (426).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Låneförfall	
			Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2018	3 860	1,73	1 935	1 835
2019	1 035	1,15	3 369	3 368
2020	800	2,76	1 519	1 519
2021	670	3,23	2 140	2140
2022	550	3,75	274	274
2023	400	3,54	380	380
2024	1 600	3,32		
2025	300	2,76		
2026	300	2,61		
Totalt	9 516	2,31	9 615	9 516

I tabellen tas hänsyn till effekten av löpande derivatavtal.
Ställda säkerheter uppgick per 2018-09-30 till 7 343 mkr (6 445).
Eventualförpliktelser uppgick per 2018-09-30 till 8 mkr (8).

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2018			2017				2016
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Hysesintäkter	255	254	259	251	247	246	251	195
Fastighetskostnader	-59	-62	-72	-78	-60	-65	-65	-53
Driftsöverskott	196	192	187	173	187	181	186	142
Central administration	-8	-13	-14	-17	-8	-9	-12	-14
Andel i resultat från intresseföretag	1	1	0	22	0	0	0	0
Finansnetto	-52	-52	-50	-49	-49	-49	-48	-38
Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)	137	128	123	129	130	123	126	90
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	219	155	349	841	113	122	138	199
Värdeförändring finansiella instrument	46	-10	6	1	10	30	13	114
Resultat före skatt	402	273	478	971	253	275	277	403
Skatt på periodens resultat	-87	3	-105	-211	-52	-61	-59	-86
Periodens resultat	315	276	373	760	201	214	218	317
Förvaltningsfastigheter	17 570	16 118	16 015	15 559	14 533	13 972	13 730	13 615
Direktavkastning, %	4,7	4,8	4,7	4,6	5,2	5,2	5,4	5,0
Överskottsgrad, %	77	76	72	69	76	74	74	73
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	95	97	94	94	96	95
Avkastning på eget kapital, %	9,8	8,1	10,8	18,8	9,8	10,2	10,6	12,7
Eget kapital per aktie, kr	55,81	53,21	52,47	49,36	43,04	41,41	40,72	38,90
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	65,71	62,85	62,22	58,39	50,70	48,78	47,87	45,72
Börskurs, kr	62,30	58,50	52,40	52,00	50,75	51,25	43,70	46,20
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,63	2,30	3,11	6,31	1,63	1,79	1,81	2,95
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,85	0,61	0,60	0,77	1,19	0,54	1,08	1,35

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Central Business District (CBD)	7	67 167	3 008	164	98	161	124	77
Övriga Innerstaden	17	162 146	5 615	328	94	307	246	80
Centrala Göteborg	24	229 313	8 623	492	95	468	370	79
Östra Göteborg	5	121 241	2 285	175	90	158	121	77
Norra Älvstranden/Backaplan	6	46 633	1 608	101	100	101	78	77
Övriga Hisingen	4	333 856	3 135	307	95	293	209	71
Norra/Östra Göteborg	15	501 730	7 028	583	95	552	408	74
Västra Göteborg	3	17 549	225	21	95	20	15	73
Mölndal	4	28 975	721	54	100	54	44	82
Södra/Västra Göteborg	7	46 524	946	75	99	74	59	79
Summa förvaltningsfastigheter	46	777 567	16 597	1 150	95	1 094	837	76
Projektfastigheter	23	42 985	973	27	85	23	13	
Summa Platzer	69	820 552	17 570	1 177	95	1 117	850	76

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 30 september 2018 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga, vilket inte är en prognos.

Under 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 projekt-delen 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 sommaren 2019.

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 oak-tat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 17 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 inflyttning inom 6 månader är dessa ej med i intjäningen.

Utöver tabellen finns tecknade hyreskontrakt i pågående nybyggnadsprojekt om 84 mkr i årshyra.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 oktober 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, Almedal och Gullbergsvass), Södra/Västra Göteborg (Högsbo 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 Arendal, Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per 30 september 2018 totalt 69 fastigheter, varav 23 projektfastigheter, med ett verkligt värde om 17 570 mkr. Därutöver har vi en delägd fastighet som redovisas som intresseföretag. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 820 552 kvm, vilka fördelade sig på kontor 54 %, butik 2 %, industri/lager 29 % och övrigt 15 %. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 95 % (94).

