

Bokslutskommuniké

1 januari — 31 december 2019

- Hyresintäkterna ökade till 1 124 mkr (1 044)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 15 % och uppgick till 611 mkr (531)
- Periodens resultat uppgick till 1 476 mkr (1 511)
- Fastighetsvärdet ökade till 20 479 mkr (18 388)
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 5,05 kr (4,36)
- Resultat per aktie uppgick till 12,19 kr (12,55)
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie uppgick till 84,00 kr (69,54)
- Byggnation av tre stora projekt är i full gång med en uthyrningsgrad på minst 80 %
- Andelen grön finansiering utökades till 56 %
- 50 % av fastigheten Gårda Vesta såld till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
- Platzer och Bygg-Göta utvecklar kontor på Skeppsbron
- Positiv "vattendom" i mark- och miljödomstolen viktigt steg i detaljplanearbetet för Gamlestadens Fabriker
- Ny organisation och koncernledning på Platzer
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kr per aktie (1,70), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,00 kr

Q4

GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER



Under året har vi haft flera mini-stadsfester för våra hyresgäster med cykelfix, kaffe och glass i flera av våra områden. Här är vi i Arendal.



Omslagsbild: Byggandet av Gårda Vesta (Gårda 2:12) löper på och nu syns det som ska bli ett av Göteborgs högsta kontorshus.

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 68 fastigheter med en total yta om cirka 825 000 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.

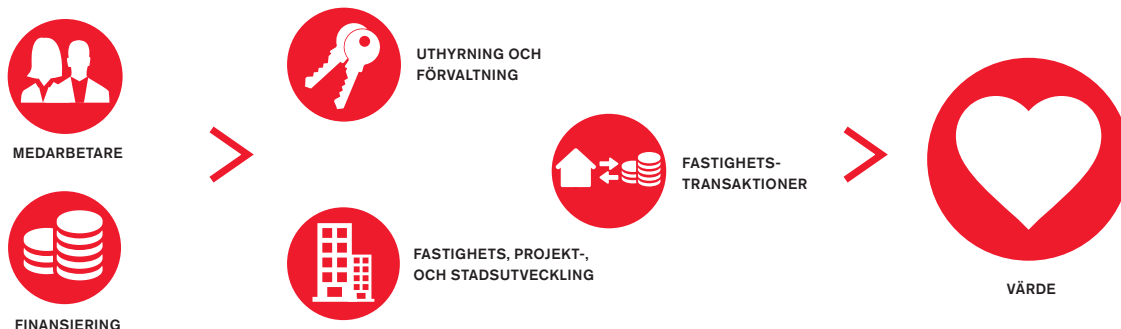
Finansiella mål

- 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 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.



Lönsamma investeringar skapade tillväxt och värde

Platzer fortsatte att skapa tillväxt och värde under 2019. Substansvärdet EPRA NAV ökade med nästan 21 %, främst tack vare värdeökningar i fastigheter. Vi nådde även målet om att hälften av vår årliga tillväxt på 2,5 mdkr ska komma från egna utvecklingsprojekt. Med stolthet presenteras en positiv nettouthyrning för samtliga kvartal under 2019 samt en sänkt energianvändning i beståndet med hela 10 %. Med en ny organisationsstruktur på plats och många intressanta planer på gång ser vi med tillförsikt fram emot 2020.



Platzer fortsatte att skapa tillväxt och värde under 2019. Fastighetstillgångarna ökade med 2,1 mdkr till 20,5 mdkr trots att vi under 2019 nettosålde fastigheter för -0,4 mdkr. Substansvärdet mätt i EPRA NAV ökade med nästan 21 % till 84 kr/aktie, främst tack vare värdeökningar i fastigheter.

Värdeökningarna översteg, precis som under 2018, med god marginal 8 %. Av värdeökningarna kommer 65 % från aktivt arbete med utvecklingsprojekt samt förvaltning och uthyrning, vilket återigen visar att Platzer har en verksamhet som kan generera tillväxt och värde utan draghjälp av sänkta avkastningskrav.

Lönsamma investeringar

Våra investeringar ökade med 30 % till över 0,9 mdkr och har aldrig varit högre något enskilt år. Tillsam-

mans med värdeökningarna innebar det att vi nådde vårt mål om att hälften av vår årliga tillväxt på 2,5 mdkr ska komma från egna utvecklingsprojekt. Utvecklingen 2019 beror framförallt på att byggnationen av våra stora projekt, två i Gårda och ett i Gullbergsvass, är i full gång och där vi under året nådde en uthyrningsgrad på minst 80 % i samtliga tre projekt. Samtidigt avslutade vi under året 21 hyresgäst Anpassningar med en investeringsvinst som i snitt var 105 %. Sammantaget visar detta att det är lönsamt för oss att investera i våra fastigheter.

Starka förvaltningssiffror

Fastighetsvärdet på 1,7 mdkr i projektfastigheter utgjorde vid årsslutet över 8 % av våra fastighetstillgångar och består av både byggrätter och investe-

ringar i pågående projekt. Jämfört med föregående årsskifte är det 2 procentenheter högre, vilket är en utmaning när det gäller att bibehålla våra historiskt fina nyckeltal i förvaltningen. Därför känns det extra kul att vi under året nådde en överskottsgrad på 74 % och att förvaltningsresultatet ökade med över 15 %. Nettouthyrningen var positiv i samtliga kvartal och landade på 24 mkr för året. Omförhandlad hyresvolym uppgår till 163 mkr och är den högsta någonsin. Snitthyresökningen blev 12 %. Som vd är jag nöjd och stolt över att vi inte tappar tempo i den dagliga verksamheten när våra utvecklingsprojekt får allt mer utrymme såväl internt som externt.

