

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2019

- Hyresintäkterna ökade till 842 mkr (768)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 18 % och uppgick till 458 mkr (387)
- Periodens resultat uppgick till 910 mkr (963)
- Fastighetsvärdet ökade till 20 116 mkr (18 388)
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 3,77 kr (3,23)
- Resultat per aktie uppgick till 7,50 kr (8,02)
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie uppgick till 80,02 kr (69,54)
- Platzer säljer två handelsfastigheter på Backaplan till Balder (frånträde 1 oktober 2019)
- Ny organisation och koncernledning på Platzer (med start 15 oktober 2019)

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 830 000 kvm till ett värde om 20 mdkr.

Vision

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

Affärsidé

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

Strategier

• Områdesutveckling

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

• Tillväxt

Vi skapar lönsam tillväxt genom:

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

• Medarbetare/organisation

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

• Finans

Platzers 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 på 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.

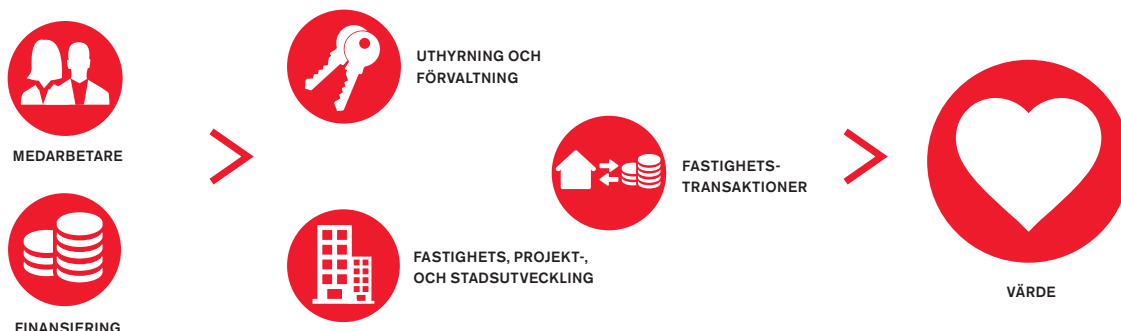
Finansiella mål

- 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 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.



Ny organisationsstruktur för framtida tillväxt

Platzer växer med bra lönsamhet på en stabil fastighetsmarknad och stor efterfrågan i våra huvudsegment. Under kvartalet har vi presenterat en ny organisationsstruktur som skapar möjligheter för oss att ytterligare växla upp verksamheten genom att fördela ansvaret för vår tillväxt på fler händer. Det vi vill uppnå med förändringen är att kunna fokusera ännu mer på våra industri/logistikfastigheter, fokusera mer på att möta en omvärld som förändras i allt snabbare takt där hyresgästerna ställer nya krav på oss samt att fokusera på att göra våra områden ännu mer attraktiva än idag.

Hög investeringstakt ökar fastighetsvärden och substansvärdet

Vi fortsätter att hålla en hög investeringstakt i våra befintliga fastigheter. Investeringarna har ökat med nästan 25 % mot samma period föregående år. Framförallt är ökningen hänförlig till våra stora projekt i Gårda. Det är lönsamt för oss att driva utvecklingsprojekt. Värdeförändringarna har under årets tre första kvartal inneburit en ökning av fastighetsvärdena med 6 % och vår substanstillväxt, mätt i EPRA NAV, med 15 %. Vi är på god väg mot ambitionen att tillväxten ska vara cirka 2,5 mdkr årligen och att hälften av den tillväxten ska komma från egna utvecklingsprojekt.

Intensivt arbete med detaljplaner

Ett annat resultat av vårt utvecklingsfokus är de detaljplaner vi driver i Gamlestaden, Gårda och Södra Änggården. Någon har sagt att stadsutveckling är det långsammaste konstet och jag kan ibland känna en viss otålighet i att processerna med våra större detaljplaner drar ut på tiden. Samtidigt vet jag att både mina kollegor och våra samarbetspartners dagligen arbetar hårt och tar steg i rätt riktning för att komma vidare. Det gör att jag känner tillförsikt i att vi kommer att nå goda resultat i samtliga pågående planprocesser.

Ännu lägre energianvändning och effektuttag

Ett av våra långsiktiga ekologiska hållbarhetsmål är att energianvändningen i våra fastigheter ska minska med mer än 2 % per år. Det målet har vi överträffat många år och under perioden januari-september i år har vi hittills sänkt energianvändningen med hela 7,7 %.

I en kartläggning som gjorts av Göteborg Energi kom vi dessutom ut som bäst i vår bransch när det gäller att minska värmeeffektuttaget. Studien, som bygger på en jämförelse mellan likvärdiga dagar 2010 och 2018, visar att vi minskat vårt effektuttag med 19 % jämfört med ett genomsnitt på 4 %. Effektuttaget är viktigt då det visar hur mycket värme som behövs när det är som allra kallast. Ett högt effektbehov ökar efterfrågan på mindre miljövänlig el- och värmeproduktion.



Ny organisation och hjälp av marknadskrafterna innebär goda framtidsutsikter

Under kvartalet tog vi stora steg genom att skapa en organisationsstruktur där vi av egen kraft kan fortsätta att driva vår tillväxt framåt inom våra prioriterade segment Kontor och Industri/logistik. Det är min övertygelse att det, i alla konjunkturen, är de som kan sin marknad och affär bäst som kommer att vara vinnarna. Nu rustar vi oss för att bli det i båda våra segment.

Samtidigt ser jag många signaler på att vi återigen kommer att få draghjälp av marknadskrafterna. Inom Industri/logistik har yielderna sjunkit konstant under 2018/2019, vilket gynnar oss med attraktiv mark. Där ökar vi nu fokus genom den nya organisationen.

Vad gäller kontorsmarknaden ser det efter sommaren ut som att yielderna i centrala Göteborg skulle kunna sjunka något igen efter att ha varit relativt konstanta under 2018/2019. Även om det är för tidigt att dra några slutsatser om vart kontorsyielderna är på väg så vore detta väldigt positivt för oss.

P-G Persson
vd

Hållbar stadsutveckling

Certifieringar ger positiv effekt på effekten

När Göteborgs Energi granskade hur väl rustat Göteborg är när det gäller effekten i värmenätet var bilden bekymmersam. Platzer var däremot ett företag som stack ut positivt. Därmed bidrar vi aktivt till att möta ett växande problem för städer runtom i Sverige och världen.

2019 är året då klimatfrågan åter hamnade allra högst upp på den politiska dagordningen. På den globala arenan blev Greta Thunberg världens mest kända klimataktivist. Samtidigt sker hela tiden ett enträget arbete på nationell och lokal nivå.

Ett av de områden som det arbetats länge med är energianvändningen. Inte minst fastighetssektorn har kommit långt genom olika initiativ för energieffektivisering. Ett område som däremot försumrats under lång tid är effektfrågan. Hur klarar vi av att möta behovet av värme och el under de kallaste vardagarna när näringsliv och industri går för fullt? Vad har vi då för reserver? Och hur påverkar de i så fall klimat och miljö?

Platzer bäst i klassen

I vissa städer har effektfrågan blivit så akut att man talar om att inom en snar framtid tvingas stänga ner delar av elnätet. I exempelvis Malmö har effektbristen lett till att staden är tveksam till att tillåta investeringar och nyetableringar av befintliga och nya företag.

Detta var ett av skälen till att Göteborgs Energi valde att studera även värmeeffektbehoven i Göteborg. Studien byggde på en jämförelse av vad som hänt mellan 2010 och 2018. Resultaten var inte särskilt bra för Göteborg som stad. Däremot stack Platzer ut genom att, när det är som kallast, ha minskat sitt effektbehov med 19 % jämfört med ett genomsnitt på 4 %.

Platzer har minskat effektbehovet med 19 % jämfört med genomsnittet på 4 %.

19%

- Det är verkligen roligt att se hur Platzers systematiska effektiviseringsarbete ger resultat. På åtta år har man gått från att vara en i mängden till en av de absolut bästa. Om alla andra kunder hade lyckats lika väl som Platzer, skulle den dyra topplastproduktionen i Göteborg ha kunnat minskas med nästan 200 MW. Vi är många som har mycket att lära av Platzer avslutar Daniel Stridsman, Produktchef för värme och kyla på Göteborgs Energi.

Allt hänger ihop

Oförändrade eller ökande effektbehov leder till att vi under kalla dagar måste ta till reservkapacitet som ofta är dålig ur ett miljö- och klimatperspektiv. Dessutom hänger värme- och eleffekten nära ihop då de till delar är utbytbara. Stor efterfrågan på värmeeffekt gör att eldriven värme, exempelvis värmepumpar, relativt sett blir billigare. Det frestar i sin tur på effektkapaciteten på elnätet, vilket också innebär ökad användning av miljöskadlig topproduktion.