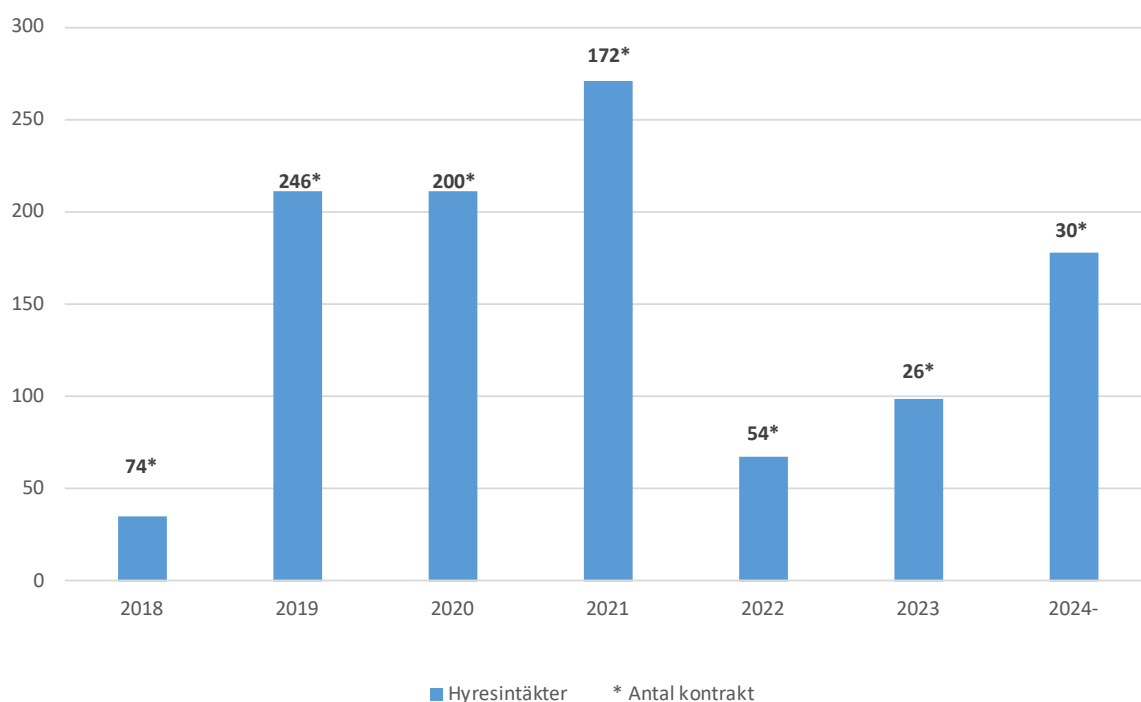
Hyresutveckling

Platzer har 802 lokalhyreskontrakt med totala hyresintäkter om 1 072 mkr. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Damco, DB Schenker, DFDS, DHL, Domstolsverket, Försäkringskassan, Migrationsverket, Nordea, Plastal, SSAB, Sveafjord och Zenuity. Utöver lokalhyreskontrakten finns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttids-parkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 45 mkr.

De tjugo största hyreskontrakten stod för 35 % av hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 43 månader.

Härutöver har Platzer tecknade hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2018–2020.

Kontraktstruktur per förfalloår



GÖTEBORGS HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNAD

Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad var fortsatt stark under tredje kvartalet 2018. Utbudet av såväl kontor som logistikytor är lågt och efterfrågan är stor. För kontorslokaler är vakansnivåerna rekordlåga.

Marknaden drivs av en stark konjunktur som till stor del dras av goda förutsättningar för exportindustrin och dess underleverantörer. Exporten påverkar också logistikbranschen och Göteborgs hamn positivt.

Till detta kommer stora offentliga investeringar i infrastruktur och långsiktiga trender såsom urbaniseringen. Göteborg är just nu inne i sin mest expansiva period på 50 år. Utöver satsningarna inom ramen för det så kallade västsvenska paketet planeras det för att Göteborg ska kunna växa med 150 000 invånare fram till 2035, vilket innebär 80 000 nya bostäder och arbetsplatser.