Hållbarhet på riktigt = minskad energianvändning med 10 %

Hållbarhet är något av årets tema både inom den politiska och finansiella omvärlden. Jag har aldrig varit med om ett enskilt år med mer fokus på hållbarhet än under 2019. Många av de initiativ som tas är bra och fastighetsbranschen ligger definitivt i framkant som bransch, men det finns också inslag av "greenwashing". Därför är det särskilt roligt att kunna leverera något konkret för våra konkurrenter att ta ryggen på. Under 2019 sänkte vi energianvändningen i beståndet med 10 % till 98 kWh/m². Det är hållbarhet på riktigt.

Positiv vattendom för Gamlestadens Fabriker

Våra två stora, kommande detaljplaner för Gamlestadens Fabriker och Södra Änggården tog båda steg framåt under fjärde kvartalet, fast på lite olika sätt.

Detaljplanen i Gamlestaden fick grönt ljus från mark- och miljödomstolen att använda vattnet, det vill säga Säveån, enligt önskemål. Där fortsätter arbetet med att färdigställa detaljerna för att planen ska antas av Göteborgs Stad. För detaljplanen i Södra Änggården blev det ingen politisk enighet i Byggnadsnämnden under fjärde kvartalet och beslut om att godkänna detaljplanen bordlades, vilket innebär att den skjuts fram till nästa möte under första kvartalet 2020. Vi arbetar oförtrutet vidare tillsammans med såväl stadsbyggnadskontoret som de bostadsaktörer som tecknat avtal med oss om bostadsbyggrätterna, och står redo att sätta igång omvandlingen av området när planen vinner laga kraft.

Medarbetare och pengar på plats för ett framgångsrikt 2020

Platzers värdeskapande sker inom 1) daglig förvaltning och uthyrning, 2) fastighets-, projekt- och stadsutveckling samt 3) köp och försäljning av fastigheter. För att det ska kunna ske på ett framgångsrikt sätt behöver vi två övergripande resurser – medarbetare och finansiella muskler.

Under hösten genomförde vi en övergripande föränd-

ring i vår organisation med syfte att fullt ut ta tillvara på den potential vi har i Platzers. Vi har nu genom både interna och externa rekryteringar utsett flera nyckelpersoner som ska leda och arbeta i verksamheten mot fortsatt värdeskapande. Samtidigt hade vi vid 2019 års avslut starkare finansiella muskler än något tidigare år under min tid som vd. Vår belåningsgrad är för första gången under 50 % och relationerna till våra finansiärer är mycket goda.

Vi har en marknadssituation som ser mycket bra ut framåt för Platzers på både fastighets- och hyresmarknaden, för Göteborgsregionen som helhet samt på den globala finansiella investerarmarknaden. Våra två fastighetstyper, kontor och industri/logistik, är attraktiva nu och framåt både som investerings- och hyresobjekt. Som företag har vi dessutom visat att vi är bra på att genomföra det vi planerar. Det är bra att ha i bakhuvudet, för under de kommande tre åren planerar vi en hel del intressanta saker.

P-G Persson
Vd

Ny organisation för fortsatt utveckling

Platzer växer och tar ett allt större ansvar för att utveckla Göteborg. Idag medverkar vi i fyra stora stadsutvecklingsprojekt – Gårda, Gamlestaden, Södra Änggården och Almedals Fabriker. Samtidigt har vi under senare år utvecklat vårt erbjudande inom industri- och logistikfastigheter. Nu växlar vi även upp vår organisation för att fullt ut ta till vara på den potential vi har i fastigheter och medarbetare.

För tre år sedan köpte vi ett stort fastighetsbestånd av AB Volvo, vilket bestod av ett stort antal industri- och logistikfastigheter i Arendal och Torslanda. Sedan dess har vi stegvis bemannat upp vår organisation för att kunna möta de utmaningar som ställs på förvaltning av industri- och logistikfastigheter.

Nu står vi inför nästa steg. I december fick vi exempelvis bygglov för Arendals Kulle där vi planerar vårt första nybygge inom industri och logistik om 14 000 kvm.

Samtidigt fortsätter vi vara aktiva i utvecklingen av framtidens Göteborg. I Gårda har vi bidragit till att utveckla de norra delarna till en levande blandstad. Vårt senaste tillskott i området är Gårda Vesta som nu håller på att färdigställas. Vi är också igång med bygget av Kineum som på samma sätt kommer att vara viktigt för utvecklingen i södra Gårda. Gamlestaden är ett annat område där vi är ledande i utvecklingen, vilket vi även kommer att vara i Södra Änggården och Almedals Fabriker.

Två affärsområden

Det är för att kunna fokusera ännu mer på fortsatt stadsutveckling inom kontor och expansion av vårt erbjudande inom industri och logistik som vi i oktober lanserade vår nya organisation med ett tydligt affärsområde för respektive verksamhet.

Affärsområde kontor ska utifrån dagens ledande position skapa fortsatt lönsam tillväxt inom kommersiella fastigheter avseende kontor.

Affärsområde industri/logistik har som målsättning att göra oss till det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Göteborg inom industri och logistik.

Nya roller och områdesansvar

Affärsområdena får ett helhetsansvar för fastighetsaffären vilket bland annat innefattar att hantera mark, byggnader och hyresgäster samt uthyrning och utveckling av varje fastighet och område. De två affärsområdena kommer att ledas av två

affärsområdeschefer. Vår tidigare marknadsområdeschef, Mikael Dotevall, är sedan 15 oktober affärsområdeschef kontor. Den 1 april tillträder Johan Franzén som ny affärsområdeschef industri/logistik. Han kommer närmast från en tjänst som regionchef inom Catena.

Till sin hjälp har affärsområdescheferna bland andra fyra medarbetare som områdeschefer vilket också är en ny roll i organisationen. Detta är ett sätt för oss att tydligare betona vår strävan att ta ett helhetsansvar för de områden vi verkar i och som vi vill vara med och utveckla.