Att minska effektbehovet är avgörande för att kunna nå i alla fall två av FN:s globala hållbarhetsmål "Hållbar energi åt alla" och "Hållbara städer och samhällen". Dessa två mål är också integrerade i vårt långsiktiga hållbarhetsarbete. Det har bland annat tagit sig uttryck i att vi idag, med cirka 90 % av våra fastigheter inom någon miljöcertifiering, är det börsbolag som har störst andel miljöcertifierade fastigheter. Certifieringarna innebär en kvalitetssäkring och garanterar en bra miljöprestanda för våra fastigheter. I det ingår både energianvändning och effektfrågan.

Hållbarhet lönar sig

På senare år har miljöcertifiering också blivit en ekonomiskt viktig fråga. Under många år var det svårt att påvisa det affärsmässiga i att certifiera fastigheter. Idag efterfrågar både stora hyresgäster och finansmarknaden miljöcertifiering. Ofta är det den första fråga som ställs i samband med kapitalmarknadsdag och andra kontakter med investerare. Uppkomsten av gröna obligationer och banklån har också gjort det möjligt att räkna hem finansieringsrabatter för certifierade fastigheter. Det sänder tydliga signaler genom ett börsnoterat bolag som vårt.



Skår 57:14



Gårda 3:14



Platzer är det bolag som har störst andel miljöcertifierade fastigheter. Idag är cirka 90 % av våra fastigheter inom någon miljöcertifiering. Några exempel är Skår 57:14 (Almedals Fabriker) som är miljöcertifierad enligt BREEAM och Gårda 3:14 (Anders Persongatan 8) som är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad.

Kommentarer jan-sep 2019

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år och för balansposter 2018-12-31.

Resultat

Förvaltningsresultatet för årets nio första månader uppgick till 458 mkr (387) vilket är en ökning med 18,3 %. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 3,77 kr (3,23). Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 1 116 mkr (723) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -298 mkr (42) samt -94 mkr (-) för de orealiserade värdeförändringarna för finansieringsavtal. Periodens resultat efter skatt uppgick till 910 mkr (963) vilket är en försämring med 5,5 %, vilket bland annat beror på de orealiserade värdeförändringarna på de finansiella instrumenten.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade för perioden till 842 mkr (768), en ökning med 10 %. Ökningen hänför sig främst till genomförda fastighetsaffärer och slutförda projekt. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per 2019-09-30 uppgå till 1 180 (1 117) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 94 % (95).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under årets första nio månader uppgått till -217 mkr (-193). Ökningen beror främst på att mediakostnaderna gått upp jämfört med föregående år samt att våra övriga driftskostnader ökat. Fastigheternas 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 för perioden till 625 mkr (575) vilket är en ökning med 8,7 %. Överskottsgraden uppgick till 74 % (75). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,3 % (4,8).

Central administration

För perioden har kostnaderna för central administration uppgått till -37 mkr (-35). Kostnaden för central administration ligger i nivå med samma period föregående år. Vid periodens utgång uppgick antal anställda till 83 jämfört med 74 per 2018-09-30. Tredje kvartalet har normalt sett en lägre kostnadsnivå än de övriga kvartalen, främst beroende på sommarskemestern 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 7 mkr (1).

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -137 mkr (-154). Lånevolymen har ökat med 400 mkr jämfört med samma period föregående år. Detta för att finansiera pågående projekt och nettoförvärv. Att ökningen vid periodens utgång inte är större än den var beror på att lånen tillhörande de fastigheter som såldes per 1 oktober 2019 löstes per 30 september 2019 (se vidare under avsnittet "Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter"). Att räntekostnaderna ändå inte är högre beror på den omstrukturering av räntederivat som gjordes i december 2018. Då löstes under värden om 239 mkr in och den genomsnittliga räntan sänktes vid transaktionstillfället med 0,6 procentenheter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument till 1,93 % (2,31).

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -272 mkr (-189) för perioden. Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning. Riksdagen fattade i juni 2018 beslut om "Nya skatteregler för företagssektorn" som i enlighet med EU:s direktiv innehåller ränteavdragsbegränsning. Denna lagförändring trädde i kraft den 1 januari 2019 och innebär att avdrag för räntekostnader begränsas till 30 % av skattepliktigt EBITDA samt en sänkt bolagsskatt som införs i två etapper, 21,4 % från och med 2019 för att 2021 sänkas till 20,6 %. Förändringen förväntas få begränsad effekt på Platzers betalda skatt utifrån nuvarande finansiella förutsättningar. Det kan eventuellt uppstå vissa skattemässiga inläsningar i enskilda dotterbolag. Beslutet innebär att uppskjuten skatt som förväntas bli aktuell år 2021 eller senare beräknas utifrån skattesatsen 20,6 %.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 310 mkr (366). Av betald inkomstskatt om 73 mkr avser 40 mkr likvidmässig reglering av tidigare års skatter. Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 612 mkr (478). Inga till- eller frånträden av fastigheter har gjorts under perioden januari till september 2019. Periodens kassaflöde uppgick till -304 mkr (4). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 51 mkr (145). Utöver likvida medel fanns per 2019-09-30 utnyttjade kreditfaciliteter och checkkrediter om 1 869 mkr, varav 1 518 mkr avser byggnadskreditiv.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 20 116 mkr (18 388) 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 omfattar normalt cirka 30 % av fastighetsbeståndet och görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Historiskt sett har skillnaden mellan vår interna värdering och den externa varit liten. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har för perioden inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 1 116 mkr (723). Av värdeförändringen kan ungefär 60 % hänföras till fastighets- och projektutveckling. Ungefär 20 % kan hänföras till ökade marknadshyror och nytecknade kontrakt samt omförhandlingar. De resterande 20 % av värdeförändringen beror på marknadens sänkta avkastningskrav. 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 5,0 %, jämfört med 31 december 2018 då den uppgick till 5,2 % vilket hänger samman med nästan oförändrade marknadsvärder.

Sedan tidigare har Platzer tecknat avtal om att sälja tio framtida fastigheter i Södra Änggården. Totalt berörs 14 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningarna är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft. I nuläget beräknas detta ske i början av 2020. Affären sker i tre etapper, första frånträde beräknas därmed ske under 2020. Erhållen handpenning om totalt 103 mkr behandlas som en skuld tills försäljningsvillkoren är uppfyllda. Den totala intäkten från försäljningarna i projektet bedöms komma uppgå till cirka 1,8 mdkr varav 1,7 mdkr gäller hittills tecknade avtal. Fastigheterna är sålda som färdiga att påbörja byggnation vilket innebär att Platzer bär kostnader för till exempel rivning, sanering och exploateringskostnader för vägar och parker. Någon 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.

Under årets första nio månader har inga förvärv av fastigheter skett. Under tredje kvartalet har handelsfastigheterna Tingstadsvassen 3:8 och Tingstadsvassen 4:3 på Backaplan i Göteborg sålts. Försäljningen skedde genom bolagsförsäljning och frånträdet ägde rum den 1 oktober 2019.

I april ingick vi avtal med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän om att de ska förvärva 50 % av Gårda Vesta när projektet är färdigställt, vilket beräknas ske 2021 till då gällande marknadsvärde. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 612 mkr (493), där den största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gårda Vesta (Gårda 2:12).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 september 2019, till 7 994 mkr (7 288). Soliditeten uppgick per samma dag till 39 % (38). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 66,14 kr (60,34) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 80,02 kr (69,54).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 9 904 mkr (9 817) samt 119 mkr i nyttjade checkkrediter, vilket motsvarade en belåningsgrad om 50 % (53). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer att omförhandlas under de kommande tolv månaderna samt den nyttjade checkkrediten som är återställd i början av oktober då likviden för försäljningen av de två fastigheterna är reglerade. Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet.

Härutöver lånar Platzer också 1 529 mkr i sex gröna obligationer genom Svensk Fastighetsfinansiering (SFF). Totalt är 50 % av våra utestående skulder i gröna obligationer och lån.

Platzer har också ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Per balansdagen finns 600 mkr i utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 30 september till 3,7 år (4,1) exkluderat avtal med framtida start 4,2 år (3,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (2,2).

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 5 620 mkr (5 120), varav 600 mkr avser swappar med framtida start.

Under december 2018 har en omstrukturering av derivatportföljen genomförts och undervärden om 239 mkr lösts in. Detta har gjorts för att sänka den genomsnittliga räntan i skuldportföljen och för att fördela om de kommande förfallen av derivaten jämnare över åren. Marknadsvärdet per 30 september var -324 mkr (-26) vilket för perioden innebar en värdeförändring om -298 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. Dessa 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 83 personer (78 avser 2018-12-31). Platzers fastighetsbestånd är per 30 september 2019 organiserat i två marknadsområden med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utveckling av fastigheterna. Som stöd till marknadsområdena finns två operativa specialistenheter, Projektutveckling samt Uthyrning. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av vd, finans, ekonomi, HR, kommunikation/marknad och hållbarhet/inköp.