På makroekonomisk nivå gynnas utvecklingen av låga räntor. Sedan 2016 har reporäntan varit oförändrad på historiskt låga nivåer. Riksbanken bedömer dock att reporäntan börjar stiga långsamt mot slutet av 2018, alternativt i början på 2019. Tillgången på kapital förväntas vara fortsatt god, liksom investeringsviljan hos framför allt utländska och institutionella investerare.

Hyresmarknaden

Vakansgraden i Göteborg ökade något under årets tredje kvartal, men är fortfarande en av de lägst uppmätta någonsin. Uthyrningsvolymen för kontor till och med september 2018 uppgick till 49 000 kvm, jämfört med 95 400 kvm samma period föregående år. I Göteborg är det den lägsta uthyrningsvolymen som uppmätts sedan 2010. En av orsakerna är det låga utbudet av kontorslokaler i attraktiva lägen vilket gör att hyresgäster i större utsträckning anpassar befintliga lokaler för ett ökat behov.

Hyresnivåerna i Göteborgs centrala områden bedöms fortsätta stiga, även om utvecklingen avmattats något det senaste året. De områden som fortfarande visar på hyresnivåökning är Central Business District (CBD) och Norra Älvstranden. Även områden med större volymer nyproduktion av moderna kontorslokaler kommer att se en mer positiv hyresutveckling kommande år. Ett sådant exempel är östra Göteborg dit Gamlestaden räknas där nyproduktion lett till en dubbling av hyresnivåerna.

Kommande års nyproduktion kommer troligen leda till större omflyttning och förhoppningsvis bättre matchning av hyresgästernas behov av moderna och yteffektiva lokaler. I kombination med en fortsatt stark konjunktur i Göteborgsområdet ger det goda förutsättningar för en stark uthyrningsmarknad även under 2019.

Transaktionsmarknaden

Under årets tre första kvartal uppgick den totala transaktionsvolymen i Göteborg till cirka 6,5 mdkr, vilket kan jämföras med föregående års transaktionsvolym under samma period som uppgick till cirka 10,5 mdkr. Viljan att investera i bra och centralt belägna fastigheter är stor, men objekten som når en öppen marknad är få. Med många nettoköpare blir konkurrensen om dessa objekt hög.

Direktavkastningskraven är fortsatt låga i Göteborg, där de lägsta nivåerna hittas i Central Business District (CBD) och på Norra Älvstranden. Under sommaren gjordes det transaktioner även i andra områden med direktavkastningskrav på under 4,5 %. Platzers bedömning är dock att direktavkastningskraven inte kommer att fortsätta sjunka i samma takt som tidigare år.

Fakta om kontorsområden

Område	Prime Rent, kr/kvm/år		Prime yield, %	
	Q3 2018	Q3 2017	Q3 2018	Q3 2017
Central Business District (CBD)	3 300	3 200	4,00	4,25
Övriga innerstaden	2 600	2 600	4,25	4,75
Norra Älvstranden	2 700	2 400	4,25	4,50
Övriga Hisingen	2 000	2 000	5,50	5,50
Mölndal	2 000	2 000	5,75	6,00
Västra Göteborg	1 200	1 200	6,50	6,75
Östra Göteborg	2 500	1 200	5,00	6,00

Område	Vakansgrad		Förändring i %-enheter 2017-2018
	Q3 2018, %	Q3 2017, %	
Central Business District (CBD)	3,10	2,20	0,90
Övriga innerstaden	4,80	3,20	1,60
Norra Älvstranden	0,50	1,00	-0,50
Övriga Hisingen	4,80	5,80	-1,00
Mölndal	8,00	11,20	-3,20
Västra Göteborg	8,90	19,90	-11,00
Östra Göteborg	5,60	7,90	-2,30
Totalt	4,50	5,30	-0,80

Källa: JLL



Gårda 18:23, Vådurstorget 6 Gårda

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Förvärv

Platzer träffade under tredje kvartalet avtal med Vasakronan om förvärv av två fastigheter i Gårda om totalt 22 400 kvm kontor. Fastigheterna förvärvades genom bolagsförvärv och har ett underliggande fastighetsvärde om 1 068 mkr. Tillträde skedde den 30 september.

