

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 januari – 31 december 2018

- Hyresintäkterna ökade till 1 044 mkr (995)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 7 % till 522 mkr (486)
- Periodens resultat uppgick till 1 511 mkr (1 393)
- Fastighetsvärdet ökade till 18 388 mkr (15 559)
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 4,36 kr (4,06)
- Resultat per aktie uppgick till 12,55 kr (11,54)
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie uppgick till 69,54 kr (58,39)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,70 kr per aktie (1,50)
- Sänkt snittränta till 1,71 % genom omstrukturering av derivatportföljen
- Utökad andel grön finansiering till 28 %
- Projekt Gamlestads torg färdigställt
- Förvärv av två fastigheter i Gårda om totalt 22 400 kvm kontor
- Lagakraftvunnen detaljplan Kineum Gårda
- Byggstart av Gårda Vesta

Q4

GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER





Gamlesten med Gamlestads torg i bakgrunden

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 platzer. 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 (ny 2019), se sid 6.

Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Strategier (nya 2019)

Områdesutveckling

Genom att ta en ledande position i utvalda delmarknader tar vi ansvar för att utveckla områden där människan är i centrum, hållbar utveckling uppnås och Europas bästa arbetsplatser finns.

Tillväxt

Vi skapar lönsam tillväxt genom:

- värdeskapande förvaltning i egenägda fastigheter
- aktiv fastighets-, projekt- och stadsutveckling
- strategiska fastighetstransaktioner

Medarbetare/organisation

Vi skapar branschens bästa arbetsplats genom att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som arbetar tillsammans utifrån våra kärnvärden.

Finans

Platzers finansiering utgår från fastighetsvärde där tillväxt i första hand sker utan aktieägartillskott och belåningsgraden i bolaget speglar en rimlig risknivå vid varje givet marknadsläge.

Kund

På Platzer möter vi kunden med egen personal för en lyhörd och erfarenhetsbaserad dialog som bidrar till att kontinuerligt utveckla och öka efterfrågan av våra produkter och tjänster.

Hållbarhet

Hållbarhet 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 16-17 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.



MEDARBETARE



UTHYRNING OCH FÖRVALTNING



FASTIGHETS-TRANSAKTIONER



FINANSIERING



FASTIGHETS, PROJEKT-, OCH STADSUTVECKLING



VÄRDE

VD HAR ORDET

Stora projekt skapar värde nu och framåt i Platzer

Under 2018 arbetade vi med att förbättra för våra hyresgäster i våra prioriterade områden. Inget enskilt år har vi investerat mer i och omkring våra fastigheter och lagt så mycket resurser på stads- och projektutveckling. Vi färdigställde vår profilfastighet på Gamlestads torg, påbörjade vårt Well building-projekt Gårda Vesta, hade projektstart för Kineum i Södra Gårda samt tog ytterligare steg mot detaljplan i Södra Änggården. Tillsammans skapade detta och kommer fortsatt att skapa värde under många år framåt.

19 % ökning av substansvärdet

Investeringsvinster från fastighetsutveckling av Gullbergsvass 5:10 samt projektutveckling av Gamlestads torg och Gårda Vesta kombinerat med högre marknadshyror och något lägre avkastningskrav gav väsentligt högre fastighetsvärden och därmed en markant ökning av substansvärdet mätt enligt EPRA NAV. Totalt var ökningen 19 % under året, trots att vi genomförde en omstrukturering av vår derivatportfölj i fjärde kvartalet med

negativ påverkan på substansvärdet enligt EPRA NAV. Sammanlagt har vi de senaste två åren förbättrat vårt substansvärde med över 50 %.

Förvaltningsresultatet förbättrades med 7 %

Den positiva kassaflödeseffekten av stads-, projekt- och fastighetsutveckling kommer först när projekten har avslutats och nått förvaltningsskede, vilket beräknas ske 2021/2022 för Gårda Vesta och Kineum. Totalt finns tecknade hyreskontrakt för de båda projekten med ett hyresvärde om 102 mkr, samt ytterligare 10 mkr för Gullbergsvass 5:10, vilket dock inte påverkar förvaltningsresultatet för 2018.

Jämfört med tidigare år när vi har gjort större förvärv eller förvärvat tidigare under året än under 2018 blir den procentuella förbättringen av förvaltningsresultatet därmed lägre, men ändå en klar förbättring mot 2017. Styrelsen föreslår därför stämman en utdelning om 1,70 kr/aktie, vilket är en ökning med 0,20 kr/aktie eller 13 %.



Fastighetstillgångarna ökade med 2,8 mdkr

Under året sålde vi fastighetstillgångar till ett underliggande fastighetsvärde om 0,2 mdkr och förvärvade fastigheter för cirka 1,0 mdkr. Värdeökningar stod för 1,3 mdkr och investeringar i fastigheterna bidrog med 0,7 mdkr. Ambitionen att vi ska hålla en tillväxttakt på cirka 2 mdkr per år utan att ta in nytt ägarkapital nåddes med råge.

Sänkt snittränta

Under sista kvartalet genomförde vi en lyckad omstrukturering av derivatportföljen, vilket innebär att vi sänkte den genomsnittliga räntan med 0,6 procentenheter.

Ny indelning i detaljplanen för Södra Änggården

Vi är drivande i många tillväxtområden i Göteborgsområdet som till exempel Backaplan, Gamlestaden, Gårda, Södra Änggården och Gullbergsvass. Detaljplanen för Kineum Gårda vann under 2018 laga kraft. I arbetet med ny detaljplan för Södra Änggården har vi tillsammans med Stadsbyggnadskontoret förändrat områdesindelningen för att öka sannolikheten att detaljplanen vinner laga kraft. Det innebär att planen försenas med 9-12 månader, men i övrigt får det ingen påverkan för Platzer.

Ny vision i Platzer

Med målet att bli det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Göteborg har Platzer utvecklats från onoterat till noterat, från litet till stort, från förvaltande till utvecklande och visionen från 2008 upplevdes därför inte längre relevant. Att utveckla visionen och göra den mer utåtriktad kändes därför som ett naturligt nästa steg. Resultatet blev att "vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i". Som många andra visioner är den utmanande och förmodligen svår men inte omöjlig att nå. Den får i varje fall mig som VD att vilja gå till jobbet varje dag och köra så det ryker.

Bäst i Sverige på miljö

Totalt var 90 % av fastigheterna i vårt bestånd vid utgången av 2018 certifierade enligt Green Building, BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad. Vi närmar

oss målet att samtliga fastigheter ska miljöcertifieras trots att vi gör fastighetsförvärv där byggnaderna inte är certifierade.

Vi sänkte också vår energianvändning under 2018 med 2 procentenheter och har på nio år halverat snittförbrukningen från 175 kWh/kvm till 88 kWh/kvm i jämförbart bestånd, vilket innebär en årlig besparing för våra hyresgäster om cirka 25-30 mkr. Vi tecknar gröna avtal, ökar vår gröna finansiering och har ett koldioxidutsläpp på mindre än 1 kg/kvm i våra fastigheter. Samtidigt blir det alltmer tydligt att miljöprestanda är en konkurrensfördel inom både transaktioner och finansiering.