Från och med 15 oktober 2019 kommer Platzer att arbeta utifrån en ny organisationsstruktur.

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 policyer 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 2018 på sidorna 60-64 samt 78-79.

Platzers verksamhet genererar jämna intäktströmmar under året och påverkas inte av säsongsvariationer då merparten av de kostnader som beror på väder och temperatur debiteras bolagets kunder.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2018 på sidan 91. Utöver dessa avtal samt de som anges nedan finns inga väsentliga transaktioner med närstående.

På årsstämman 26 april 2018 fattades 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. Avtal om överlåtelsen samt förhyrning av lokaler undertecknades den 11 april 2019, i enlighet med årsstämmans beslut.

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. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Från och med den 1 januari 2019 tillämpar koncernen följande nya standarder: IFRS 16 Leasingavtal, vilken ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-17.

Standarden får en påverkan för leasetagare då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Detta innebär att även operationella leasingavtal ska redovisas i balansräkningen med undantag för avtal som är kortare än tolv månader eller uppgår till ringa värde. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. IFRS 16 kommer att påverka koncernens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Platzer har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden, vilket innebär att IFRS 16 inte tillämpas retroaktivt och jämförelsetal har inte räknats om. De av koncernens leasingavtal som får störst betydelse är tomträttsavgälderna. Tomträttsavgälderna redovisas i balansräkningen som "Nyttjanderätts-tillgångar tomträtt". Motsvarande belopp redovisas som leasingansvar. Kostnaden för tomträttsavgälderna redovisas som en finansiell kostnad. Därmed påverkas inte förvaltningsresultatet. I beräkningen av räntetäckningsgrad återläggs kostnaderna för tomträttsavgälden som driftskostnad i likhet med tidigare redovisning.

Inga övriga nya och ändrade standarder från IFRS bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Avrundningar

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Utöver frånträdet från Tingstadsvassen 3:8 och Tingstadsvassen 4:3 har inga väsentliga händelser ägt rum efter periodens utgång.

Delårsrapport 1 januari - 30 september 2019

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten, såvitt de känner till, ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg 2019-10-25

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Fabian Hielte
styrelseordförande

Caroline Krenslar
ledamot

Anders Jarl
ledamot

Charlotte Hybinette
ledamot

Ricard Robbstål
ledamot

Eric Grimlund
ledamot

P-G Persson
verkställande direktör

Revisorernas granskningsrapport

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 30 september 2019 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 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Koncernen

Resultaträkning

I SAMMANDRAG

Mkr	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec	2018/2019 okt-sep
Hysesintäkter	289	255	842	768	1 044	1 118
Fastighetskostnader	-78	-59	-217	-193	-263	-287
Driftsöverskott	211	196	625	575	781	831
Central administration	-9	-8	-37	-35	-50	-52
Andel i resultat från intresseföretag	6	1	7	1	5	11
Finansnetto ¹⁾	-47	-52	-137	-154	-205	-188
Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag)	161	136	458	387	531	602
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	369	219	1 116	723	1 311	1 704
Värdeförändring finansiella instrument	-89	46	-298	42	12	-328
Värdeförändringar finansieringsavtal	-1	-	-94	-	-19	-113
Resultat före skatt	440	401	1 182	1 152	1 835	1 865
Skatt på periodens resultat	-90	-87	-272	-189	-324	-407
Periodens resultat ²⁾	350	314	910	963	1 511	1 458
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	346	314	899	961	1 503	1 441
Innehav utan bestämmande inflytande ³⁾	4	0	11	2	8	17
Resultat per aktie ⁴⁾	2,89	2,63	7,50	8,02	12,55	12,03

¹⁾ I Finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,7 mkr (-) för perioden.

²⁾ I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.

³⁾ Avser minoritetens andel av resultatet i delägda bolag där Platzer har bestämmande inflytande.

⁴⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernen

Balansräkning

I SAMMANDRAG

Mkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	20 116	17 570	18 388
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	29	-	-
Övriga anläggningstillgångar	13	14	14
Finansiella anläggningstillgångar	155	122	144
Omsättningstillgångar	117	102	115
Likvida medel	51	145	355
Summa tillgångar	20 481	17 953	19 016
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 994	6 744	7 288
Uppskjuten skatteskuld	1 351	962	1 122
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	8 965	4 651	5 762
Leasingskulld	29	-	-
Övriga långfristiga skulder	744	318	355
Kortfristiga räntebärande skulder	1 058	4 865	4 055
Övriga kortfristiga skulder	340	413	434
Summa eget kapital och skulder	20 481	17 953	19 016

¹⁾ Varav 771 mkr (0) avser tillgångar som innehas för försäljning.

²⁾ Varav 143 mkr (0) avser skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

Förändringar i eget kapital

I SAMMANDRAG

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	7 230	5 907	5 907
Återläggning aktiesparprogram	-	1	1
Justering av emissionskostnader*	-	-2	-2
Periodens totalresultat	899	961	1 504
Utdelning	-204	-180	-180
Vid periodens slut	7 925	6 687	7 230
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	58	55	55
Uttag	-	-	-4
Periodens totalresultat	11	2	7
Vid periodens slut	69	57	58
Summa eget kapital	7 994	6 744	7 288

*) Avser emissionskostnader från 2016.

Förändring av fastigheternas värde

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Fastigheternas värde IB	18 388	15 559	15 559
Investeringar i befintliga fastigheter	612	493	723
Fastighetsförvärv	-	1 031	1 031
Fastighetsförsäljningar	-	-236	-236
Värdetförändringar	1 116	723	1 311
Fastigheternas värde UB	20 116	17 570	18 388

Kassaflödesanalys

I SAMMANDRAG

Mkr	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec	2018/2019 okt-sep
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	211	196	625	575	781	831
Central administration	-8	-6	-36	-31	-48	-53
Finansnetto	-48	-54	-138	-155	-205	-188
Inkomstskatt	-4	-8	-73	-45	-55	-83
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	151	128	378	344	473	507
Förändring av kortfristiga fordringar	-27	58	19	37	-6	-24
Förändring av kortfristiga skulder	12	35	-87	-15	76	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136	221	310	366	543	487
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-205	-201	-612	-478	-708	-842
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-1 031	-	-1 031	-1 031	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	214	214	-
Försäljning/förvärv av andelar i företag	-	-	-	-	224	224
Investering i övrigt	-1	-6	-1	-7	-7	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-206	-1 238	-613	-1 302	-1 308	-619
Finansieringsverksamheten						
Förändring av långfristiga fordringar	-25	-2	-3	-5	-21	-19
Förändring av räntebärande skulder	-136	1 042	206	1 125	1 426	507
Förändring av långfristiga skulder	26	-	-	-	-246	-246
Utdelning	-	1	-204	-180	-180	-204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-135	1 040	-1	940	979	38
Periodens kassaflöde	-205	23	-304	4	214	-94
Likvida medel vid periodens början	256	122	355	141	141	145
Likvida medel vid periodens slut	51	145	51	145	355	51

Outnyttjad checkkredit uppgår till 50 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 1 819 mkr (844), varav 1 518 mkr (745) är byggnadskreditiv .

Moderbolag

Resultaträkning

I SAMMANDRAG

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Nettoomsättning	10	13	16
Rörelsens kostnader	-9	-13	-15
Finansnetto	-31	-77	-100
Värdeförändring finansiella instrument	-299	42	12
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-329	-35	-88
Bokslutsdispositioner	-	-	337
Skatt	70	8	-55
Periodens resultat ¹⁾	-259	-27	194

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

Moderbolag

Balansräkning

I SAMMANDRAG

Mkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 886	1 844	1 877
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	2 249	2 476	2 413
Fordringar hos koncernföretag	798	1 149	1 086
Övriga omsättningstillgångar	79	38	40
Likvida medel	7	12	6
Summa tillgångar	5 019	5 519	5 422
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 203	2 443	2 665
Obeskattade reserver	50	50	50
Långfristiga skulder	2 157	1 459	768
Kortfristiga skulder	609	1 567	1 939
Summa eget kapital och skulder	5 019	5 519	5 422

Nyckeltal koncernen

	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec	2018/2019 okt-sep
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,3	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,5	3,6	4,2
Belåningsgrad, %	50	54	53	50
Soliditet, %	39	38	38	39
Avkastning på eget kapital, %	13,8	15,8	23,0	19,7
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,3	4,8	4,7	4,4
Överskottsgrad, %	74	75	75	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	95	94
Hyresvärde, kr/kvm	1 467	1 371	1 378	1 457
Uthyrningsbar yta, tkvm	829	821	821	829

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	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hyresintäkter	355	302	57	61	417	387	14	18	843	768
Fastighetskostnader	-82	-67	-14	-13	-117	-106	-5	-7	-218	-193
Driftsöverskott	273	235	43	48	300	281	9	11	625	575
Verkligt värde för- valtningsfastigheter	10 054	8 623	992	946	7 509	7 028	1 561	973	20 116	17 570
Varav investeringar/ förvärv/avyttringar/ värdeförändringar under året	923	1 469	46	-166	285	334	474	374	1 728	2 011

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment.

Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 625 mkr (575) och resultat före skatt 1 182 mkr (1 152) består av central

administration -37 mkr (-35), finansnetto inklusive andel i resultat i intresseföretag -130 mkr (-153) samt värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument 818 mkr (765) och orealiserade värdeförändringar finansieringsavtal -94 mkr (-).

Räntebärande skulder

År	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2019	4 544	1,54	689	689
2020	550	1,79	3 276	2 975
2021	291	1,33	3 512	3 412
2022	-	-	1 224	1 224
2023	300	2,21	970	970
2024	300	2,17	-	-
2025	520	2,24	-	-
2026	850	2,36	-	-
2027	920	2,47	-	-
2028	1 380	2,62	634	634
2029	250	2,15	-	-
Totalt	9 904	1,88	10 306	9 904

Ställda säkerheter uppgick per 2019-09-30 till 8 098 mkr (7 672).
Eventualförpliktelser uppgick per 2019-09-30 till 8 mkr (8).

Kvartalsöversikt

Mkr	2019				2018				2017	
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q4
Hysesintäkter	289	276	277	276	255	254	259	251		
Fastighetskostnader	-78	-66	-73	-70	-59	-62	-72	-78		
Driftsöverskott	211	210	204	206	196	192	187	173		
Central administration	-9	-14	-14	-15	-8	-13	-14	-17		
Andel i resultat från intresseföretag	6	1	0	5	1	1	0	22		
Finansnetto	-47	-48	-42	-51	-52	-52	-50	-49		
Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)	161	149	148	144	137	128	123	129		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	369	328	419	588	219	155	349	841		
Värdeförändring finansiella instrument	-89	-111	-98	-30	46	-10	6	1		
Värdeförändring finansieringsavtal	-1	-2	-91	-19	-	-	-	-		
Resultat före skatt	440	364	378	683	402	273	478	971		
Skatt på periodens resultat	-90	-77	-105	-135	-87	3	-105	-211		
Periodens resultat	350	287	273	548	315	276	373	760		
Förvaltningsfastigheter	20 116	19 542	19 046	18 388	17 570	16 118	16 015	15 559		
Direktavkastning, %	4,3	4,4	4,4	4,8	4,7	4,8	4,7	4,6		
Överskottsgrad, %	73	76	74	75	77	76	72	69		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	95	94	95	95	97		
Avkastning på eget kapital, %	9,2	8,3	8,7	12,9	9,8	8,1	10,8	18,8		
Eget kapital per aktie, kr	66,14	63,26	62,65	60,34	55,81	53,21	52,47	49,36		
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	80,02	75,73	73,58	69,54	65,71	62,85	62,22	58,39		
Börskurs, kr	96,20	86,00	76,50	59,50	62,30	58,50	52,40	52,00		
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,77	2,37	2,27	10,11	2,63	2,30	3,11	6,31		
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,14	0,19	1,26	1,47	1,85	0,61	0,60	0,77		

Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad

I oktober meddelade Konjunkturinstitutet att högkonjunkturen är över för den här gången. Institutet konstaterar att den svenska ekonomin är inne i en avmattningsfas och man förutspår att konjunkturen blir balanserad nästa år. Samtidigt står sig Göteborg bättre än övriga landet.

I sin internationella utblick pekar Konjunkturinstitutet på att handelskonflikter och osäkerheten kring Brexit tynger den globala ekonomin, vilket påverkar svensk exportindustri på ett negativt sätt. Även den tyska ekonomin bromsar rejält, vilket sätter sina spår på hela EMU-områdets tillväxt.

Det finns, enligt Konjunkturinstitutet, tydliga indikationer på att konjunkturavmattningen fortsätter det andra halvåret i år. Förtroendeindikatorer för både tillverkningsindustrin och tjänstesektorn har fallit tillbaka den senaste tiden. För det totala näringslivet är nu indikatorn, liksom för hushållen, lägre än normalt.

Sommarens försämring på arbetsmarknaden innebär att sysselsättningen föll med 0,8 % det tredje kvartalet. Fallet var störst i tillverkningsindustrin. I andra delar av näringslivet är anställningsplanerna dock fortfarande något positiva, liksom inom offentlig sektor. Sammantaget bedömer Konjunkturinstitutet att sysselsättningen i ekonomin som helhet stiger svagt det fjärde kvartalet. Arbetslösheten bedöms enligt Konjunkturinstitutet öka till 7,1 % det tredje kvartalet i år för att därefter i det närmaste plana ut.

Göteborg bättre än övriga landet

I sin konjunkturrapport för oktober konstaterar Business Region Göteborg (BRG) att Göteborgsmarknaden, trots en stökig omvärld, fortsätter att generera jobbtillväxt. BRG pekar bland annat på att den svaga kronan gynnar den svenska personbilsexporten och lönesumman för regionens företag fortsätter växa starkt. I utgången av årets andra kvartal 2019 var jobbtillväxten i Göteborgsregionen 3,6 % på årsbasis. Drygt 562 000 personer var sysselsatta, vilket kan jämföras med cirka 543 000 personer samma period året innan. Ökningen i Göteborgsregionen var klart starkare än i andra storstadsregioner. I Sverige som helhet stannade jobbtillväxten på 0,7 %.

I augusti 2019 var arbetslösheten 5,8 % i Göteborgsregionen (+0,2 %-enheter på årsbasis). I Stockholmsregionen var arbetslösheten 6,0 % (oförändrad på årsbasis) och i Malmöregionen 9,9 % (+0,1 %-enheter på årsbasis). Arbetslösheten i Sverige stannade på 7,0 % (+0,1 %-enheter). 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.

Hyresmarknaden kontor

Vakansgraden för kontor i Göteborg är kvar på historiskt låga nivåer även om nedgången har ersatts med en svag ökning. Under tredje kvartalet ökade vakansgraden från 4,6 % till 5,3 %. Ökningen var tydligast i Göteborgs mer centrala delar med stora nytillskott genom nyproduktion. Detta visas också i att uthyrningsvolymen för kontor ökar.

Hyresnivåerna i Göteborg har till stor del varit oförändrade sedan inledningen av 2018. De områden som visar på viss hyresnivåökning är CBD (Central Business District) och Norra Älvstranden. Även områden med större volymer nyproduktion av kontorslokaler bedöms ha 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 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.

Hyresmarknaden logistik

Intresset för logistiklokaler är fortsatt stort. Efterfrågan drivs främst av ökande volymer inom e-handeln och att konsumenterna kräver kortare leveranstider, vilket förutsätter fler och effektivare lokaler närmare slutkunden. I USA och Storbritannien erbjuds kunderna idag leveranser inom några timmar. Allt talar för att Sverige kommer att gå samma väg.

Torslanda och Arendal är Sveriges bästa logistikläge med tillgång till vägar, järnvägar och Nordens största hamn. Inräknat den totala logistikkostnaden innebär det att marknadsaktörerna är beredda att betala högre hyror här än på andra orter. Genomsnittshyran för en logistiklokal i A-läge i Göteborg är idag nästan 700 kr/kvm. Vakansnivåerna för logistiklokaler i A-läge i Göteborg slutade på 2 % under 2018 och beräknas ligga kvar på 2 % även under 2019. Vakansgraderna i Sverige är överlag låga, vilket beror på att färre logistiklokaler byggs på spekulation i Sverige än i övriga Europa.

Fastighetsmarknaden

Under årets första nio månader omsattes fastigheter för 118 mdkr i Sverige, vilket kan jämföras med ungefär 100 mdkr under motsvarande period 2018. Antalet transaktioner är dock färre 2019 jämfört med samma period förra året. Centralt belägna kontorsfastigheter med säkra kassaflöden bedöms vara fortsatt eftertraktade. Direktavkastningskraven spås därmed ligga kvar på dagens låga nivåer under resten av 2019. Den största transaktionen under tredje kvartalet i Göteborg var Söderports försäljning av sex fastigheter i Torslandaområdet till Torslanda Property Investment för cirka 2,3 mdkr.

Intresset för industri- och logistiklokaler avspeglar sig också på transaktionsmarknaden där segmentet nu seglat upp som det näst största i Sverige under årets första nio månader. Som en effekt har direktav-

kastningskraven under de senaste åren sjunkit med cirka en procentenhet till mellan 4,50 och 4,75 % för nyproducerade logistikfastigheter i A-lägen. Direktavkastningskraven beräknas ligga kvar på samma nivå under resten av 2019.