Stärkt koncernledning

Utöver de två affärsområdescheferna förstärker vi vår koncernledning och inrättar två nya specialistenheter, affärsutveckling och verksamhetsutveckling, som ska arbeta proaktivt med innovation och utveckling på koncernledningsnivå samt stötta de båda affärsområdena.

Sedan oktober finns Karoliina Callavik på plats som tf verksamhetsutvecklingschef. Karoliina har lång erfarenhet inom verksamhetsutveckling på Cobel, Caverion och Coor Service Management. Hennes tidsbegränsade uppdrag består i att skapa struktur kring området verksamhetsutveckling och därefter kommer en rekrytering att startas upp.

Under våren tillträder Henrik Axelsson som ny affärsutvecklingschef. Henrik har senast jobbat med projekt- och affärsutveckling inom Castellum.

Efter rekryteringarna består koncernledningen på Platzer av följande personer och funktioner:

P-G Persson, vd
 Fredrik Sjudin, cfo
 Karin Pull, hr-chef
 Kristina Arellis, kommunikations- och marknadschef
 Mikael Dotevall, affärsområdeschef kontor
 Johan Franzén, affärsområdeschef logistik/industri
 Henrik Axelsson, affärsutvecklingschef
 Karoliina Callavik, tf verksamhetsutvecklingschef

Vid rapportperiodens utgång uppgick antal anställda till 79 personer (78).

79

Från och med 15 oktober 2019 arbetar Platzer utifrån en ny organisationsstruktur där arbetet sker indelat i två områden:

- Affärsområde Kontor
 - Affärsområde Industri/Logistik
-



Sedan 15 oktober 2019 har vi 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- och 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.

Kommentarer jan-dec 2019

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

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick för året till 611 mkr (531) vilket är en ökning med 15 %. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 5,05 kr (4,36). Värdeförändringar på fastigheter uppgick för året till 1 522 mkr (1 311) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -126 mkr (12) samt -94 mkr (-19) för de orealiserade värdeförändringarna för finansieringsavtal. Årets resultat efter skatt uppgick till 1 476 mkr (1 511) vilket är en försämring med 2 %, vilket bland annat beror på de orealiserade värdeförändringarna på de finansiella instrumenten samt att den aktuella skatten för året är högre än föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året uppgick till 1 124 mkr (1 044), en ökning med 7 %. Ökningen hänför sig främst till genomförda fastighetsaffärer 2018 och slutförda projekt. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per 2019-12-31 uppgå till 1 177 mkr (1 083) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för året till 94 % (95) och för jämförbart bestånd 96 % (96).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under året uppgått till -287 mkr (-263). Ökningen beror främst på att media-kostnaderna gått upp jämfört med föregående år samt ökningen av fastighetsskatten. 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. Under det fjärde kvartalet 2019 har vädret varit mildt och därmed har kostnaderna för snöbekämpning varit låga.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick för året till 837 mkr (781) vilket är en ökning med 7 %. Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 4 % (4). Överskottsgraden uppgick till 74 % (75). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,3 % (4,7).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick för helåret till -52 mkr (-50). Kostnaden för central administration ligger något högre än föregående år. Ökningen beror bland annat på ökade systemkostnader. Vid periodens utgång uppgick antal anställda till 79 jämfört med 78 personer per 2018-12-31.

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 8 mkr (5).

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -182 mkr (-205). Lånevolymen har ökat med 216 mkr jämfört med föregående år för att finansiera pågående projekt. Att inte ökningen är större beror på att lånen tillhörande de fastigheter som såldes per 1 oktober 2019 löstes i samband med frånträdet. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument till 1,95 % (1,71).

Skatt

Skattekostnaden för året uppgick till -437 mkr (-324) varav -352 mkr (-315) utgjordes av uppskjuten skatt och aktuell skatt uppgick till -85 mkr (-9), varav 4 mkr avser aktuell skatt för året innan. 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 ränteaavdragsbegränsning. 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 medförde en sämre skatteposition för Platzers del. Detta innebär en högre skatt att betala för räkenskapsåret 2019, vilket främst beror på att koncernen inte får fullt avdrag för sina räntekostnader. Skattemässiga inlåsnings har skett i vissa enskilda dotterbolag. Skatteeffekten beräknas uppgå till 8 mkr. Den uppskjutna skatten som förväntas bli aktuell år 2021 eller senare har beräknats utifrån skattesatsen 20,6 %.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för 2019 till 543 mkr (543). Av betald inkomstskatt om 88 mkr avser 40 mkr likvidmässig reglering av tidigare års skatter.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 937 mkr (723), försäljningar till 368 mkr (236) och förvärv 0 mkr (1 031). Årets kassaflöde uppgick till -87 mkr (214). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 268 mkr (355). Utöver likvida medel fanns per 2019-12-31 utnyttjade kreditfaciliteter och checkkrediter om 1 761 mkr, varav 1 330 mkr avser byggnadskreditiv.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 20 479 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. Per värdetidpunkten 2019-12-31 omfattade den externa värderingen cirka 50 % av beståndet och visade ett värde som understeg den interna värderingen med 2,5 % eller 239 mkr. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har för perioden inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 1 522 mkr (1 311). Av värdeförändringen kan ungefär 40 % hänföras till fastighets- och projektutveckling. Ungefär 25 % kan hänföras till ökade marknadshyror och nytecknade kontrakt samt omförhandlingar. De resterande 35 % 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 4,9%, 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 under första halvan 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.

I april 2019 ingicks 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 året till 937 mkr (723), där den största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gårda Vesta (Gårda 2:12).

Under 2019 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.

Eget kapital

Per bokslutsdagen uppgick eget kapital för koncernen, efter lämnad utdelning om 1,70 kr per aktie, till 8 556 mkr (7 288). Soliditeten uppgick per samma dag till 41 % (38). Eget kapital per aktie uppgick per 31 december 2019 till 70,84 kr (60,34) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 84,00 kr (69,54) per aktie.