Utsikter och utmaningar inför 2019

Vad gäller industri- och logistikfastigheter har vi inte uppnått en marknadsledande position, utan jobbar vidare för att bli en av de ledande aktörerna inom segmentet. En utmaning för oss är att ta steget från förvaltare till utvecklare av denna typ av fastigheter. Vi ser ingen avmattning eller sättning på marknaden när det gäller behovet av industri- och logistikfastigheter.

Från en marknadsledande position inom kontorsmarknaden ska vi fortsätta att utveckla Göteborgs bästa lägen. Utmaningarna finns i att gå mot standardisering/konceptualisering vad avser kontor för att därmed korta ledtiderna från tom till uthyrd lokal. Vi har märkt av en viss sättning på hyresmarknaden under 2018 med lägre uthyrningsvolymmer mot föregående år, men hyresnivåerna är fortfarande bra och vakanserna låga. Utsikterna för kontorsmarknaden och våra möjligheter ser väldigt bra ut även för 2019.



P-G Persson
VD

NY VISION

Tidigare vision formulerades när dagens Platzer Fastigheter grundades 2008. Visionen löd ”Platzer ska vara det ledande fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Göteborgsområdet”, vilket var utmanande för tio år sedan, men idag är vi i många avseenden redan där. Bolaget och affären har utvecklats och vi arbetar idag aktivt inom områdena förvaltning, transaktion samt fastighets-, projekt- och stadsutveckling.

Idag drivs vi människor i större grad av värderingar och ett högre syfte. Vi vill därför tydliggöra vad vi strävar mot och hur vi vill bidra till utvecklingen av Göteborg.

Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Detta menar vi med visionen

Att vi ska finnas och verka i Göteborg

När vi säger Göteborg så menar vi Göteborgsområdet. Det är härifrån vi kommer och det är här vi är verksamma. Vi vill vara en stor och betydelsefull aktör i regionen. Vi tänker långsiktigt och tar ägaransvar för att vi är stolta över och älskar vår stad.

Att vi tänker driva utvecklingen

Vi gillar att se hur Göteborg växer och utvecklas. Men vi vill verkligen att det ska bli bra. Därför lägger vi ett stort ansvar på oss själva, nämligen att driva utvecklingen åt rätt håll.

Att vi ska bli bäst i Europa

Vi vill ha en tydlig, engagerande ledstjärna att sträva mot. Sverige är för litet. Det är Europas städer som Göteborg tävlar mot. Vi jobbar för att globala företag ska placera verksamheter i Göteborg.

Att vi ska växa

En stor aktör kan uträtta mer än en liten. Göteborgsområdet kommer att växa kraftfullt de kommande åren. Det ska Platzer också göra. Vi ska växa med Göteborg.

Att vi jobbar med arbetsplatser

Visionen slår fast att vi fokuserar på kommersiella fastigheter. Men vi måste också se till helheten. Göteborg ska vara en stad där man trivs och mår bra. Att det är en hållbar stad där man kan växa upp och leva ett hälsosamt, tryggt och utvecklande liv. Att den lockar till sig talanger, kompetens och blomstrande företag från hela världen. Detta kan vi påverka. Och det ska vi.

Att vi vill ha vänner

Vi ser inte bara till vårt eget bästa. Vi ser till Göteborgs bästa, eftersom det är en vision som andra kan dela. Kunder. Kommuner. Underleverantörer. Arkitektföretag. Massmedia. Alla göteborgare. Till och med våra konkurrenter.

PÅ VÄG MOT ENBART GRÖN FINANSIERING

Platzer gav under året ut sin femte gröna obligation. Till detta kommer ett stort antal gröna lån. Totalt är cirka 28 % av våra räntebärande skulder grönt finansierade.

Det senaste året har miljö- och klimatfrågorna blivit alltmer centrala i samhällsdebatten. En varm sommar med omfattande skogsbränder på många håll i världen satte fokus på frågan om människans roll i den globala uppvärmningen. Detta ställer krav på investeringar. Ska vi nå de globala målen till 2030 krävs årliga investeringar på mellan 5 och 7 biljoner US-dollar, enligt FNs utvecklingsprogram UNDP.

Behovet av gröna investeringar har i sin tur öppnat en ny nisch på kapitalmarknaden. Idag erbjuder alla banker och försäkringsbolag gröna alternativ när vi ska placera våra pensionspengar. Det skapar i sin tur finansieringsmöjligheter för bolag och andra aktörer som lever upp till kraven på gröna investeringar.

Platzer bra positionerat

Vi på Platzer har sedan länge haft som uttalat mål att alla våra fastigheter ska vara miljöcertifierade. Idag är vi väldigt nära det målet. Det är vi ensamma om bland de större noterade fastighetsbolagen. Det gör att vi är bra positionerade när efterfrågan på gröna investeringar ökar.

Gröna obligationer

Gröna obligationer är den form av grön finansiering som funnits längst och som är mest etablerad på marknaden. I mer än tio år har dessa använts för att finansiera större miljöprojekt såsom exempelvis kollektivtrafik, vindkraftverk eller förbättrad vattenrening.

Göteborgs Stad blev 2013 första kommun i världen att utge en grön obligation. Sedan dess har staden varit mycket framgångsrik när det gäller att attrahera grönt kapital.

Vår femte gröna obligation

Vi gjorde vår femte gröna obligation under fjärde kvartalet. Emissionen var på 324 mkr till en 3-månaders rörlig ränta med en löptid på två år. Det innebär att vi nu har utestående gröna obligationer till ett värde om 1 437 mkr.

Samtliga våra obligationer har getts ut genom Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) som vi äger tillsammans med Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabège AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Obligationerna noteras på Nasdaq Sustainable Bonds List.



Gröna lån

Under senare år har obligationerna kompletterats med ett allt större utbud av gröna lån. Idag erbjuder de flesta banker någon form av gröna lån.

Kraven för att kunna ge ut en grön obligation eller teckna ett grönt lån är kopplade till miljöcertifieringen av de fastigheter som ska finansieras. Ofta krävs mer än basnivån inom respektive certifiering. Inom Miljöbyggnad krävs till exempel lägst nivå Silver. Särskilt viktigt är utsläpp av växthusgaser.

Med nästan bara miljöcertifierade fastigheter har vi på senare år kunnat öka vår andel gröna lån. Totalt är cirka 28 % av våra utestående skulder i gröna obligationer och lån. Till detta kommer två gröna byggnadskreditiv för Gårda Vesta och Ki-neum som när de utnyttjas successivt kommer att öka som gröna lån i takt med att projekten färdigställs.

På sikt bedömer vi att all vår finansiering kommer att vara grön där det är möjligt. Med nuvarande omsättning på låneportföljen kommer det att ske om två till tre år.