Försäljning

Under första kvartalet tecknade Platzer avtal om försäljning av en blivande bostadsbyggrätt i Södra Änggården med Skanska Nya Hem. Södra Änggården är 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 Södra Änggården. Även dessa avtal villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft. Någon resultateffekt av försäljningen bokförs inte under perioden utan värdering (i enlighet med Platzers värderingsprinciper) av byggrätter utan avdrag för planrisk sker när detaljplan vunnit laga kraft.

Platzer sålde under andra kvartalet fastigheten Älvsborg 178:9 med adress Redegatan 1. Den omfattar cirka 13 800 kvm med ett fastighetsvärde om cirka 236 mkr. Köparen är Fastighets AB Regio och frånträde skedde den 27 april.

Transaktioner efter periodens utgång

Under tredje kvartalet vann detaljplanen laga kraft för Platzers projekt Kineum i Gårda. Under kommande kvartal frånträder Platzer 50 % av det fastighetsägande bolaget inför vår byggstart tillsammans med NCC. När fastigheten är färdigställd har parterna avtalat att Platzer köper tillbaka NCC:s andel.



Gårda 18:24, Gårdatorget, Gårda

UTVECKLINGSPROJEKT

Vi utvecklar både enskilda fastigheter och hela blandstadsområden. Våra pågående större utvecklingsprojekt omfattar totalt 45 000 kvm lokalarea (LOA) och möjliga utvecklingsprojekt en bruttoarea (BTA) om 700 000 kvm. Den totala projektvolymen bedöms uppgå till 17 mdkr, varav 10 mdkr utgörs av kommersiella fastigheter och 7 mdkr av bostäder. Vi utvecklar detaljplaner för bostäder och säljer byggrätterna för fokusering på kommersiella fastigheter.

Fastighetsutveckling

Utvecklingen av Gullbergsvass 5:10 där vi har vårt huvudkontor fortsätter. Projektet omfattar ombyggnad av hela huset och en påbyggnad med 2 000 kvm ny kontorsyta. Plusgymnasiet flyttade enligt plan ut under sommaren, vilket ger oss möjlighet att även ta oss an entréplanet. Uthyrning pågår.

Projektutveckling

Gamlestaden

På Gamlestads torg har nu hyresgäster börjat flytta in och Västtrafik höll en välbesökt invigning i augusti. Projektet är redan ett etablerat landmärke och blir stadsdelens hjärta. I och med att hyresgästerna successivt flyttar in har fastigheten övergått i förvaltning.

Gårda

Byggandet av Gårda Vesta löper på som planerat och snart börjar det som ska bli Göteborgs högsta kontorshus att synas för de som passerar i området och på E6/E20. Byggnaden kommer att ha en total yta om 26 600 kvm, varav 15 000 kvm är uthyrda till Skatteverket.

Vad gäller Platzers andra höghusprojekt Kineum i Gårda, har Trafikverket dragit tillbaka sitt överklagande och detaljplanen vunnit laga kraft under tredje kvartalet. NCC tillträder bolaget i oktober och kommer tillsammans med Platzer att äga 50 % av fastigheten. Kineum kommer att innehålla hotell, kontor och andra verksamheter. Under kvartalet tecknade vi hyresavtal med ESS Group, som kommer att utveckla ett nytt hotell med cirka 230 rum och totalt 15 000 kvm i fastigheten. Hotellet är ett led i Platzers strävan att bidra till områdets utveckling och göra södra Gårda mer levande dygnet runt.

Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling innebär en utveckling av befintliga förvaltningsfastigheter. Antingen för att anpassa en fastighet för en enskild hyresgäst eller för att ändra fastighetens användningsområde och på så sätt attrahera nya hyresgäster.

Ett exempel är Gullbergsvass 5:10 som går från att vara en byggnad med traditionella kontorslokaler till en flexibel arbetsplats för hyresgäster med olika behov.