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 10 033 mkr (9 817) vilket motsvarade en belåningsgrad om 49 % (53). 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 1 190 mkr i fyra gröna obligationer genom Svensk Fastighetsfinansiering (SFF). Totalt är 56 % av våra utestående skulder i gröna obligationer och lån.

Platzer har också ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Per bokslutsdagen finns 550 mkr i utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 31 december till 4,0 år (4,1) exkluderat avtal med framtida start 3,8 år (3,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (2,2).

För att nå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar. Dessa 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 250 mkr avser swappar med framtida start.

Under december 2018 genomfördes en omstrukturering av derivatportföljen och undervärden om 239 mkr löstes in. Detta gjordes för att sänka den genomsnittliga räntan i skuldportföljen och för att fördela om de kommande förfallen av derivaten jämnare över åren. Marknadsvärdet per 31 december 2019 var -152 mkr (-26) vilket för året innebar en värdeförändring om -126 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar 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 79 personer (78). Platzers fastighetsbestånd var fram till 15 oktober 2019 organiserat i två marknadsområden med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utveckling av fastigheterna. Som stöd till marknadsområdena fanns två operativa specialiteter, Projektutveckling och Uthyrning.

Från och med 15 oktober 2019 arbetar Platzer utifrån en ny organisationsstruktur där arbetet sker indelat i affärsområden. Affärsområdena är indelade utifrån våra prioriterade segment Kontor och Industri/Logistik.

Platzers koncern- och stabsfunktioner består av vd, finans, ekonomi, HR, kommunikation/marknad, hållbarhet/inköp, verksamhetsutveckling och affärsutveckling.

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 policies 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 intäktsflöden under året och påverkas inte av säsongvariationer 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 har påverkat koncernens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Platzer valde att tillämpa den förenklade övergångsmetoden, vilket innebär att IFRS 16 inte tillämpas retroaktivt och jämförelsetal har inte räknats om. De av koncernens leasingavtal som fick störst betydelse är tomträttsavgälderna. Tomträttsavgälderna redovisas i balansräkningen som "Nyttjanderätts-tillgångar tomträtt". Motsvarande belopp redovisas som leasingkuld. 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.

Från och med 1 januari 2020 ska ändringarna i IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas. Den främsta ändringen i IFRS 3 innebär en ändring i definitionen av ett rörelseförvärv, om ett förvärv ska klassificeras som antingen ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv.

Förändringarna bedöms få begränsad effekt på koncernens finansiella rapporter då merparten av förvärvet redan idag hanteras som tillgångsförvärv.

Avrundningar

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 2,00 kr per aktie (1,70), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,00 kr, med avstämningsdag 20 april och 19 oktober.

Göteborg 2020-02-07

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson
Vd

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

Koncernen

Resultaträkning

| Mkr | 2019 okt-dec | 2018 okt-dec | 2019 jan-dec | 2018 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 282 | 276 | 1 124 | 1 044 |
| Fastighetskostnader | -70 | -70 | -287 | -263 |
| Driftsöverskott | 212 | 206 | 837 | 781 |
| Central administration | -15 | -15 | -52 | - 50 |
| Andel i resultat från intresseföretag | 1 | 5 | 8 | 5 |
| Finansnetto ¹⁾ | -45 | -51 | -182 | -205 |
| Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag) | 153 | 144 | 611 | 531 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 406 | 588 | 1 522 | 1 311 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 172 | -30 | -126 | 12 |
| Värdeförändringar finansieringsavtal | - | -19 | -94 | -19 |
| Resultat före skatt | 731 | 683 | 1 913 | 1 835 |
| Skatt på periodens resultat | -165 | -135 | -437 | -324 |
| Periodens resultat ²⁾ | 566 | 548 | 1 476 | 1 511 |
| Periodens resultat hänförligt till: | | | | |
| Moderföretagets aktieägare | 562 | 543 | 1 461 | 1 503 |
| Innehav utan bestämmande inflytande ³⁾ | 4 | 6 | 15 | 8 |
| Resultat per aktie ⁴⁾ | 4,69 | 2,30 | 12,19 | 12,55 |

¹⁾ I Finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,9 mkr (-) för 2019.

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 utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernen

Balansräkning

| Mkr | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Tillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter ¹⁾ | 20 479 | 18 388 |
| Nyttjanderättstillgångar tomträtt | 30 | - |
| Övriga anläggningstillgångar | 12 | 14 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 186 | 144 |
| Omsättningstillgångar | 131 | 115 |
| Likvida medel | 268 | 355 |
| Summa tillgångar | 21 106 | 19 016 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 8 556 | 7 288 |
| Uppskjuten skatteskuld | 1 440 | 1 122 |
| Långfristiga räntebärande skulder ²⁾ | 6 763 | 5 762 |
| Leasingskuld | 30 | - |
| Övriga långfristiga skulder | 589 | 355 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 3 270 | 4 055 |
| Övriga kortfristiga skulder | 458 | 434 |
| Summa eget kapital och skulder | 21 106 | 19 016 |

¹⁾ Varav 470 mkr (-) avser tillgångar som innehas för försäljning.

²⁾ Varav 188 mkr (-) avser skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

Koncernen

Förändringar i eget kapital

I SAMMANDRAG

| Mkr | 2019 jan-dec | 2018 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | |
| Vid periodens början | 7 230 | 5 907 |
| Återläggning aktiesparprogram | - | 1 |
| Justering av emissionskostnader* | - | -2 |
| Periodens totalresultat | 1 461 | 1 504 |
| Utdelning | -204 | -180 |
| Vid periodens slut | 8 487 | 7 230 |
| Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | | |
| Vid periodens början | 58 | 55 |
| Uttag | -4 | -4 |
| Periodens totalresultat | 15 | 7 |
| Vid periodens slut | 69 | 58 |
| Summa eget kapital | 8 556 | 7 288 |

*) Avser emissionskostnader från 2016.