KOMMENTARER JAN-DEC 2018

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

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 522 mkr (486) vilket är en ökning med 7 %. Detta är exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag med 9 mkr (22). Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 4,36 kr (4,06). Värdeförändringar på fastigheter uppgick för året till 1 311 mkr (1 214) och nettot av värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -7 mkr (54). Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 511 mkr (1 393) vilket är en förbättring med 8 %, där värdeförändring på fastigheterna utgör den större andelen.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året uppgick till 1 044 mkr (995), en ökning med 5 %. Ökningen hänför sig till omförhandlade hyror, genomförda fastighetsaffärer och årets indexhöjning. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per 2018-12-31 uppgå till 1 083 mkr (1 044) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 95 % (95).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under året uppgått till -263 mkr (-268). Årets fastighetskostnader är lägre än föregående år och beror främst på att kostnader för felavhjälpande underhåll är lägre. Fastighetersnas kostnader för drift och underhåll 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 781 mkr (727) vilket är en ökning med 7 %. Överskottsgraden uppgick till 75 % (73). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,7 % (5,0).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick för helåret till -50 mkr (-46). Ökningen är främst hänförlig till fler antal anställda som vid årets utgång uppgick till 78 stycken jämfört med 69 per 2017-12-31. Aktiesparprogrammet, som avslutades under andra kvartalet i år, belastar årets resultat med cirka -2 mkr (-2).

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 5 mkr (22).

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -205 mkr (-195). Lånevolymen har ökat med 1,4 mdkr jämfört med föregående år. Detta för att finansiera pågående projekt och nettoförvärv vilket medför något högre räntekostnader. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument till 1,71 % (2,16). I december gjordes en omstrukturering av derivatportföljen där undervärden om 239 mkr löstes in och sänkte den genomsnittliga räntan med cirka 0,6 procentenheter.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -324 mkr (-383) varav -315 mkr (-327) utgjordes av uppskjuten skatt och aktuell skatt uppgick till -9 mkr (-56), varav 3 mkr avser aktuell skatt året innan. Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning. Riksdagen fattade i juni beslut om "Nya skatteregler för företagssektorn" som i enlighet med EU:s direktiv innehåller ränteavdragsbegränsning. 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 %. Ikraftträdandet den 1 januari 2019, 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 54 mkr.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för 2018 till 543 mkr (428). Av betald inkomstskatt om 55 mkr avser 17 mkr likvidmässig reglering av tidigare års skatter.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 723 mkr (526), förvärv 1 031 mkr (412) och försäljningar till 236 mkr (208). I kassaflödet från försäljningar ingår erhållen handpenning från försäljningen av blivande bostadsbyggrätter i

Södra Änggården med 6 mkr (97). Årets kassaflöde uppgick till 214 mkr (9). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 355 mkr (141). Utöver likvida medel fanns per 2018-12-31 outnyttjade kreditfaciliteter och checkkrediter om 1 805 mkr, varav 1 705 mkr avser byggnadskreditiv.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 18 388 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. Den externa värderingen omfattade i år cirka 40 % av beståndet med värdetidpunkt per 2018-12-31 och visade ett värde som översteg den interna värderingen med 0,5 % eller 42 mkr. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värde hierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har för året inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 1 311 mkr (1 214). Cirka 35 % av värdeförändringen kan hänföras till fastighets- och projektutveckling. Cirka 25 % beror på marknadens sänkta avkastningskrav och 40 % av värdeförändringen är hänförliga till ökade marknadshyror och nytecknade kontrakt samt omförhandlingar. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,2 %, jämfört med 31 december föregående år då den uppgick till 5,4 % vilket hänger samman med lägre marknadsvinster.

I månadsskiftet september/oktober 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 andra kvartalet har fastigheten Älvsborg 178:9 sålts genom bolagsförsäljning. Transaktionen innebar en vinst om 22 % som bokförts som realiserade värdeökningar successivt från tredje kvartalet 2017.

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 framtida fastigheter i samma område. Totalt berörs 12 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningarna är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft. I nuläget beräknas detta ske kring årsskiftet 2019. Affären sker i tre etapper, första frånträde beräknas därmed ske under 2020. 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 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 resultat effekt 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 723 mkr (526), där den största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gårda Vesta (Gårda 2:12).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen, efter lämnad utdelning om 1,50 kr per aktie, till 7 288 mkr (5 962). Soliditeten uppgick per samma dag till 38 % (37). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 60,34 kr (49,36) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 69,54 kr (58,39).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 9 818 mkr (8 392), vilket motsvarade en belåningsgrad om 53 % (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 1 437 mkr i fem gröna obligationer genom Svensk Fastighetsfinansiering (SFF). Platzer har också ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Per bokslutsdagen finns 600 mkr i utestående certifikat. Den genom-

snittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 31 december till 4,1 år (3,2) exkluderat avtal med framtida start 3,7 år (2,9). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (1,6).

För att nå önskad räntebindningsstruktur används derivatinstrument, i form av ränteswappar, vilka redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Platzer har sammantaget tecknat derivatavtal om 5 120 mkr, varav 350 mkr (800) avser swappar med framtida start.

Under december har en omstrukturering av derivatportföljen genomförts och undervärden om 239 mkr har lösts in. Detta har gjorts för att sänka den genomsnittliga räntan i skuldportföljen och för att fördela om de kommande ränteförfallen jämnare över åren. Marknadsvärdet per 31 december var negativt med 26 mkr vilket för året innebar en värdeförändring om 12 mkr. Enbart de realiserade värdeförändringarna påverkar kassaflödet. Under derivatens återstående löptid kommer undervärdet att lösas upp och reducera de finansiella kostnaderna i resultaträkningen med motsvarande belopp.

De finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av ovan beskrivna derivatinstrument 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 78 personer (69).

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.

Fjärde kvartalet

Hysesintäkterna uppgick för fjärde kvartalet till 276 mkr (251), en ökning med 10 %. Driftsöverskottet ökade för samma period till 206 mkr (173), en ökning med 19 %. Förvaltningsresultatet, exklusive andel i resultat från intresseföretag uppgick till 139 mkr (107), en förbättring med 30 %. Värdeförändringar fastigheter uppgick till 588 mkr (841) och värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -31 mkr (1).

Den 30 september tillträdde vi två fastigheter i Gårda om totalt 22 400 kvm kontor som förvärvades från Vasakronan. I oktober tillträdde NCC 50 % av bolaget som äger fastigheten där Kineum ska uppföras.

I december gjordes en omstrukturering av derivatportföljen där undervärden har lösts in och påverkar vårt kassaflöde negativt med 239 mkr.

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 infö-

randet kommer att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna då tomträttsavgälderna uppgår till mindre än 1 mkr för 2018.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årsskiftet.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 1,70 kronor per aktie (1,50).