Källor: Konjunkturinstitutet, BRG, JLL och Newsec

Fakta om kontorsområden

Område	Prime Rent, kr/kvm/år		Prime yield, %	
	Q3 2019	Q3 2018	Q3 2019	Q3 2018
Central Business District (CBD)	3 500	3 300	4,00	4,00
Övriga Innerstan	2 800	2 600	4,25	4,25
Norra Älvstranden	2 800	2 700	4,25	4,25
Övriga Hisingen	2 000	2 000	5,50	5,50
Mölndal	2 000	2 000	5,75	5,75
Västra Göteborg	1 200	1 200	6,50	6,50
Östra Göteborg	2 500	2 500	5,00	5,00

Område	Vakansgrad		Förändring i %-enheter 2018-2019
	Q3 2019, %	Q3 2018, %	
Central Business District (CBD)	3,60	3,10	0,50
Övriga Innerstaden	3,20	4,80	-1,60
Norra Älvstranden	1,30	0,50	0,80
Övriga Hisingen	8,10	4,80	3,30
Mölndal	14,40	8,00	6,40
Västra Göteborg	6,50	8,90	-2,40
Östra Göteborg	5,00	5,60	-0,60
Totalt	5,30	4,50	0,80

Källa: JLL

Uthyrning och förvaltning

Uthyrning och förvaltning

Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Våra fastigheter 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). Vi är ledande aktör i Arendal, Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo. Genom lönsam tillväxt strävar vi efter att vara den ledande aktören i samtliga prioriterade områden.

Fastighetsbeståndet

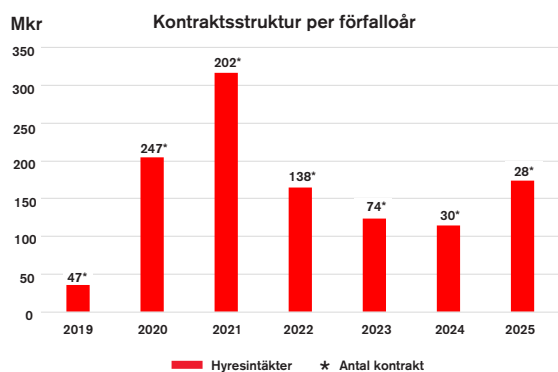
Den 30 september 2019 omfattade vårt fastighetsbestånd 70 fastigheter med ett verkligt värde om 20 116 mkr.

I fastighetsbeståndet ingår 23 projektfastigheter och en delägd fastighet som redovisas som intresseföretag. Den totala uthyrningsbara ytan är 828 863 kvm, varav 54 % är kontor, 2 % butik, 31 % industri/lager samt 13 % övrigt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under tredje kvartalet till 94 % (95).

Hyresutveckling

Vi har 766 lokalhyreskontrakt med totala hyresintäkter på årsbasis om 1 134 mkr. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Academedia, DFDS, DHL, Försäkringskassan, Göteborgs Stad, HCL Technologies, Migrationsverket, Nordea, Plastal, Ramböll, Schenker, SSAB, Sveafjord och Zenuity. Utöver lokalhyreskontrakten finns avtal för parkeringsplatser samt för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 46 mkr. De tjugo största hyreskontrakten står för 33 % av hyresvärdet varav den största hyresgästen har kontrakt som står för 11 % av hyresvärdet. Det största hyreskontraktet står för 3 %.

Den genomsnittliga återstående löptiden uppgick den 30 september till 41 månader. Härutöver har vi tecknade hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2019 - 2022.

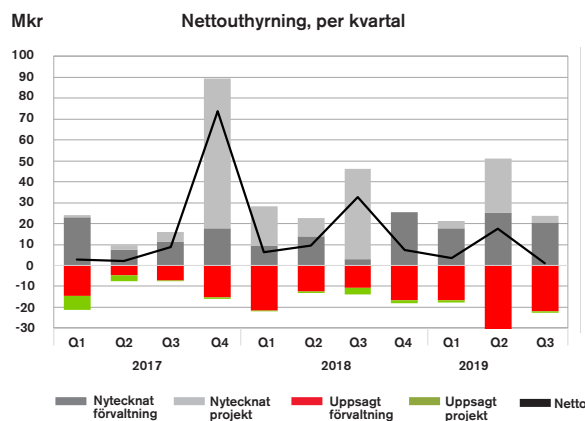


Nettouthyrning

Under tredje kvartalet 2019 uppgick nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter till 1 mkr (33). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 20 mkr (3) och uppsägningarna -22 mkr (-11). I CBD har bland annat en större uthyrning gjorts i vår fastighet Gullbergsvass 1:1. Största delen av uppsägningarna i förvaltningsbeståndet är hänförligt till Arendal där en större hyresgäst valt att flytta.

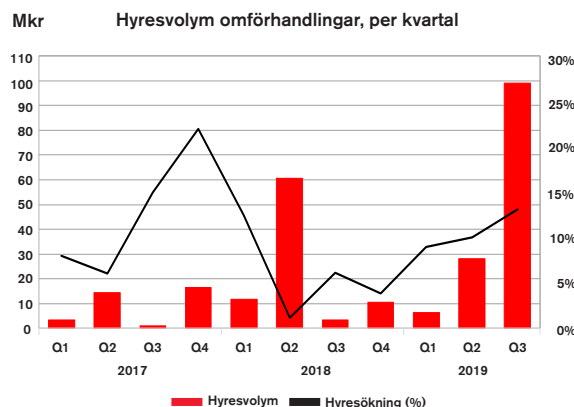
Uthyrningen i projektfastigheter var 3 mkr (43). En viktig uthyrning var den till Aros Kapital i Gårda Vesta som därmed är uthyrt till 83 %.

Uppsägningarna i projektfastigheter uppgick till -1 mkr (-3).



Omförhandlingar

Under tredje kvartalet 2019 gjordes omförhandlingar till en hyresvolym på 99 mkr (3). Den genomsnittliga hyresökningen var 13 % (6). Största volymen är hänförligt till ett antal större omförhandlingar inom industri och logistik. De största hyresökningarna är i fastigheter med centrala lägen i Göteborg.



Intjäningsförmåga

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Central Business District (CBD)	7	67 812	3 712	189	98	186	148	80
Övriga Innerstaden	17	162 154	6 342	347	93	324	251	77
Centrala Göteborg	24	229 966	10 054	536	95	510	399	78
Östra Göteborg	5	121 442	2 361	178	89	158	115	73
Norra Älvstranden/Backaplan	6	46 668	1 688	107	99	106	79	75
Övriga Hisingen	4	345 842	3 460	324	95	309	223	72
Norra/Östra Göteborg	15	513 952	7 509	609	94	573	417	73
Västra Göteborg	3	17 556	236	22	95	21	14	67
Mölndal	4	28 975	756	56	100	56	45	80
Södra/Västra Göteborg	7	46 531	992	78	99	77	59	77
Summa förvaltningsfastigheter	46	790 449	18 555	1 223	95	1 160	875	75
Projektfastigheter	23	38 414	1 561	24	79	19	10	-
Summa Platzer	69	828 863	20 116	1 247	95	1 179	885	75

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 30 september 2019 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga, vilket inte är en prognos. I intjäningen ingår inte de fastigheter som hanteras som intresseföretag.

Under 2018 ändrade vi områdesindelningen i intjäningen och redovisar våra fastigheter i fler områden. Indelningen följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för fastigheterna på Backaplan som vi redovisar med Norra Älvstranden. Vi fortsätter att särredovisa våra projektfastigheter, oavsett placering i Göteborg. Som projektfastigheter räknas exempelvis alla fastigheter i Södra Änggården där vi arbetar med en ny detaljplan, som beräknas vinna laga kraft till årsskiftet 2019/2020.

Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyresavtal, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Hyresavtal med senare inflyttning eller i fastigheter som är under byggnation inkluderas inte.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 25 mkr. Hyresvärde, intäkter och driftsöverskott i tabellen avseende projektfastigheter avser nuläge före projektstart. Utöver tabellen finns tecknade hyresavtal i pågående och kommande nybyggnadsprojekt om 142 mkr i hyresintäkter, med successiv inflyttning 2021 och 2022, och tecknade hyresavtal i förvaltningsfastigheter om 18 mkr i hyresintäkter med inflytt 2020. Avtalet med Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården ingår inte i ovan angivna hyresintäkter, då villkoren ännu ej är uppfyllda.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 oktober 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 perioden skedde inga förvärv.

Försäljning

I april ingick vi avtal med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän om att de ska förvärva 50 % av Gårda Vesta när projektet är färdigställt, vilket beräknas ske 2021. Samtidigt tecknade Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän avtal om att hyra 5 360 kvm kontor i fastigheten.