Förändring av fastigheternas värde

| Mkr | 2019 jan-dec | 2018 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|
| Fastigheternas värde ingående balans | 18 388 | 15 559 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 937 | 723 |
| Fastighetsförvärv | - | 1 031 |
| Fastighetsförsäljningar | -368 | -236 |
| Värdetförändringar | 1 522 | 1 311 |
| Fastigheternas värde utgående balans | 20 479 | 18 388 |

Koncernen

Kassaflödesanalys

| Mkr | 2019 okt-dec | 2018 okt-dec | 2019 jan-dec | 2018 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Driftsöverskott | 212 | 206 | 837 | 781 |
| Central administration | -13 | -17 | -49 | -48 |
| Finansnetto | -44 | -50 | -182 | -205 |
| Inkomstskatt | -15 | -10 | -88 | -55 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 140 | 129 | 518 | 473 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -35 | -43 | -16 | -6 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 128 | 91 | 41 | 76 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 233 | 177 | 543 | 543 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Investering i befintliga förvaltningsfastigheter | -325 | -230 | -937 | -708 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | - | - | - | -1 031 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | 328 | - | 328 | 214 |
| Försäljning/förvärv av andelar i företag | - | 224 | - | 224 |
| Investering i övrigt | 1 | - | - | -7 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 4 | -6 | -609 | -1 308 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Förändring av långfristiga fordringar | -31 | -16 | -34 | -21 |
| Förändring av räntebärande skulder | 10 | 301 | 216 | 1 426 |
| Förändring av långfristiga skulder | 1 | -246 | 1 | -246 |
| Utdelning | - | 1 | -204 | -180 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -20 | 40 | -21 | 979 |
| Periodens kassaflöde | 217 | 210 | -87 | 214 |
| Likvida medel vid periodens början | 51 | 145 | 355 | 141 |
| Likvida medel vid periodens slut | 268 | 355 | 268 | 355 |

Outnyttjad checkkredit uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 1 661 mkr (1 705), varav 1 330 mkr (1 705) är byggnadskreditiv .

Moderbolag

Resultaträkning

| Mkr | 2019 jan-dec | 2018 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 14 | 16 |
| Rörelsens kostnader | -13 | -15 |
| Finansnetto | 353 | -100 |
| Värdetförändring finansiella instrument | -126 | 12 |
| Resultat före skatt och bokslutsdispositioner | 228 | -88 |
| Bokslutsdispositioner | 10 | 337 |
| Skatt | 24 | -55 |
| Periodens resultat ¹⁾ | 262 | 194 |

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

Moderbolag

Balansräkning

| Mkr | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Tillgångar | | |
| Andelar i koncernföretag | 1 886 | 1 877 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag) | 2 205 | 2 413 |
| Fordringar hos koncernföretag | 1 120 | 1 086 |
| Övriga omsättningstillgångar | 92 | 40 |
| Likvida medel | 7 | 6 |
| Summa tillgångar | 5 310 | 5 422 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 2 723 | 2 665 |
| Obeskattade reserver | 41 | 50 |
| Långfristiga skulder | 1 985 | 768 |
| Kortfristiga skulder | 561 | 1 939 |
| Summa eget kapital och skulder | 5 310 | 5 422 |

Nyckeltal koncernen

| | 2019 jan-dec | 2018 jan-dec |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Finansiella | | |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,2 | 1,3 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,3 | 3,6 |
| Belåningsgrad, % | 49 | 53 |
| Soliditet, % | 41 | 38 |
| Avkastning på eget kapital, % | 19 | 23 |
| Fastighetsrelaterade | | |
| Direktavkastning, % | 4,3 | 4,7 |
| Överskottsgrad, % | 74 | 75 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 94 | 95 |
| Hyresvärde, kr/kvm | 1 488 | 1 378 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 819 | 821 |

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

Segmentsredovisning jan-dec

| Mkr | Centrala Göteborg | | Södra/Västra Göteborg | | Norra/Östra Göteborg | | Projekt- fastigheter | | Totalt | |
|---|----------------------|------------|--------------------------|-----------|-------------------------|------------|-------------------------|-----------|------------|------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Hyresintäkter | 475 | 419 | 75 | 80 | 555 | 523 | 19 | 22 | 1 124 | 1 044 |
| Fastighetskostnader | -109 | -93 | -18 | -18 | -153 | -142 | -8 | -10 | -287 | -263 |
| Driftsöverskott | 366 | 326 | 57 | 62 | 403 | 381 | 11 | 12 | 837 | 781 |
| Verkligt värde för- valtningsfastigheter | 10 280 | 9 131 | 1 008 | 946 | 7 480 | 7 224 | 1 711 | 1 087 | 20 479 | 18 388 |
| Varav investeringar/ förvärv/avyttringar/ värdeförändringar under året | 1 149 | 1 977 | 62 | -166 | 256 | 530 | 624 | 488 | 2 091 | 2 829 |

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment.

Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 837 mkr (781) och resultat före skatt 1 913 mkr (1 835) består av central-

administration -52 mkr (-50), finansnetto inklusive andel i resultat i intresseföretag -174 mkr (-200) samt värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument 1 396 mkr (1 323) och realiserade värdeförändringar finansieringsavtal -94 mkr (-19).

Räntebärande skulder

| År | Ränteförfall | | Låneförfall | |
|---------------|--------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | Lånebelopp, Mkr | Snittränta, % | Kreditavtal, Mkr | Utnyttjat, Mkr |
| 2020 | 4 873 | 1,59 | 3 270 | 2 939 |
| 2021 | 291 | 1,33 | 4 049 | 3 899 |
| 2022 | - | - | 1 223 | 1 223 |
| 2023 | 300 | 2,27 | 1 338 | 1 338 |
| 2024 | 300 | 2,23 | - | - |
| 2025 | 520 | 2,30 | - | - |
| 2026 | 850 | 2,41 | - | - |
| 2027 | 1 270 | 2,58 | - | - |
| 2028 | 1 380 | 2,67 | 633 | 633 |
| 2029 | 250 | 2,21 | - | - |
| Totalt | 10 033 | 1,95 | 10 514 | 10 033 |

Ställda säkerheter uppgick per 2019-12-31 till 8 187 mkr (7 672).
Eventualförpliktelser uppgick per 2019-12-31 till 8 mkr (8).