Göteborg 2019-02-08

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson, VD

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

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hyresintäkter	276	251	1 044	995
Fastighetskostnader	-70	-78	-263	-268
Driftsöverskott	206	173	781	727
Central administration	-15	-17	-50	-46
Andel i resultat från intresseföretag	5	22	5	22
Finansnetto	-51	-49	-205	-195
Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag)	144	129	531	508
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	588	841	1 311	1 214
Värdetförändring finansiella instrument	-49	1	-7	54
Resultat före skatt	683	971	1 835	1 776
Skatt på periodens resultat	-135	-211	-324	-383
Periodens resultat ¹⁾	548	760	1 511	1 393
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	543	755	1 503	1 381
Innehav utan bestämmande inflytande ²⁾	6	5	8	12
Resultat per aktie ³⁾	2,30	6,31	12,55	11,54

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

²⁾ Avser minoritetens andel av resultatet i delägda bolag där Platzer har bestämmande inflytande.

³⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	18 388	15 559
Övriga anläggningstillgångar	14	10
Finansiella anläggningstillgångar	144	117
Omsättningstillgångar	115	109
Likvida medel	355	141
Summa tillgångar	19 016	15 936
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	7 288	5 962
Uppskjuten skatteskuld	1 122	815
Långfristiga räntebärande skulder	5 762	4 520
Övriga långfristiga skulder	355	354
Kortfristiga räntebärande skulder	4 055	3 871
Övriga kortfristiga skulder	434	414
Summa eget kapital och skulder	19 016	15 936

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Vid periodens början	5 907	4 656
Återläggning aktiesparprogram	1	2
Justering av emissionskostnader*	-2	-
Periodens totalresultat	1 504	1 381
Utdelning	-180	-132
Vid periodens slut	7 230	5 907
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Vid periodens början	55	47
Uttag	-4	-4
Periodens totalresultat	8	12
Vid periodens slut	59	55
Summa eget kapital	7 288	5 962

*) Avser emissionskostnader från 2016.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Fastigheternas värde IB	15 559	13 615
Investeringar i befintliga fastigheter	723	526
Fastighetsförvärv	1 031	412
Fastighetsförsäljningar	-236	-208
Värdeförändringar	1 311	1 214
Fastigheternas värde UB	18 388	15 559

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	206	173	781	727
Central administration	-17	-17	-48	-42
Finansnetto	-50	-49	-205	-195
Inkomstskatt	-10	-9	-55	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	129	98	473	464
Förändring av kortfristiga fordringar	-43	-14	-6	-43
Förändring av kortfristiga skulder	91	8	76	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	177	92	543	428
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-230	-183	-708	-526
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-36	-1 031	-412
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	39	214	305
Försäljning/förvärv av andelar i företag	224	-33	224	-33
Investering i övrigt	-	-5	-7	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6	-218	-1 308	-672
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	301	163	1 426	402
Förändring av långfristiga fordringar	-16	-17	-21	-17
Utdelning	1	-	-180	-132
Förändring av långfristiga skulder	-246	0	-246	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40	146	980	253
Periodens kassaflöde	210	20	214	9
Likvida medel vid periodens början	145	121	141	132
Likvida medel vid periodens slut	355	141	355	141

Outnyttjad checkkredit uppgår till 100 mkr (50) samt outnyttjade byggnadskreditiv uppgår till 1 705 mkr (0) samt kreditfaciliteter uppgår till 0 mkr (584).

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Nettoomsättning	16	14
Rörelsens kostnader	-15	-18
Finansnetto	-100	-93
Värdoförändring finansiella instrument	12	54
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-88	-43
Bokslutsdispositioner	337	350
Skatt	-55	-68
Periodens resultat ¹⁾	194	239

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

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 877	1 844
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	2 413	2 773
Fordringar hos koncernföretag	1 086	1 350
Övriga omsättningstillgångar	40	19
Likvida medel	6	35
Summa tillgångar	5 422	6 021
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 665	2 652
Obeskattade reserver	50	50
Långfristiga skulder	768	1 265
Kortfristiga skulder	1 939	2 054
Summa eget kapital och skulder	5 422	6 021

NYCKELTAL KONCERNEN

	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Finansiella		
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,5
Belåningsgrad, %	53	54
Soliditet, %	38	37
Avkastning på eget kapital, %	23	26
Fastighetsrelaterade		
Direktavkastning, %	4,7	5,0
Överskottsgrad, %	75	73
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95
Hysesvärde, kr/kvm	1 378	1 326
Uthyrningsbar yta, tkvm	821	805

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

SEGMENTSREDOVISNING JAN-DEC

	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg		Projekt- fastigheter		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mkr										
Hysesintäkter	419	386	80	89	523	493	22	27	1044	995
Fastighetskostnader	-93	-90	-18	-21	-142	-144	-10	-13	-263	-268
Driftsöverskott	326	296	62	68	381	349	12	14	781	727
Verkligt värde för- valtningsfastigheter	9 131	7 155	946	1 112	7 224	6 096	1 087	1 196	18 388	15 559
Varav investeringar/ förvärv/avyttringar/ värdeförändringar under året	1 977	529	-166	8	530	908	488	500	2 829	1 944

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

Skillnaden mellan driftsöverskottet 781 mkr (727) och resultat före skatt 1 835 mkr (1 776) består av

central administration -50 mkr (-46), finansnetto inklusive andel i resultat i intresseföretag -200 mkr (-173) samt värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument 1 304 mkr (1 268).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2019	5 048	1,19	4 155	4 055
2020	500	1,76	2 864	2 864
2021			1 612	1 612
2022			274	274
2023	300	2,11	380	380
2024	300	2,07		
2025	520	2,14		
2026	850	2,26		
2027	920	2,36		
2028	1 380	2,52	634	634
Totalt	9 818	1,71	9 918	9 818

Ställda säkerheter uppgick per 2018-12-31 till 7 672 mkr (6 445).
Eventualförpliktelser uppgick per 2018-12-31 till 8 mkr (8).

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2018				2017			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Hysesintäkter	276	255	254	259	251	247	246	251
Fastighetskostnader	-70	-59	-62	-72	-78	-60	-65	-65
Driftsöverskott	206	196	192	187	173	187	181	186
Central administration	-15	-8	-13	-14	-17	-8	-9	-12
Andel i resultat från intresseföretag	5	1	1	0	22	0	0	0
Finansnetto	-51	-52	-52	-50	-49	-49	-49	-48
Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)	144	137	128	123	129	130	123	126
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	588	219	155	349	841	113	122	138
Värdetförändring finansiella instrument	-49	46	-10	6	1	10	30	13
Resultat före skatt	683	402	273	478	971	253	275	277
Skatt på periodens resultat	-135	-87	3	-105	-211	-52	-61	-59
Periodens resultat	548	315	276	373	760	201	214	218
Förvaltningsfastigheter	18 388	17 570	16 118	16 015	15 559	14 533	13 972	13 730
Direktavkastning, %	4,8	4,7	4,8	4,7	4,6	5,2	5,2	5,4
Överskottsgrad, %	75	77	76	72	69	76	74	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	95	95	97	94	94	96
Avkastning på eget kapital, %	12,9	9,8	8,1	10,8	18,8	9,8	10,2	10,6
Eget kapital per aktie, kr	60,34	55,81	53,21	52,47	49,36	43,04	41,41	40,72
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	69,54	65,71	62,85	62,22	58,39	50,70	48,78	47,87
Börskurs, kr	59,50	62,30	58,50	52,40	52,00	50,75	51,25	43,70
Resultat efter skatt per aktie, kr	10,11	2,63	2,30	3,11	6,31	1,63	1,79	1,81
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,47	1,85	0,61	0,60	0,77	1,19	0,54	1,08

GÖTEBORGS HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNAD

Trots en viss osäkerhet i omvärlden i form av bland annat Brexit, den spända relationen mellan USA och Kina, samt riksbankens räntehöjning, utvecklades svensk ekonomi under 2018 relativt väl. Preliminärt bedöms tillväxten i BNP vara drygt 2 % under 2018. Högkonjunkturen i Göteborgsregionen höll i sig under året, även om den mattades av något under hösten.