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 har varit med och skapat en 17 våningar hög profilbyggnad mitt i Gamlestaden. Byggnaden bidrar till att markera en ny fas i områdets utveckling.

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.

Gullbergsvass

Gullbergsvass ligger i hjärtat av Göteborg nära Centralstationen, den nya Hisingsbron samt på sikt även Västlänken. Vi har option på att köpa två byggrätter där nuvarande Götaälvbron ligger om totalt 43 000 kvm BTA. Möjlig byggstart är 2023/2024.

Stadsutveckling

Södra Änggården

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

Detaljplanen var ute på granskning under andra kvartalet och synpunkterna har sammanställts. Det har lett till att Stadsbyggnadskontoret tagit beslut om att dela upp detaljplanen för att minimera stopp i utvecklingen. Det innebär att planen behöver gå ut på ytterligare en granskning, vilket medför en försening på cirka ett halvår. Detaljplanen beräknas antas under sommaren 2019. Rivning och markförberedande arbeten fortgår som planerat.

Gamlestaden

Gamlestaden är ett av Göteborgs mest intressanta och kollektivtrafiktäta områden. De närmaste tio åren kommer stadsdelen att utvecklas och få än mer av stadskaraktär med en blandning av bostäder och verksamheter.

Vi äger tre större fastigheter och projekt i Gamlestaden. Den 18 augusti i år invigdes Gamlestaden resecentrum i fastigheten Gamlestads torg (Gamlestaden 740:132). I anslutning till Gamlestads torg ligger Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) där detaljplanearbete pågår. Vi har tidigare tecknat avtal om försäljning av kommande bostadsbyggrätter till JM som nu medverkar i utvecklingen av området. På grannfastigheten (Bagaregården 17:26) har vi fått ett positivt planbesked gällande förtätning om totalt 60 000 kvm. Tidpunkt för uppstart av detaljplanen är ej fastställd.

Backaplan

Backaplan ska förvandlas från en handelsplats med stora asfaltsytor till en tätbebyggd stadsmiljö med bostäder, service, kontor och handel. I planerna ingår bland annat 7 000 nya bostäder och en pendeltågstation.

Det övergripande planprogrammet för Backaplan är ute på samråd och beslutas i byggnads-

nämnden under våren 2019. Samtidigt pågår detaljplanearbete där Göteborgs Stad samarbetar med fastighetsägarna i området. Platzer äger fastigheter som beräknas omfatta byggrätter om 60 000 – 90 000 kvm BTA på Backaplan.

Torslanda/Arendal

Torslanda/Arendal är ett av Sveriges bästa logistiklägen. Idag äger Platzer 787 000 kvm mark i Torslanda, inklusive detaljplanelagda byggrätter om 180 000 kvm BTA för logistik och industri.



Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total inv inkl mark, Mkr	Varav kvar att investera, Mkr	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Gamlestaden 740:132, Gamlestads torg	PU		16 800	560	53	707	46	67	Q3 2018
Gullbergsvass 5:10	FU	11 400	1 600	533 [*]	159	374	39	40 ^{**}	Q3 2019
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU		26 600	1 050	906	330	74	56	Q2 2021
Totalt		11 400	45 000	2 143	1 118	1 411	159		

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
Sörred 7:21	PU	logistik/industri	30 000	detaljplan finns	2018
Syrhåla 3:1	PU	logistik/industri	60 000	detaljplan finns	2018
Sörred 8:12	PU	logistik/industri	90 000	detaljplan finns	2018
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	SU/PU /FU	blandstad	100 -120 000	detaljplan pågår	2019
Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper)	SU/PU	blandstad	cirka 200 000	detaljplan pågår	2019
Krokslätt 34:13	FU/PU	blandstad	10-15 000	detaljplan påbörjas 2018	2019/2020
Skår 57:14, Almedals fabriker	PU	kontor	20 000	detaljplan pågår	2019/2020
Backaplan (flera fastigheter)	PU	blandstad	60-90 000	detaljplan pågår	2022
Bagaregården 17:26	PU	blandstad	60 000	planbesked finns	2021/2022
Gullbergsvass ^{****}	PU	kontor/bostäder	43 000	detaljplan finns	2023/2024
Totalt			705 000 - 760 000		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ³⁾
Inom Vallgraven 49:1	PU	kontor	7 000	detaljplan finns	2019

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

**) Idag är uthyrningsgraden 71 %, angivna 40 % avser kontrakt med långsiktiga hyresgäster.

***) Detaljplanen har under Q3 vunnit laga kraft.

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

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärvsavtalade fastigheter.