Kvartalsöversikt

| Mkr | 2019 | | | | 2018 | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | Q4 | Q3 | Q2 | Q1 | Q4 | Q3 | Q2 | Q1 |
| Hysesintäkter | 282 | 289 | 276 | 277 | 276 | 255 | 254 | 259 |
| Fastighetskostnader | -70 | -78 | -66 | -73 | -70 | -59 | -62 | -72 |
| Driftsöverskott | 212 | 211 | 210 | 204 | 206 | 196 | 192 | 187 |
| Central administration | -15 | -9 | -14 | -14 | -15 | -8 | -13 | -14 |
| Andel i resultat från intresseföretag | 1 | 6 | 1 | 0 | 5 | 1 | 1 | 0 |
| Finansnetto | -45 | -47 | -48 | -42 | -51 | -52 | -52 | -50 |
| Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag) | 153 | 161 | 149 | 148 | 144 | 137 | 128 | 123 |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter | 406 | 369 | 328 | 419 | 588 | 219 | 155 | 349 |
| Värdetförändring finansiella instrument | 172 | -89 | -111 | -98 | -30 | 46 | -10 | 6 |
| Värdetförändring finansieringsavtal | - | -1 | -2 | -91 | -19 | - | - | - |
| Resultat före skatt | 731 | 440 | 364 | 378 | 683 | 402 | 273 | 478 |
| Skatt på periodens resultat | -165 | -90 | -77 | -105 | -135 | -87 | 3 | -105 |
| Periodens resultat | 566 | 350 | 287 | 273 | 548 | 315 | 276 | 373 |
| Förvaltningsfastigheter | 20 479 | 20 116 | 19 542 | 19 046 | 18 388 | 17 570 | 16 118 | 16 015 |
| Direktavkastning, % | 4,2 | 4,3 | 4,4 | 4,4 | 4,8 | 4,7 | 4,8 | 4,7 |
| Överskottsgrad, % | 75 | 73 | 76 | 74 | 75 | 77 | 76 | 72 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95 | 94 | 94 | 94 | 95 | 94 | 95 | 95 |
| Avkastning på eget kapital, % | 11,5 | 9,2 | 8,3 | 8,7 | 12,9 | 9,8 | 8,1 | 10,8 |
| Eget kapital per aktie, kr | 70,84 | 66,14 | 63,26 | 62,65 | 60,34 | 55,81 | 53,21 | 52,47 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr | 84,00 | 80,02 | 75,73 | 73,58 | 69,54 | 65,71 | 62,85 | 62,22 |
| Börskurs, kr | 110,00 | 96,20 | 86,00 | 76,50 | 59,50 | 62,30 | 58,50 | 52,40 |
| Resultat efter skatt per aktie, kr | 4,69 | 2,87 | 2,37 | 2,27 | 4,51 | 2,63 | 2,30 | 3,11 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr | 1,94 | 1,14 | 0,19 | 1,26 | 1,47 | 1,85 | 0,61 | 0,60 |

Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad

Under 2019 gick svensk ekonomi in i en tydlig avmattningsfas och 2020 väntas konjunkturen bli balanserad. För Göteborgs del finns tecken som tyder på att avmattningen planat ut och staden hade under 2019 den starkaste jobbtillväxten i landet.

Det sista året på 2010-talet präglades av oro i omvärlden och en svagare svensk ekonomi. Handelskonflikter och osäkerheten kring Brexit tyngde den globala ekonomin, vilket påverkade svensk exportindustri negativt. Även den tyska ekonomin bromsade in rejält, vilket satte sina spår på hela EMU-områdets tillväxt. I december meddelade Riksbanken sin andra räntehöjning sedan 2011.

Göteborg bättre än riket

Göteborgsregionens ekonomiska utveckling styrs traditionellt av hur det går för exportindustrin. De största exportmarknaderna är USA, Norge, Tyskland, Kina, Danmark, Storbritannien, Finland och Frankrike. Under 2019 tappade samtliga marknaderna fart, vilket framför allt påverkade den västsvenska fordonsindustrin som till viss del också drar med sig IT-företagen.

Samtidigt går det bättre inom andra sektorer. Det gäller bland annat maskinindustri, kemiindustri och partihandel. Även byggsektorn går starkt och det byggs på bred front i både Göteborg och regionen som helhet. Det gäller alltifrån bostäder och kontor till infrastruktur i form av vägar, järnvägar, broar och tunnlar.

Stark jobbtillväxt

Även om konjunkturläget i regionen dämpades under året fortsatte jobbtillväxten att vara stark. Sett till hela året var jobbtillväxten i Göteborgsregionen 2,4 %, vilket var betydligt starkare än för Sverige i stort och klart bäst bland storstadsregionerna.

Jobbtillväxten bidrog till att dämpa den annars stigande arbetslösheten, vilken i sin tur gjorde att kompetensbristen inte längre uppfattas som lika akut. I december 2019 var arbetslösheten 6,1 % (5,5) jämfört med 6,0 % för Sverige som helhet. I snart tre år har Göteborgsregionen haft lägst arbetslöshet av de tre storstadsregionerna.

Fortsatt stora investeringar

De stora investeringarna i stadsutveckling, bygg och infrastruktur fortsätter prägla Göteborg. Totalt bedöms investeringarna uppgå till 1 000 mdkr fram till 2035, enligt BRG (Business Region Göteborg). Inom ramen för Västsvenska paketet genomförs flera stora projekt för en större och mer hållbar arbetsmark-

nadsregion, en attraktiv kärna i centrala Göteborg, en konkurrenskraftig kollektivtrafik och bättre transporter för näringslivet.