På längre sikt bedöms Göteborgsregionen ha en fortsatt stark utveckling – främst tack vare stora offentliga investeringar i infrastruktur samt fortsatt urbanisering. Detta bidrar i sin tur till en god hyres- och fastighetsmarknad. Göteborg är just nu inne i sin mest expansiva period på 50 år.

Riksbanken höjde i december för första gången sedan 2011 styrräntan, från -0,50% till -0,25%. Banken bedömer samtidigt att nästa höjning kommer under andra halvan 2019. Tillgången på kapital förväntas dock vara fortsatt god, liksom investeringsviljan hos framför allt utländska investerare.

Hyresmarknaden

Vakansgraden i Göteborg är kvar på fortsatt historiskt låga nivåer och minskade något under årets fjärde kvartal, från 4,5 % till 3,6 %. Det kan konstateras att vakansen minskat i Göteborgs mer perifera områden, som de östra och västra delarna samt i Mölndal. Samtidigt har vakansen ökat i Göteborgs mer centrala delar och på Norra Älvstranden.

Uthyrningsvolymen för kontor till och med december 2018 uppgick till 80 400 kvm, jämfört med 141 900 kvm samma period föregående år. Det är den lägsta uthyrningsvolymen i Göteborg 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 Göteborg har till stor del varit oförändrade under 2018. De områden som visar på viss hyresnivå-ökning är CBD (Central Business District) 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 fortsatt lågt utbud av moderna kontorslokaler i bra läge ger det goda förutsättningar för en positiv uthyrningsmarknad under 2019.

Fastighetsmarknaden

Årets sista kvartal blev även det starkaste när vi ser till transaktionsvolym då det omsattes fastigheter för 5,4 mdkr i Göteborgsområdet. Den totala transaktionsvolymen under 2018 uppgick till cirka 11,3 mdkr, vilket kan jämföras med föregående års transaktionsvolym under samma period som uppgick till cirka 14,7 mdkr. Under året har vi sett en ökad andel utländska investerare på den svenska marknaden. I Göteborg är det däremot lokala aktörer som varit mest aktiva på transaktionsmarknaden under året där Bygg-Götas förvärv av ÅF-huset, Platzers förvärv av två fastigheter i Gårda och Castellums förvärv av industri- och logistikbyggerier i Säve tillhör de större transaktionerna.

Intresset för centralt belägna kontorsfastigheter samt moderna logistikfastigheter med säkra kassaflöden är fortsatt högt. Detta ledde under året till ytterligare sänkta direktavkastningskrav för denna typ av fastigheter. Störst justering inom kontorssegmentet har skett i delområdet "Övriga innerstaden" där direktavkastningskravet sjunkit med ungefär 0,50 %. Direktavkastningskraven bedöms ligga kvar på dagens låga nivåer under 2019.

Fakta om kontorsområden

Område	Prime Rent, kr/kvm/år		Prime yield, %	
	Q4 2018	Q4 2017	Q4 2018	Q4 2017
Central Business District (CBD)	3 400	3 200	4,00	4,00
Övriga innerstaden	2 600	2 600	4,25	4,75
Norra Älvstranden	2 700	2 600	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	2 500	5,00	6,00

Område	Vakansgrad	Vakansgrad	Förändring i
	Q4 2018, %	Q4 2017, %	%-enheter 2017-2018
Central Business District (CBD)	2,50	2,10	0,40
Övriga innerstaden	2,50	3,20	-0,70
Norra Älvstranden	1,60	0,80	0,80
Övriga Hisingen	5,90	5,90	0,00
Mölndal	8,70	11,20	-2,50
Västra Göteborg	7,90	19,80	-11,90
Östra Göteborg	3,90	7,10	-3,20
Totalt	3,60	5,30	-1,70

Källa: JLL



UTHYRNING OCH FÖRVALTNING

Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Fastigheterna 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 vi efter att vara den ledande aktören i samtliga prioriterade områden. Idag är vi ledande i Arendal, Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per 31 december 2018 totalt 69 fastigheter, varav 23 projektfastigheter, med ett verkligt värde om 18 388 mkr. Därutöver har vi en delägd fastighet som redovisas som intresseföretag. Under fjärde kvartalet såldes 50 % av fastigheten Gårda 16:17 till NCC. När fastigheten är färdigutvecklad köper vi tillbaka NCC:s andel. Därav redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick vid årsskiftet 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 % (95).

Hyresutveckling

Platzer har 789 lokalhyreskontrakt med totala hyresintäkter om 1 083 mkr. De 20 största hyreskontrakten stod för 32 % av hyresvärdet varav den största hyresgästen har kontrakt som står för 11 % av hyresvärdet. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Damco, DB Schenker, DFDS, DHL, Domstolsverket, Försäkringskassan, Migrationsverket, Nordea, Plastal, SSAB, Sveafjord och Zenuity. Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttidsparkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 45 mkr.

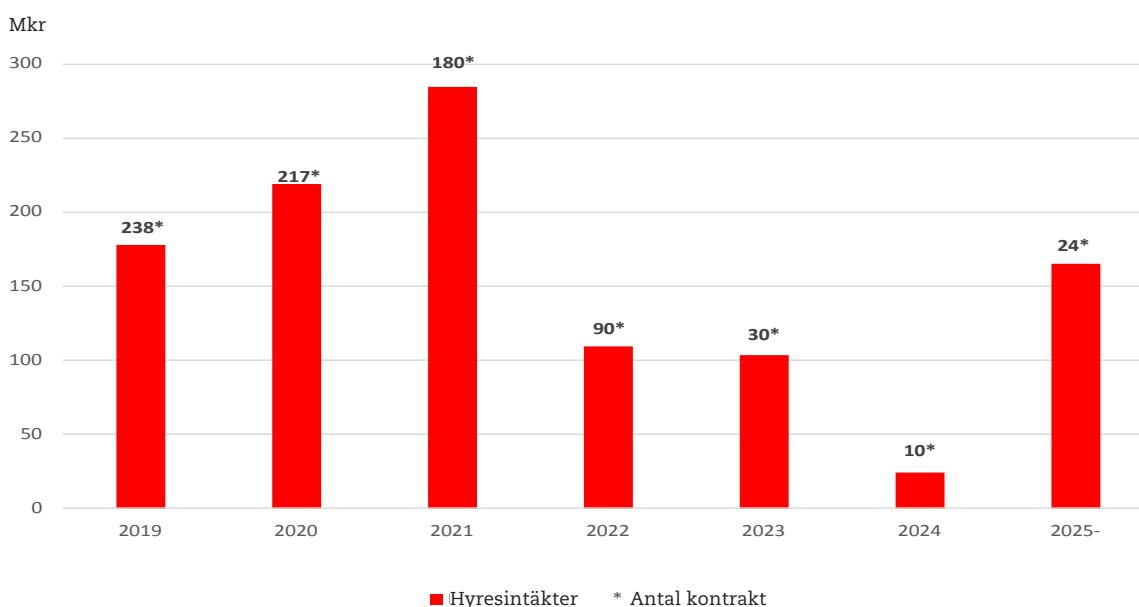
Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 42 månader. Härutöver har vi tecknade hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2019-2022.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för förvaltnings- och projektfastigheter för 2018 är 56 mkr (71).