Under tredje kvartalet sålde vi de två handelsfastigheterna Tingstadsvassen 3:8 och Tingstadsvassen 4:3 på Backaplan i Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde om 368 mkr. Köpare är Fastighets AB Balder. Försäljningen skedde genom bolagsförsäljning och frånträdet ägde rum den 1 oktober 2019. Försäljningen är en del i utvecklingen av Backaplan till en levande stadsdel med både bostäder och kommersiella fastigheter. De båda sålda fastigheterna ska enligt planerna ersättas av bostadsfastigheter.



Gårda Vesta (Gårda 2:12) beräknas vara färdigställt 2021 och några av organisationerna som kommer att flytta hit är Skatteverket, Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän och Aros Kapital.

**GÅRDA
VESTA**

GOÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Utvecklingsprojekt

Vi utvecklar både enskilda fastigheter och hela blandstadsområden. Totalt omfattar våra pågående större utvecklingsprojekt 60 000 kvm lokalarea (LOA) och möjliga utvecklingsprojekt en bruttoarea (BTA) om 670 000 kvm.

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. Genom ombyggnaden skapas effektiva kontorsytor som tillsammans med påbyggnationen ger ett bra underlag för service i bottenplan. Det bidrar till mer liv och ökad attraktivitet i området. Under tredje kvartalet kunde vi sluta avtal med ytterligare en hyresgäst och uthyrningsgraden är nu 93 %.

Projektutveckling

Gårda

Byggandet av Gårda Vesta (Gårda 2:12) löper på och nu syns det som ska bli ett av Göteborgs högsta kontorshus för alla i området och från E6/E20. Byggnaden kommer att ha en total yta om 27 000 kvm, varav 16 000 kvm sedan tidigare är uthyrda till Skatteverket och 5 360 kvm till Länsförsäkringar. Under tredje kvartalet tecknade vi även kontrakt med Aros Kapital om 960 kvm, vilken gör att projektet nu är uthyrt till 83 %.

Markarbetena i vårt andra höghusprojekt, Kineum (Gårda 16:17), i Gårda fortskrider som beräknat. 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 och NCC ett delat ägandeskap med 50 % vardera. NCC kommer också att flytta sitt Göteborgskontor till den nya byggnaden.

Gullbergsvass

Området mellan centralstationen och älven förändras i snabb 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 Götaälvbron ligger om totalt 43 000 kvm BTA. Möjlig byggstart är 2023/2024.

Centrum

På Skeppsbron äger vi, tillsammans med Bygg-Göta, Merkurhuset (Inom Vallgraven 49:1), med en tillhörande byggrätt. Denna möjliggör en byggnation om 5 400 kvm LOA kontor. I juni tecknade vi hyreskontrakt med reklambyrån Forsman & Bodenfors om 3 350 kvm, vilket innebär att vi nu börjar bygga.

Fastighetsutveckling (FU)

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 (PU)

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 Gårda Vesta, som ska bli ett av Göteborgs högsta kontorshus. Byggnaden kommer att ha en total yta om 27 000 kvm.

Stadsutveckling (SU)

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.

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 snabbar planprocess.

Detaljplanen var ute på granskning 2018. Utifrån de synpunkter som kom in beslutade Stadsbyggnadskontoret att dela upp detaljplanen för att hålla uppe tempot i processen. Planen har nu varit ute på ytterligare granskning och bearbetning av synpunkter pågår. Planen beräknas antas under första kvartalet 2020.

I slutet av juni tecknade vi hyresavtal med Internationella Engelska Skolan (IES) i Södra Änggården. Hyresavtalet är på 20 år och omfattar cirka 9 000 kvm. Hyresavtalet är villkorat av att vi hittar en långsiktig ägare till fastigheten samt att detaljplanen vinner laga kraft. Preliminärt tillträde sker i augusti 2022.

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. Förra hösten stod fastigheten Gamlestads torg (Gamlestaden 740:132) klar. Detaljplanen för intelligande Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) har varit ute på granskning och bearbetning av synpunkter pågår. Planen är beroende av en vattendom i Mark- och miljödomstolen, vilken beräknas komma i december i år. Vi har tidigare tecknat avtal om försäljning av kommande bostadsbyggrätter till JM som 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 ännu 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. Under tredje kvartalet sålde vi två av våra handelsfastigheter i området, då det i planen planerades stor andel bostäder på de två fastigheterna. Platzer äger nu en fastighet inom planområdet med en beräknad projektvolym om 20 000 kvm.

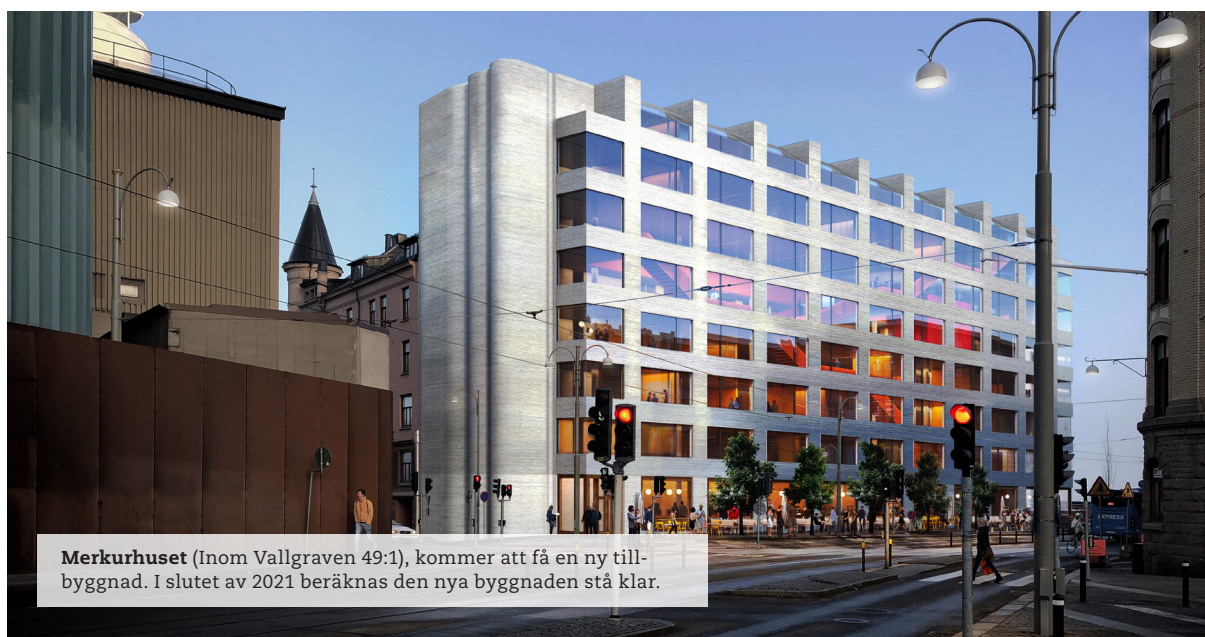
Torslanda/Arendal

Torslanda/Arendal är ett av Sveriges bästa logistiklägen. Idag äger vi 787 000 kvm mark i Torslanda, inklusive detaljplanlagda byggrätter om 190 000 kvm BTA för logistik och industri. Bland annat äger vi en obebyggd tomt på Arendals kulle där vi planerar för en anläggning på cirka 14 000 kvm. Vi äger även mark intill Volvo Torslanda. Här planerar vi för lager- och logistikanläggningar från 10 000 kvm upp till 90 000 kvm.

Almedals Fabriker

Almedals Fabriker (Skår 57:14) är ett före detta industriområde längs Mölndalsån, strax söder om Liseberg. Här fanns tidigare en av Göteborgs främsta textilindustrier. Idag rymmer området ett stort antal mindre verksamheter, varav många har en kreativ inriktning.

Platzer äger Almedals Fabriker med en möjlig byggrätt om cirka 20 000 kvm kontor. Göteborgs Stad har valt Almedals Fabriker som ett av fem pilotprojekt för ökad exploatörsmedverkan i detaljplaneprocessen. Pilotprojektet ger exploatörer möjlighet att i större utsträckning bidra med utredningsarbete i detaljplaneprocessen. Syftet är att minska den totala projektiden. Detaljplaneprocessen som drivs gemensamt av Platzer, Svenska Hus, Wallenstam och Göteborgs Stad startades under tredje kvartalet 2019.



Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total inv inkl mark, Mkr ²⁾	Varav kvar att investera, Mkr	Verkligt-värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr ³⁾	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Gullbergsvass 5:10	FU	11 900	1 600	552	85	799	45	93	Q2 2020
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU		27 000	1 050	515	806	79	83	Q4 2021
Gårda 16:17, Kineum	PU/FU	16 000	26 000	1 860	1 005	1067	133	77*	Q3 2022
Totalt		27 900	54 600	3 462	1 605	2 672	257		

Delägda projekt redovisade som intresseföretag

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total inv inkl mark, Mkr	Varav kvar att investera, Mkr	Verkligt-värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr ³⁾	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Inom Vallgraven 49:1, Merkurhuset **	PU		5 400	244	191	53	18	62	Q4 2021
Totalt			5 400						

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁴⁾
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
Arendal 764:720, Arendals kulle	PU	logistik/industri	14 000	detaljplan finns	2019
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	SU/PU/ FU	blandstad	100 -120 000	detaljplan pågår	2020
Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper)	SU/PU	blandstad	cirka 200 000	detaljplan pågår	2020
Krokslätt 34:13	FU/PU	blandstad	10-15 000	planbesked finns	2021
Skår 57:14, Almedals Fabriker	PU	kontor	20 000	detaljplan pågår	2021/2022
Backaplan	PU	blandstad	20 000	detaljplan pågår	2022/2023
Bagaregården 17:26	PU	blandstad	60 000	planbesked finns	2022
Gullbergsvass ***	PU	kontor/bostäder	43 000	detaljplan finns	2023/2024
Totalt			646 000 - 674 000		

*) Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.

**) Avser endast nybyggnad intill befintlig förvaltningsfastighet.

***) 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) Se förklaringsruta till höger på sid 21.

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

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

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

Fastighetsförteckning per 2019-09-30

Förvaltnings- fastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Butik	Uthyrningsbar yta, kvm		
						Industri/ lager	Övrigt	Totalt
● 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	Mölnsdalsvägen 91-93 / Varbergsgatan 2 A-C	1950/88	11 005	725	1 308	375	13 413
Arendal 764:720	Arendal	Arendal	1960/2009	79 301	68	208 397	4 200	291 966
● 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	8 705				8 705
● Nordstaden 20:5	Centrum	Packhusplatsen 3 / Kronhusgatan 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 / Odinsgatan 2-4	1930	13 595				13 595
● Bagaregården 17:26	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 3 / Byfogdegatan 1-3, 11	1941/2010	24 992	365	7 010	2 555	34 922
● Gamlestaden	Gamlestaden	Gamlestads torg	2018	13 523	1 776	642	262	16 203
● Olskroken 18:7	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 2-4	1729/1960	42 008	102	6 842	13 289	62 241
● 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	12 526		364	463	13 353
● Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass	Kilsgatan 4	2010	15 244	0	0	1 447	16 691
Gårda 1:15	Gårda	Vestagatan 2	1971/1992	11 859				11 859
Gårda 13:7	Gårda	Johan Willins gata 5	2003				14 925	14 925
● Gårda 16:17	Gårda	Drakegatan 6-10	1986	15 238		278	604	16 120
● Gårda 18:23	Gårda	Vädursgatan 6	1989	12 860		368	304	13 532
● Gårda 18:24	Gårda	Gårdatorget 1-2	1991	8 027		235	469	8 731
● 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	8 649				8 649
● Gårda 4:11	Gårda	Anders Personsgatan 14-16	1965/2002	7 656			481	8 137
● Högsbo 1:4	Högsbo	Olof Asklunds gata 11-19	1980	1 638		1 444		3 082
● Högsbo 2:1	Högsbo	Olof Asklunds gata 6-10	1991	6 325				6 325
● Högsbo 32:3	Högsbo	J A Wettergrens gata 5	1974	6 381		1 053	715	8 149
● Lindholmen 30:2	Lindholmen	Lindholmospiren 9	2003	8 702			996	9 698
● 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	7 243	120		2 382	9 745
● 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	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, Assar Gabrielssons väg	1984	10 813				10 813
Summa förvaltningsfastigheter				446 032	18 627	255 569	70 221	790 449

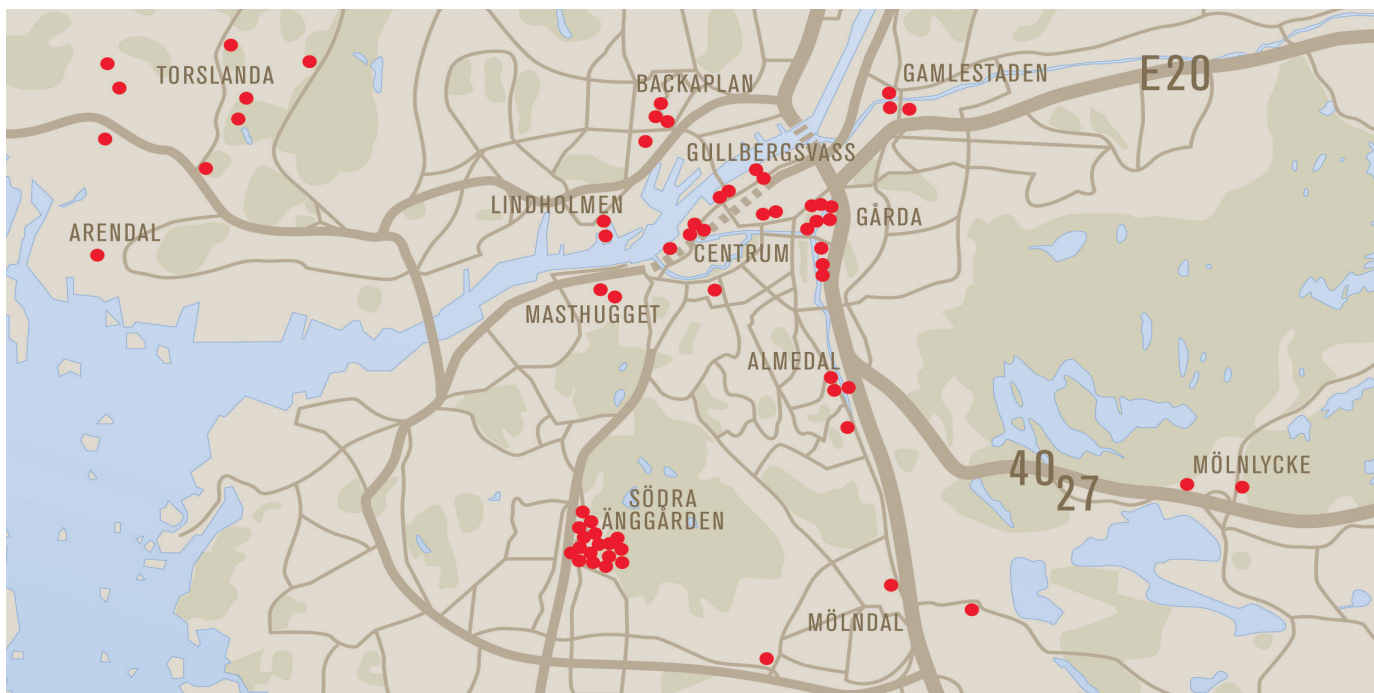
● Miljöcertifierade fastigheter

Projektfastighet	Område	Adress	Byggår	Markareal	Uthyrningsbar yta, kvm
Gårda 2:12	Gårda	Venusgatan 2-6		3 600	0
Högsbo 2:2*	Högsbo	Gruvgatan 1		4 400	0
Högsbo 3:5*	Högsbo	Fältspatsgatan 14		11 300	0
Högsbo 3:11*	Högsbo	Fältspatsgatan 6	1964	6 000	8 269
● Högsbo 3:12*	Högsbo	Fältspatsgatan 2-4	1964	8 400	10 324
● Högsbo 3:13*	Högsbo	Fältspatsgatan 2		3 100	0
Högsbo 3:6*	Högsbo	Fältspatsgatan 8-12	1964	8 200	6 612
● Högsbo 33:1	Högsbo	Gruvgatan		5 500	0
● Högsbo 3:9	Högsbo	Olof Askunds gata 14	1971	4 700	4 362
Högsbo 34:13*	Högsbo	Gruvgatan 2	1981	3 200	1 860
Högsbo 39:1*	Högsbo	Ingela Gathenhielms gata 4		8 200	0
Högsbo 4:1*	Högsbo	Fältspatsgatan 1 / A Odhners gata 8		10 400	0
Högsbo 4:4*	Högsbo	Fältspatsgatan 3	1962	10 300	6 287
● Högsbo 4:6*	Högsbo	A Odhners gata 14		6 500	0
Högsbo 757:118 *	Högsbo	Fältspatsgatan		2 800	0
Högsbo 757:121*	Högsbo	Fältspatsgatan		1 000	0
Högsbo 757:122*	Högsbo	Fältspatsgatan		1 000	0
Backen 2:18	Mölndal	Streteredsvägen 100		6 900	0
Syrhåla 2:3	Torslanda	Hamneviksvägen		60 000	0
Syrhåla 4:2	Torslanda	Bulyckevägen 7		172 000	700
Sörred 7:21	Torslanda	Hisingsleden		65 000	0
Sörred 8:12	Torslanda	Sörred Norra		254 000	0
Sörred 7:25	Torslanda	Sörredsrondellen		110 000	0
Summa projektfastigheter				766 500	38 414
TOTALT förvaltningsfastigheter och projektfastigheter					828 863

*) Omfattas av projekt Södra Änggården

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
Inom Vallgraven 49:1	Centrum	Skeppsbron 5	1929/2012	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 2019 till 96,20 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 11 526 mkr beräknat på utestående aktier inklusive icke noterade A-aktier. Under årets första nio månader omsattes totalt 18,7 (13,5) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 1 471 mkr (773). Den genomsnittliga omsättningen var cirka 100 000 (72 000) 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 2018 avslutat ett aktiesparprogram som omfattat ledande befattningshavare vilka 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 21,4 % schablonskatt).