1) Typ avser fastighetsutveckling (FU) då befintlig byggnad används som bas, projektutveckling (PU) då nybyggnation sker från mark samt stadsutveckling (SU) då vi bidrar till utvecklingen av ett helt område.

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 2018-09-30

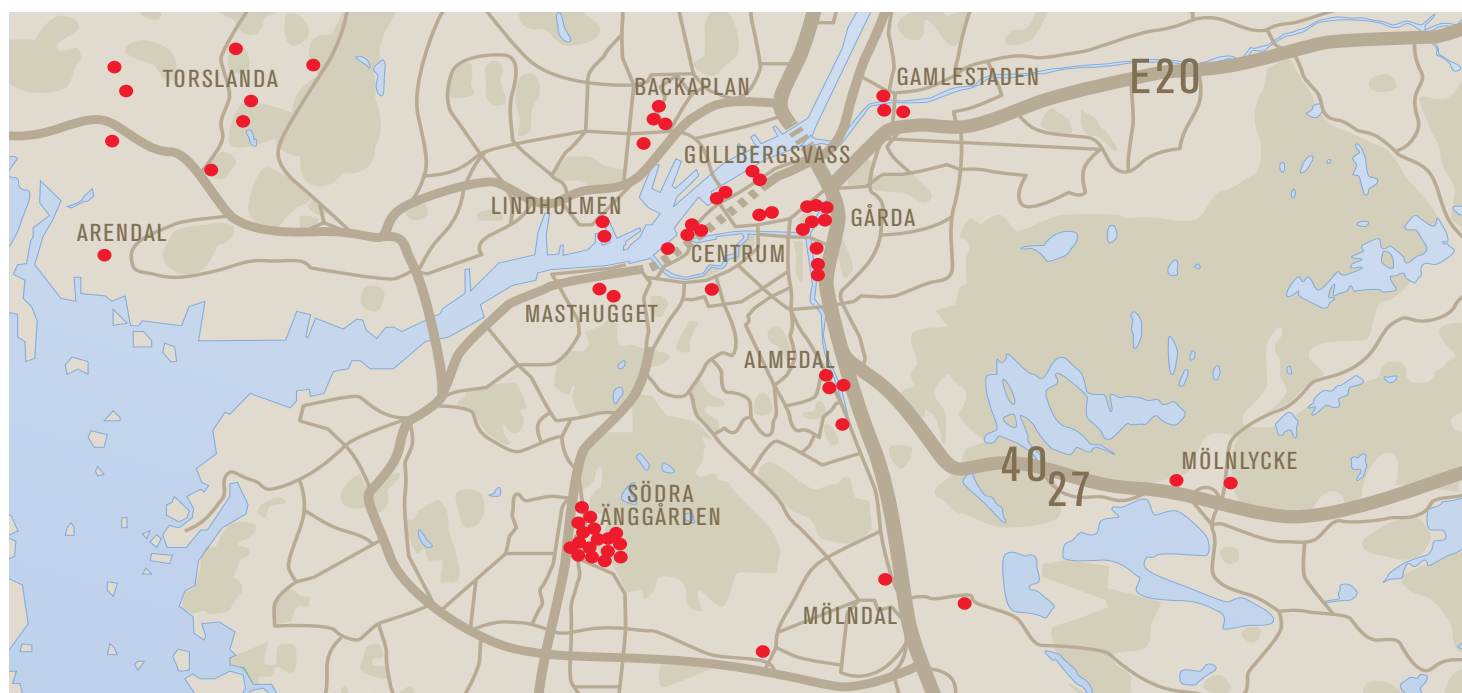
Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Uthyrningsbar yta, kvm			Totalt
					Industri/ Butik	lager	Övrigt	
Krokslätt 148:13	Almedal	Mölndalsvägen 40-42	1952	2 581		616	20	3 217
Krokslätt 149:10	Almedal	Mölndalsvägen 36-38	1952/98	7 008				7 008
Skår 57:14	Almedal	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929	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	192 956	9 953	279 980
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	13 595				13 595
Bagaregården 17:26	Gamlestaden	Gamlestadsv 3 / Byfogdeg 1-3, 11	1941/2010	24 977	365	7 010	2 555	34 907
Gamlestaden 740:132	Gamlestaden	Gamlestadsv torg 1-11	2018	13 513	1 776	642	262	16 193
Olskroken 18:7	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 2-4	1729/1960	41 832	102	6 842	13 289	62 065
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		364	463	12 752
Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass	Kilsgatan 4	2010	15 298			1 447	16 745
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 18:23	Gårda	Vädersgatan 6	1989/2018	12 874		424	384	13 682
Gårda 18:24	Gårda	Gårdatorget 1-2	1991	8 020		235	469	8 724
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 Askklunds gata 11-19	1980	1 638		1 444		3 082
Högsbo 2:1	Högsbo	Olof Askklunds gata 6-10	1991	6 318				6 318
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
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
Hård disken 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				442 702	18 627	240 184	76 054	777 567