Under fjärde kvartalet skedde inga nyteckningar av hyresavtal i projektfastigheter. Däremot hade vi i vissa fastigheter fortsatt avsiktlig tomställning, vilket innebar uppsägningar på -1 mkr.

Kontraktstruktur per förfalloår



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Central Business District (CBD)	7	68 767	3 383	168	98	164	127	77
Övriga Innerstaden	17	162 146	5 748	331	94	310	241	78
Centrala Göteborg	24	230 913	9 131	499	95	474	368	78
Östra Göteborg	5	121 241	2 279	173	88	152	111	73
Norra Älvstranden/Backaplan	6	46 633	1 647	105	100	105	79	75
Övriga Hisingen	4	333 856	3 298	316	95	300	214	71
Norra/Östra Göteborg	15	501 730	7 224	594	94	557	404	73
Västra Göteborg	3	17 549	223	21	95	20	14	68
Mölndal	4	28 975	723	55	100	55	44	81
Södra/Västra Göteborg	7	46 524	946	76	99	75	58	77
Summa förvaltningsfastigheter	46	779 167	17 301	1 169	95	1 106	830	75
Projektfastigheter	23	42 985	1 087	26	85	22	13	
Summa Platzer	69	822 152	18 388	1 195	94	1 128	843	75

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

Under 2018 valde vi att se över områdesindelningen i intjäningen och 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 fortsätter också att särredovisa projektfastigheter, oavsett placering i Göteborg. Som projektfastigheter räknas exempelvis alla våra fastigheter i Södra Änggården där vi arbetar med en ny detaljplan, vilken beräknas vinna laga kraft under 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. Första halvåret 2019 tillkommer en yta på 1 600 kvm på Gullbergsvass 5:10. Ytan är adderad till området CBD men inte tillagd på fastigheten i fastighetsförteckningen. Hyresin-

täkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 15 mkr.

Hyreskontrakt med senare inflyttning eller i fastigheter som är under byggnation inkluderas inte. Hyresvärde, intäkter och driftsöverskott i tabellen avseende projektfastigheter avser nuläge före projektstart. Utöver tabellen finns tecknade hyreskontrakt i pågående nybyggnadsprojekt om 102 mkr i hyresintäkter och tecknade hyreskontrakt i förvaltningsfastigheter om 10 mkr i hyresintäkter med inflytt 2020.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2019. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår rullande 12 månader. Intjäningsförmågan visar en ögonblicksbild och innehåller ingen bedömning av förändringar i vakanserna eller hyresavtalen.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Förvärv

Under tredje kvartalet träffade vi avtal med Vasakronan om förvärv av två kontorsfastigheter i Gårda om totalt 22 400 kvm. Fastigheterna förvärvades genom bolag och har ett underliggande fastighetsvärde om 1 068 mkr. Tillträde skedde den 28 september.

Försäljning

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

Under 2017 tecknade vi 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 resultat-effekt av försäljningen bokförs inte under perioden utan värdering (i enlighet med våra värderings-

principer) av byggrätter utan avdrag för planrisk sker när detaljplan vunnit laga kraft.

Vi 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.

I samband med att detaljplanen för vårt projekt Kineum i Gårda vann laga kraft tillträdde NCC Property Development 50% av det fastighetsägande bolaget till ett underliggande fastighetsvärde, avseende halva fastigheten, om cirka 300 mkr och en tilläggsköpeskilling om cirka 45 mkr vid färdigställande. Projektet omfattas idag av en befintlig byggnad om cirka 16 000 kvadratmeter samt en beömd tillkommande byggrätt om cirka 26 000 kvm kontor i ett attraktivt läge intill Ullevimotet.



Platzer och NCC byggstartar kontors- och hotellprojektet Kineum i Gårda (höghuset i mitten på bilden) i samband med att detaljplanen nu vunnit laga kraft.

UTVECKLINGSPROJEKT

Vi utvecklar både enskilda fastigheter och hela blandstadsområden. Våra pågående större utvecklingsprojekt omfattar totalt 55 000 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.

Fastighetsutveckling

Utvecklingen av Gullbergsvass 5:10 där vi har vårt huvudkontor fortsätter. Projektet omfattar ombyggnad av hela huset och en påbyggnad med 1 600 kvm ny kontorsyta. Under året flyttade den tidigare hyresgästen Plusgymnasiet, vilket gav oss möjlighet att även ta oss an entréplanet. Under fjärde kvartalet genomförde vi en uthyrning om 3 200 kvm till EVRY Sweden.

Projektutveckling

Gårda

Byggandet av Gårda Vesta löper på som planerat och nu börjar det som ska bli ett av Göteborgs högsta kontorshus att synas för alla som passerar i området och på E6/E20. Byggnaden kommer att ha en total yta om 27 000 kvm, varav 15 000 kvm är uthyrda till Skatteverket.

Vi har även inlett markarbeten i vårt andra höghusprojekt i Gårda, Kineum, som beräknas stå klart 2022. Kineum kommer att innehålla hotell, kontor och andra verksamheter. Under 2018 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 vår strävan att bidra till områdets utveckling och göra södra Gårda mer levande dygnet runt. Under byggtiden har vi ett delat ägandeskap, med 50 % vardera, mellan oss och NCC.

Gullbergsvass

Området mellan centralstationen och älven förändras i hög takt. Med en lägre Hisingsbro samt överdäckning av E45 skapas plats för utveckling. Innerstaden växer ner mot älven och ett attraktivt område med närhet till vatten, gångavstånd till centralstationen och en blandad bebyggelse med boende, kontor och service tar plats. Här har vi option på att köpa två byggrätter där nuvarande Götaälvsbron ligger om totalt 43 000 kvm BTA. Möjlig byggstart är 2023/2024.

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.

Gamlestaden

Gamlestads torg är nu färdigställt och har övergått i förvaltning.

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. Utifrån de synpunkterna som kom in beslutade Stadsbyggnadskontoret att dela upp detaljplanen för att hålla tempot uppe i processen. Planen kommer att gå ut på ytterligare en granskning och beräknas antas under 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. I augusti invigdes Gamlestaden resecenter i fastigheten Gamlestads torg (Gamlestaden 740:132). I intilliggande Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) pågår detaljplanearbete. 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. I detaljplanearbetet samarbetar Göteborgs Stad med fastighetsägarna i området. Vi 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 vi 787 000 kvm mark i Torslanda, inklusive detaljplanelagda byggrätter om 180 000 kvm BTA för logistik och industri.