Till detta kommer omfattande planer på nybyggnation av både kommersiella lokaler och bostäder. Framförallt är det Älvstaden (de centrala delarna på båda sidor om Göta älv), Gamlestaden, Frölunda/Högsbo samt Angered som berörs av planerna, liksom centrala Mölndal.

Fortsatt stark hyresmarknad för kontor

Vakansgraden för kontorslokaler i Göteborg är fortsatt låg, men ökade något under 2019. Under fjärde kvartalet var den 5,8 % (3,6). Ökningen var tydligast i Göteborgs mer centrala delar med stora nytillskott genom nyproduktion. Detta visades också i att uthyrningsvolymen för kontor ökade. Den totala uthyrningsvolymen uppgick under fjärde kvartalet till 30 100 kvm jämfört med 19 200 kvm kvartalet före.

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.

Stor efterfrågan på kontorsfastigheter

Under 2019 omsattes kontorsfastigheter för 52,2 mdkr (37,0) i Sverige. I Göteborg omsattes kontorsfastigheter till ett värde av 4,6 mdkr (5,2). Här drevs marknaden av lokala aktörer. Intresset är fortfarande störst för centralt belägna kontorsfastigheter som är anpassade till moderna krav på arbetsplatser.

Direktavkastningskrav för centralt belägna kontorsfastigheter med säkra kassaflöden var fortsatt låga under 2019, men minskningen tycks nu ha avstannat. Inför 2020 bedöms centralt belägna kontorsfastigheter med säkra kassaflöden vara fortsatt eftertraktade. Direktavkastningskraven spås därmed ligga kvar på dagens låga nivåer.

Ökat intresse för logistiklokaler

Efterfrågan på logistiklokaler i Göteborg är fortsatt hög, vilket avspeglar sig främst i en ökande uthyr-

ningsgrad. Vakansgraden under tredje kvartalet 2019 för logistiklokaler i A-läge i Göteborg var 2 %. Vakanserna i Sverige är överlag låga, vilket beror på att färre logistiklokaler byggs på spekulation i Sverige än i övriga Europa.

Prispressen inom främst e-handeln har dock en fortsatt återhållande effekt på hyresnivåerna vilka under tredje kvartalet var i genomsnitt 675 kronor per kvadratmeter (675). Marknadssituationen bedöms vara ungefär den samma under 2020.

Logistikfastigheter heta på marknaden

Under 2019 omsattes lager-, logistik- och industrifastigheter för 38 mdkr vilket gör det till det tredje mest omsatta segmentet. Internationellt ökar intresset för mindre logistiklokaler i centrala lägen, vilket innebär att framför allt näthandelskunder kan få sina varor snabbare. Mycket talar för en motsvarande utveckling i Sverige och Göteborg.

I Göteborg omsattes under 2019 lager-, logistik- och industrifastigheter till ett värde av 3,5 mdkr (0,3).

Främst omsattes fastigheter i Torslanda och Arendal. Intresset för logistiklokaler avspeglar sig också i att direktavkastningskraven under de senaste åren sjunkit med cirka 2,0 %-enheter för att under fjärde kvartalet 2019 ligga på 4,5 % för nybyggda fastigheter i primelägen som Torslanda och Arendal. Även här har ett begränsat utbud bidragit till utvecklingen.

Inför 2020 bedöms moderna logistikfastigheter med längre hyresavtal vara fortsatt eftertraktade. Då efterfrågan överstiger utbudet spås direktavkastningskraven därmed ligga kvar på dagens låga nivåer.

Källor: Konjunkturinstitutet, BRG, JLL och Newsec

Fakta om kontorsområden

| Område | Prime rent, kr/kvm/år | | Prime yield, % | |
|---------------------------------|-----------------------|---------|----------------|---------|
| | Q4 2019 | Q4 2018 | Q4 2019 | Q4 2018 |
| Central Business District (CBD) | 3 700 | 3 400 | 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 | Vakansgrad | Förändring i %-enheter 2018-2019 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------------------------------|
| | Q4 2019, % | Q4 2018, % | |
| Central Business District (CBD) | 3,70 | 2,50 | 1,20 |
| Övriga Innerstaden | 3,60 | 2,50 | 1,10 |
| Norra Älvstranden | 1,70 | 1,60 | 0,10 |
| Övriga Hisingen | 6,50 | 5,90 | 0,60 |
| Mölndal | 13,90 | 8,70 | 5,20 |
| Västra Göteborg | 11,40 | 7,90 | 3,50 |
| Östra Göteborg | 15,40 | 3,90 | 11,50 |
| Totalt | 5,80 | 3,60 | 2,20 |

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), Norra/Östra Göteborg (Backaplan, Gamlestad, Lindholmen, Mölnlycke, Arendal och Torslanda) och Södra/Västra Göteborg (Högsbo och Mölndal). Vi är ledande aktör i Arendal, Gullbergsvass, Gårda, Gamlestad och Högsbo. Genom lönsam tillväxt strävar vi efter att vara den ledande aktören i samtliga prioriterade områden.

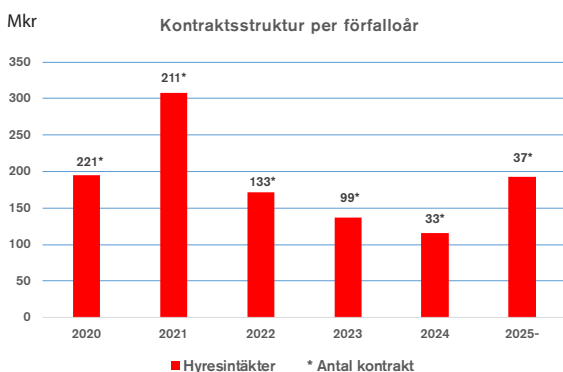
Fastighetsbeståndet

Den 31 december 2019 omfattade vårt fastighetsbestånd 68 fastigheter, inklusive en delägd fastighet som redovisas som intresseföretag. Det verkliga värdet uppgick till 20 479 mkr exklusive intresseföretag. I fastighetsbeståndet ingår 22 projektfastigheter. Den totala uthyrningsbara ytan är 824 337 kvm, varav 55 % är kontor, 1 % butik, 31 % industri/lager samt 13 % övrigt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under fjärde kvartalet till 94 % (94).