Projektfastighet	Område	Adress	Byggår	Markareal	Uthyrningsbar
					yta, kvm
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		8 200	-
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		6 500	-
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	Sörredsrondellen		110 000	-
Summa projektfastigheter				766 500	42 985
TOTALT förvaltningsfastigheter och projektfastigheter					820 552

¹⁾ Omfattas av projekt Södra Änggården

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Butik	Industri/	Övrigt	Totalt
						lager		
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 30 september 2018 till 62,30 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 7 465 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under årets första nio månader omsattes totalt 13,5 (9,7) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 773 mkr (468). Den genomsnittliga omsättningen var cirka 72 000 (52 000) 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 till 118 429 B-aktier efter att under andra kvartalet avslutat ett aktiesparprogram som omfattat ledande befattningshavare och som tilldelats aktier från det egna innehavet.

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

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

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 % av förvaltningsresultatet efter skatt (med skatt avses 22 % schablonskatt). Årsstämman beslutade den 26 april 2018 om en utdelning för 2017 om 1,50 kronor per aktie (1,10).

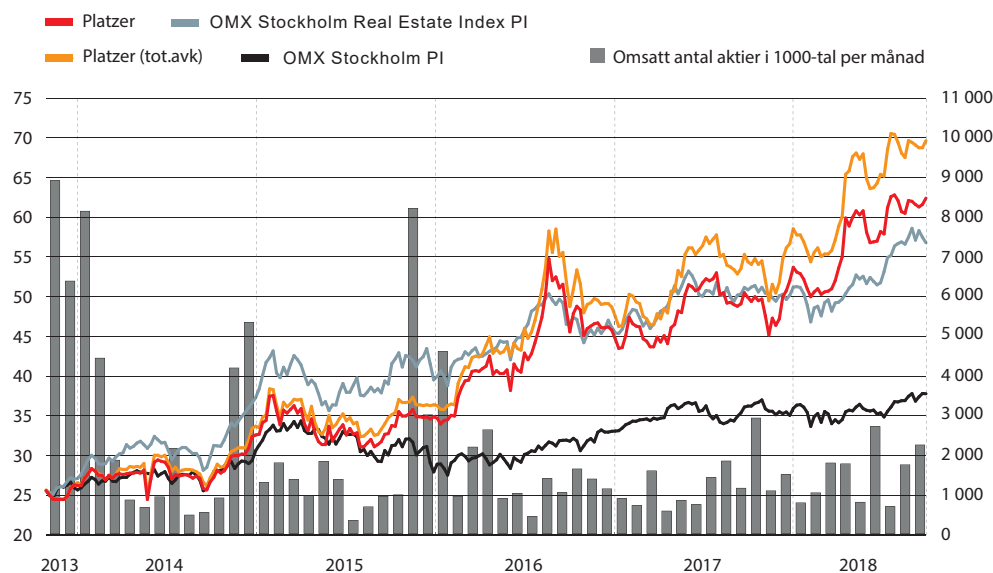
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 30 september till 4 971 (4 006). Det utländska ägandet uppgick till sju 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 hemsidan platzer.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Pressmeddelanden och rapporter kan erhållas via e-post i samband med offentliggörandet. På webbplatsen finns också presentationer, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning och finansiella data.