Första gjutningen för Gärdä Vesta den 17 januari 2019

Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Totalt inv inkl mark, Mkr	Varav kvar att investera, Mkr	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Gullbergsvass 5:10	FU	11 400	1 600	539*	132	602	41	65	Q1 2020
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU		27 000	1 050	750	424	75	56	Q2 2021
Gårda 16:17, Kineum	PU/FU	16 000	26 000	1 880*	1 150	735	125	81**	Q3 2022
Totalt		27 400	54 600	3 469	2 032	1 761	241		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ³⁾
Gårda 4:11, Källhuset	PU	kontor	2 000	detaljplan finns	2019
Sörred 7:21	PU	logistik/industri	30 000	detaljplan finns	2019
Syrhåla 3:1	PU	logistik/industri	60 000	detaljplan finns	2019
Sörred 8:12	PU	logistik/industri	90 000	detaljplan finns	2019
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	2019
Skår 57:14, Almedals fabriker	PU	kontor	20 000	detaljplan pågår	2019/2020
Backaplän (flera fastigheter)	PU	blandstad	60-90 000	detaljplan pågår	2022
Bagaregården 17:26	PU	blandstad	60 000	planbesked finns	2022
Gullbergsvass ***	PU	kontor/bostäder	43 000	detaljplan finns	2023/2024
Totalt			675 000 - 730 000		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

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

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

**) Uthyrningsgraden avser hela fastigheten.

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

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärsavtalade 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 2018-12-31

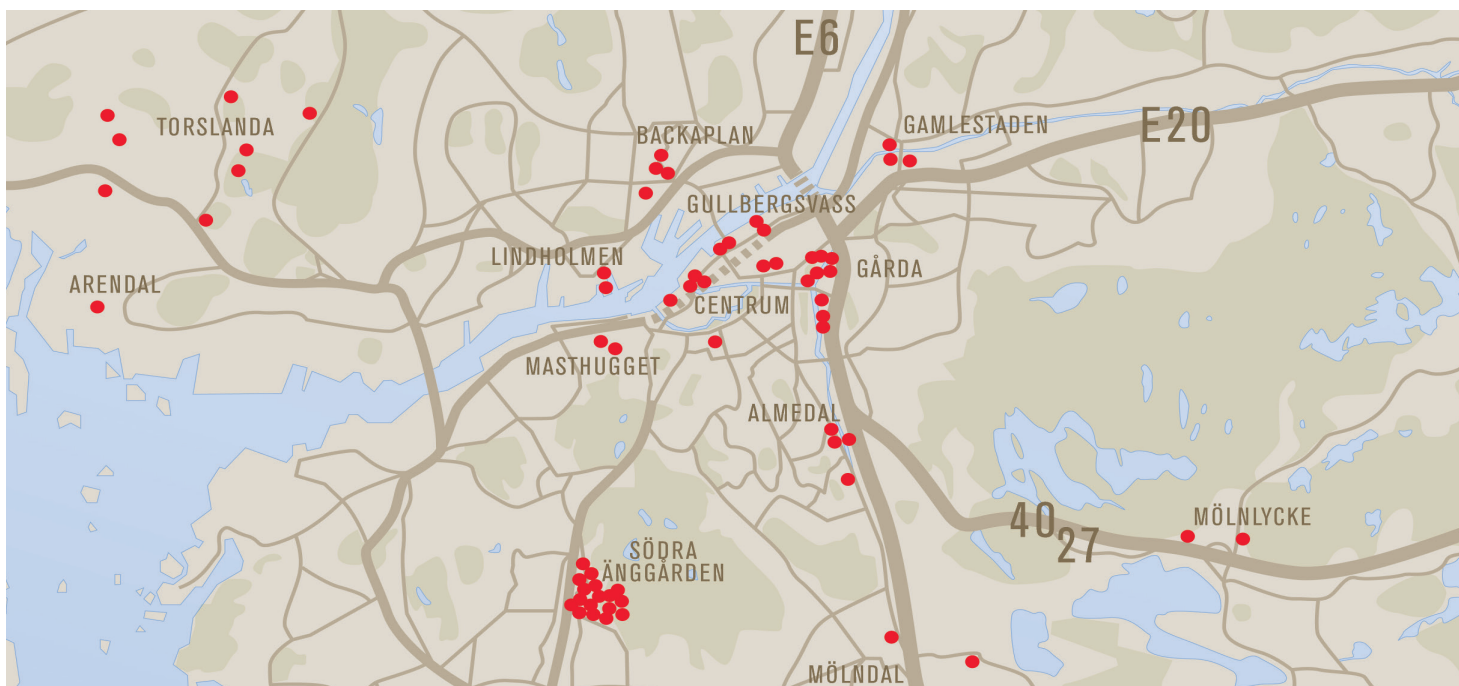
Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Uthyrningsbar yta, kvm			Totalt
					Butik	Industri/ lager	Övrigt	
Krokslätt 148:13	Almedal	Mölnsdalsvägen 40-42	1952	2 581		616	20	3 217
Krokslätt 149:10	Almedal	Mölnsdalsvägen 36-38	1952/98	7 008				7 008
Skår 57:14	Almedal	Gamla Almedalsvägen 1-51	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	192 956	9 953	279 980
Backa 173:2	Backaplan	Deltavägen 4	1979	151	5 380	420		5 951
Brämaregården 35:4	Backaplan	Vägmästaregatan 1	1984/1991	12 370		222	855	13 447
Tingstadsvassen 3:8	Backaplan	Krokegårdsgatan 5	1991	29	3 966	11	859	4 865
Tingstadsvassen 4:3	Backaplan	Motorgatan 2	1943/1986	517	3 268			3 785
Lorensberg 62:1	Centrum	Götabergsgatan 17	1932/1965	4 541				4 541
Nordstaden 13:12	Centrum	Packhusplatsen 6 / N Hamngatan 2	1929/1993	5 070				5 070
Nordstaden 14:1	Centrum	Postgatan 5 / Smedjegatan 2	1993/1995	8 607				8 607
Nordstaden 20:5	Centrum	Packhusplatsen 3 / Kronhusg 1A	1943	2 537		53		2 590
Stampen 4:42	Centrum	Odinsgatan 8-10 / Barnhusgatan 1	2009	5 769			2 847	8 616
Stampen 4:44	Centrum	Polhemsplatsen 5-7 / Odinsg 2-4	1930	13 595				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	Gamlestads 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	Vädursgatan 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 Asklunds gata 11-19	1980	1 638		1 444		3 082
Högsbo 2:1	Högsbo	Olof Asklunds 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
Hårddisken 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	Möln lycke	Företagsvägen 2	1991	1 678		1 089	356	3 123
Solsten 1:132	Möln lycke	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'	Högsbo	Gruvgatan 1		4 400	-
Högsbo 3:5'	Högsbo	Fältspatsgatan 14		11 300	-
Högsbo 3:11'	Högsbo	Fältspatsgatan 6	1964	6 000	8 243
Högsbo 3:12'	Högsbo	Fältspatsgatan 2-4	1964	8 400	10 363
Högsbo 3:13'	Högsbo	Fältspatsgatan 2		3 100	-
Högsbo 3:6'	Högsbo	Fältspatsgatan 8-12	1964	8 200	6 535
Högsbo 3:9	Högsbo	Olof Asklunds gata 14	1971	4 700	4 333
Högsbo 33:1	Högsbo	Gruvgatan		5 500	-
Högsbo 34:13'	Högsbo	Gruvgatan 2	1981	3 200	1 780
Högsbo 39:1'	Högsbo	Ingela Gathenhielms gata 4		8 200	-
Högsbo 4:1'	Högsbo	Fältspatsgatan 1 / A Odhners gata 8	1965/1972	10 400	4 643
Högsbo 4:4'	Högsbo	Fältspatsgatan 3	1962	10 300	6 388
Högsbo 4:6'	Högsbo	A Odhners gata 14		6 500	-
Högsbo 757:118'	Högsbo	Fältspatsgatan		2 800	-
Högsbo 757:121'	Högsbo	Fältspatsgatan		1 000	-
Högsbo 757:122'	Högsbo	Fältspatsgatan		1 000	-
Backen 2:18	Möln dal	Streteredsvägen 100		6 900	-
Syrhåla 2:3	Torslanda	Hamneviksvägen		60 000	-
Syrhåla 4:2	Torslanda	Bulyckevägen 7		172 000	700
Sörred 7:21	Torslanda	Hisingsleden		65 000	-
Sörred 8:12	Torslanda	Sörred Norra		254 000	-
Sörred 7:25	Torslanda	Sörreds rondellen		110 000	-
Summa projektfastigheter				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/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 december 2018 till 59,50 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 7 129 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under året omsattes totalt 18,4 (15,2) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 1 066 mkr (735). Den genomsnittliga omsättningen var cirka 74 000 (60 000) aktier per dag.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer uppgick på bokslutsdagen till 11 993 429 kronor, fördelat på 20 000 000 A-aktier med ett röstvärde om 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr. Platzers innehav av egna aktier uppgår till 118 429 B-aktier 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).