Årsstämman beslutade den 25 april om en utdelning om 1,70 kronor per aktie (1,50), avseende 2018 års resultat.

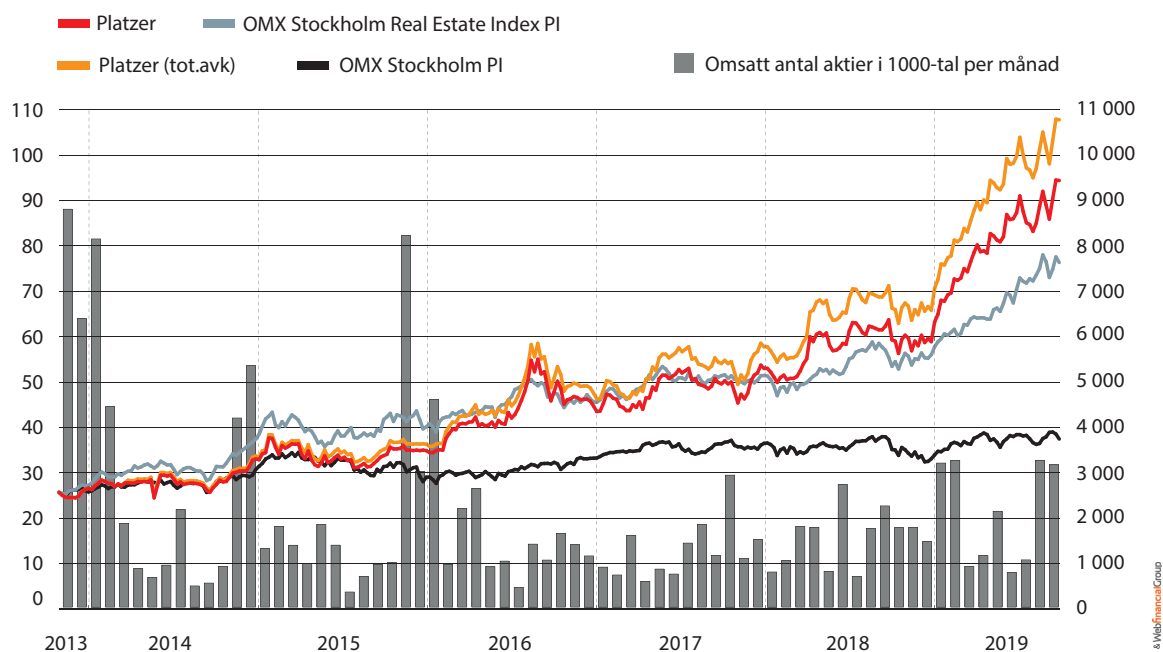
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 30 september till 6 019 (4 971). Det utländska ägandet uppgick till 7 % 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 2019

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster,%	Andel kapital,%
Ernström & C:o	11 000 000	1 573 164	12 573 164	37,2	10,5
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	15 203 112	20 203 112	21,7	16,9
LF Skaraborg Förvaltning AB	4 000 000	1 000 000	5 000 000	13,7	4,2
Familjen Hielte / Hobohm		22 558 994	22 558 994	7,5	18,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		15 785 489	15 785 489	5,3	13,2
Fjärde AP-fonden		11 873 294	11 873 294	4,0	9,9
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
SEB Investment Management		3 104 047	3 104 047	1,0	2,6
Svolder AB		3 000 000	3 000 000	1,0	2,5
BNY Mellon SA/NV		1 580 718	1 580 718	0,5	1,3
Övriga ägare		20 106 483	20 106 483	6,7	16,8
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 815 863	119 815 863	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

Nyckeltal per aktie

	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec	2018/2019 okt-sep
Eget kapital, kr	66,14	55,81	60,34	66,16
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	80,02	65,71	69,54	80,02
Börskurs, kr	96,20	62,30	59,50	96,20
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	7,50	8,02	12,55	12,02
Förvaltningsresultat, kr ²⁾	3,77	3,23	4,36	4,90
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,59	3,06	4,53	4,06
Utdelning, kr	-	-	1,70	-
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
Genomsnittligt antal aktier, tusental	119 816	119 750	119 750	119 816

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 ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal. Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras de alternativa nyckeltal som bedömts relevanta. Platzer använder sig av de alternativa nyckeltalen skuldsättningsgrad, räntetäckningsgrad, belåningsgrad, soliditet och avkastning på eget kapital då dessa anses vara relevanta för läsarna av rapporten som ett

komplement för att bedöma möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt att bedöma bolagets möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Vidare använder bolaget nyckeltalen direktavkastning och överskottsgrad, vilka är mått som bedöms relevanta för investerare som vill förstå resultatgenereringen. Som börsnoterat bolag väljer Platzer också att använda för branschen relevanta nyckeltal per aktie, såsom långsiktigt substansvärde.

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring i eget kapital och kassaflöde. I de fall nyckeltalen inte direkt kan härledas från ovanstående rapporter framgår härledning och beräkning av dessa nedan.

Alternativa nyckeltal	Definition och beräkning
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.
Direktavkastning	Driftsöverskott i procent av fastigheternas, såväl förvaltnings- som projektfastigheter, genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Se beräkning nästa sida.
Ekonomisk uthyrningsgrad*	Hysesintäkter 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.
Hyresökning omförhandlingar	Hyresökningen beräknas genom att jämföra föregående hyra med ny hyra enligt nytt avtal. Hyran definieras enligt samma modell som för nytecknade- och uppsagda avtal, se definition nettouthyrning.
Investeringsvinsten	(Marknadsvärde vid färdigställt – Investering inklusive eventuellt ingående värde) / Investeringen
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Nettouthyrning	Årsintäkter och tillägg för under perioden tecknade hyresavtal, inklusive avdrag för rabatter, reducerat med under perioden årsintäkter och tillägg för uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.
Nyckeltal per aktie: Eget kapital, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten	Vi har under 2018 ändrat definitioner gällande bland annat hyran, se under definition Hyresökning omförhandlingar. Samtliga siffror och jämförelsesiffror som redovisas är omräknade enligt de nya definitionerna. 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.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Exklusive realiserade värdeförändringar derivat samt värdeförändringar hänförligt till intresseföretag. Se beräkning nästa sida.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

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

Beräkning av nyckeltal

	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec	2018/2019 okt-sep
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	625	575	781	831
Central administration	-37	-35	-50	-52
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	588	540	731	779
Räntekostnader	-137	-154	-205	-187
	4,3	3,5	3,6	4,2
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			1 503	1 441
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	611	516		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 116	723		
Värdeförändring finansiella instrument	-392	42		
Summa efter beräknad skatt	1 049	999	1 503	1 441
Genomsnittligt eget kapital	7 578	6 297	6 568	7 306
	13,8	15,9	22,9	19,7
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	7 925	6 687	7 230	7 925
Återläggning av uppskjuten skatt	1 339	952	1 076	1 339
Återläggning av räntederivat	324	234	26	324
Summa	9 588	7 873	8 332	9 588
Antal aktier	119 816	119 816	119 816	119 816
	80,02	65,71	69,54	80,02
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	833	767	781	831
Fastigheternas genomsnittliga värde	19 239	16 041	16 573	18 830
	4,3	4,8	4,7	4,4





Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) är platsen där kullagret uppfanns, där den första Volvon utvecklades, och som innehållit det största bomullsspinneriet, sockerbruket och tv-studio i norra Europa. Idag är området ett bubblande entreprenörsstråk, och inom de närmaste åren en tät och levande stadsdel. Nya byggnader med sammanlagt 300 bostäder och 3 500 arbetsplatser planeras när Platzer utvecklar området för nästa epok. Utöver bostäder och kontor planeras för nya restauranger, matbutik, café och service.



KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2019	7 februari 2020 kl 8:00
Delårsrapport januari - mars	16 april 2020 kl 8:00
Årsstämma	16 april 2020 kl 15:00
Delårsrapport januari - juni	7 juli 2020 kl 8:00
Delårsrapport januari - september	23 oktober 2020 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
031-63 12 00 info@platzer.se platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg Org nr: 556746-6437