Aktiekursens utveckling



STÖRSTA AKTIEÄGARE

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 30 september 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	21,7	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		11 768 922	11 768 922	3,9	9,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		9 125 237	9 125 237	3,0	7,6
Carnegie Fonder		6 892 826	6 892 826	2,3	5,8
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 064 362	4 064 362	1,4	3,4
Svolder AB		4 028 811	4 028 811	1,3	3,4
RBC Investor Services Bank SA		1 858 845	1 858 845	0,6	1,6
Övriga ägare		20 256 568	20 256 568	6,8	16,9
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 815 863	119 815 863	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

NYCKELTAL PER AKTIE

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec	2017/2018 okt-sep
Eget kapital, kr	55,81	43,04	49,36	55,17
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	65,71	50,70	58,39	65,58
Börskurs, kr	62,30	50,75	52,00	62,30
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	8,02	5,23	11,54	13,69
Förvaltningsresultat, kr ²⁾	3,23	3,17	4,06	4,12
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,06	2,81	3,58	3,68
Utdelning, kr	-	-	1,50	-
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	119 816	119 684	119 684	119 816
Genomsnittligt antal aktier, tusental	119 750	119 684	119 684	119 750

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

- 1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.
- 2) 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, såväl förvaltnings- som som projektfastigheter, 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

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec	2017/2018 okt-sep
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	575	554	727	739
Central administration	-35	-29	-46	-52
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	540	525	681	687
Räntekostnader	-154	-146	-195	-200
	3,5	3,6	3,5	3,4
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			1 381	1 598
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	516	502		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	723	368		
Värdeförändring finansiella instrument	42	53		
Summa (efter skatt)	999	720	1 381	1 598
Genomsnittligt eget kapital	6 297	4 904	5 282	5 665
	15,9	14,7	26,2	28,2
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	6 687	5 151	5 907	6 375
Återläggning av uppskjuten skatt	952	640	805	875
Återläggning av räntederivat	234	277	276	280
Summa	7 873	6 068	6 988	7 530
Antal aktier	119 816	119 684	119 684	119 816
	65,71	50,70	58,39	62,85
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	767	739	727	739
Fastigheternas genomsnittliga värde	16 041	14 074	14 587	15 045
	4,8	5,3	5,0	4,9

Avseende fastigheternas värde som används vid beräkning av direktavkastning har genomsnitt för helår 2018 justerats med värde på förvärvade fastigheter i Gårda, om 1 068 mkr, då det för perioden inte finns något driftsöverskott för dessa fastigheter.

Avseende antal aktier som används vid beräkning av resultatrelaterade nyckeltal har genomsnitt för 2018 viktats genom att ta genomsnitt av 119 684 antal aktier för 4 kvartal (2017-12-31 till 2018-09-30) och 119 816 antal aktier för 1 kvartal, vilket ger ett genomsnitt för helåret på 119 750 aktier. På motsvarande sätt har beräkning av genomsnittligt värde gjorts för nyckeltal avseende 2018.

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Göteborg den 25 oktober 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor



Gamlestads torg, Gamlestaden 740:132
Invigningen av Gamlestadens resecentrum den 18 augusti 2018



KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2018	8 februari 2019 kl 8:00
Delårsrapport januari–mars 2019	25 april 2019 kl 8:00
Årsstämma 2018	25 april 2019 kl 15:00
Delårsrapport januari–juni 2019	9 juli 2019 kl 8:00
Delårsrapport januari–september 2019	25 oktober 2019 kl 8:00

För ytterligare information, vänligen gå in på platzer.se eller kontakta
P-G Persson, VD, 0734-11 12 22 / Fredrik Sjudin, CFO, 0721-27 77 78



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