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 1,70 kronor per aktie (1,50).

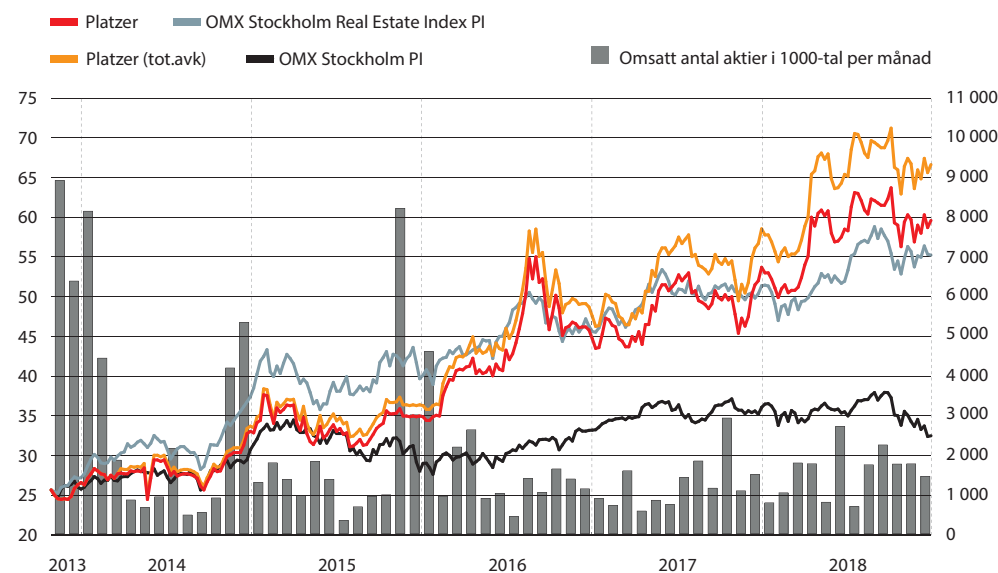
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 december till 5 124 (3 809). Det utländska ägandet uppgick till 6 % 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 31 december 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		11 470 805	11 470 805	3,8	9,6
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		11 183 301	11 183 301	3,7	9,3
Carnegie Fonder		6 117 826	6 117 826	2,0	5,1
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 064 362	4 064 362	1,4	3,4
Svolder AB		4 025 233	4 025 233	1,3	3,4
SEB Investment Management		1 853 986	1 853 986	0,6	1,5
Övriga ägare		19 280 058	19 280 058	6,4	16,1
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-dec	2017 jan-dec
Eget kapital, kr	60,34	49,36
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	69,54	58,39
Börskurs, kr	59,50	52,00
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	12,55	11,54
Förvaltningsresultat, kr ²⁾	4,36	4,06
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	4,53	3,58
Utdelning, kr	1,70	1,50
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	119 816	119 684
Genomsnittligt antal aktier, tusental	119 750	119 684

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

¹⁾ Någon utspädningsseffekt 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 realiserade värdeförändringar derivat samt värdeförändringar hänförligt till intresseföretag. Se beräkning nästa sida.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansslutningen.
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 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-dec	2017 jan-dec
Räntetäckningsgrad, ggr		
Driftsöverskott	781	727
Central administration	-50	-46
Ränteintäkter	0	0
Summa	731	681
Räntekostnader	-205	-195
	3,6	3,5
Avkastning på eget kapital, %		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Resultat efter skatt	1 503	1 381
Summa (efter skatt)	1 503	1 381
Genomsnittligt eget kapital	6 568	5 282
	23	26
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Eget kapital	7 230	5 907
Återläggning av uppskjuten skatt	1 077	805
Återläggning av räntederivat	26	276
Summa	8 367	6 988
Antal aktier	119 816	119 684
	69,54	58,39
Direktavkastning, %		
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	781	727
Fastigheternas genomsnittliga värde	16 573	14 587
	4,7	5,0

Avseende fastigheternas värde som används vid beräkning av direktavkastning har genomsnitt för helår 2018 justerats med värde på förvärvade fastigheter i Gårda som tillträdades i sista kvartalet.

Avseende antal aktier som används vid beräkning av resultatrelaterade nyckeltal har genomsnitt för 2018 viktats genom att ta genomsnitt av 119 684 tusental aktier för ett kvartal (2017-12-31 till 2018-03-31) och 119 816 antal aktier för tre kvartal, vilket ger ett genomsnitt för helåret på 119 783 aktier.

Omslagsfoto: Fanny Hansson

Foto: sid. 2, Arkitektbyrån, sid. 4, 19, 24 Marie Ullnert, sid. 7 Carina Gran och sid. 22 Tomorrow TMRW

Q4

KALENDARIUM

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