Hyresutveckling

Vi har 734 lokalhyreskontrakt med totala hyresintäkter på årsbasis om 1 120 mkr. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DFDS, DHL, Försäkringskassan, Göteborgs Stad, HCL Technologies, Länsförsäkringar, Migrationsverket, Nordea, Plastal, Ramböll, Schenker, SSAB, Sveafjord och Zenuity. Utöver lokalhyreskontrakten finns avtal för parkeringsplatser samt för reklamskyltar och master med totala hyresintäkter om 47 mkr. De tjugo största hyreskontrakten står för 34 % av hyresvärdet varav den största hyresgästen har kontrakt som står för 10 % av hyresvärdet. Det största hyreskontraktet står för 3 %.

Den genomsnittliga återstående löptiden uppgick den 31 december till 41 månader. Härutöver har vi tecknade hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2020–2023.



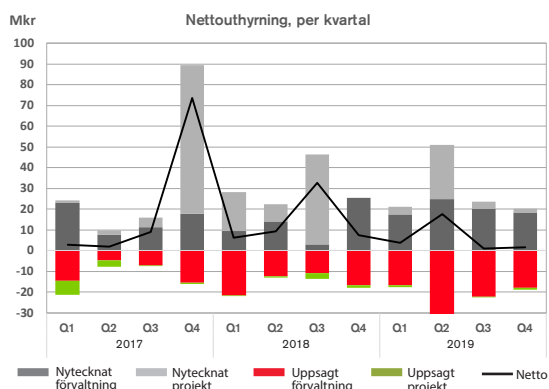
Nettouthyrning

Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter uppgick för 2019 till 24 mkr (56 mkr).

Under fjärde kvartalet 2019 uppgick nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter till 2 mkr (8). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 18 mkr (26) och uppsägningarna -18 mkr (-17). En stor del av gjorda uthyrningar under kvartalet återfinns inom området Övriga Innerstaden. Utöver detta har en viktig uthyrning gjorts i Gamlestadens Fabriker där Rollin' Bistros flyttar in. Uthyrningen är ett viktigt steg i att nå vår områdesvision om att Gamlestadens Fabriker ska vara en mötesplats för entreprenörer och kreativa näringar.

Uthyrningen i projektfastigheter uppgick till 2 mkr (0). I Gårda Vesta har en uthyrning gjorts till Länsförsäkringar Mäklarservice AB. Gårda Vesta är därmed uthyrt till 85 %.

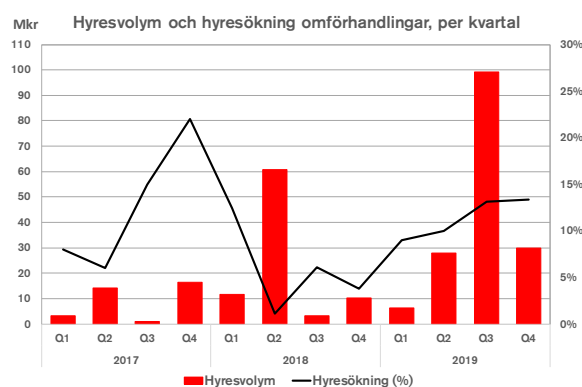
Uppsägningar i projektfastigheter uppgick till -1 mkr (-1) och beror på avsiktlig tomställning.



Omförhandlingar

Hyresvolym om 163 mkr (86) har omförhandlats under 2019 med en genomsnittsökning om 12 %.

Under fjärde kvartalet 2019 gjordes omförhandlingar till en hyresvolym om 30 mkr (10). Den genomsnittliga hyresökningen var 13 % (4). Största volymen utgörs av ett antal större omförhandlingar inom industri och logistik.



Intjäningsförmåga

| | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Verkligt värde, Mkr | Hysesvärde, Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Hysesintäkter, Mkr | Driftsöverskott, Mkr | Överskottsgrad, % |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| Central Business District (CBD) | 7 | 67 812 | 3 772 | 204 | 98 | 200 | 161 | 80 |
| Övriga Innerstaden | 17 | 162 356 | 6 508 | 344 | 94 | 324 | 244 | 75 |
| Centrala Göteborg | 24 | 230 168 | 10 280 | 549 | 95 | 534 | 414 | 78 |
| Östra Göteborg | 5 | 121 388 | 2 483 | 181 | 91 | 164 | 119 | 73 |
| Norra Älvstranden/Backaplan | 4 | 38 018 | 1 326 | 83 | 99 | 82 | 61 | 75 |
| Övriga Hisingen | 4 | 344 776 | 3 671 | 323 | 93 | 302 | 219 | 72 |
| Norra/Östra Göteborg | 13 | 504 182 | 7 480 | 587 | 93 | 548 | 399 | 73 |
| Västra Göteborg | 4 | 21 918 | 283 | 26 | 97 | 25 | 17 | 69 |
| Mölndal | 4 | 28 975 | 765 | 56 | 100 | 56 | 46 | 82 |
| Södra/Västra Göteborg | 8 | 50 893 | 1 048 | 82 | 99 | 81 | 63 | 78 |
| Summa förvaltningsfastigheter | 45 | 785 243 | 18 808 | 1 218 | 95 | 1 152 | 866 | 75 |
| Projektfastigheter | 22 | 33 725 | 1 671 | 17 | 84 | 14 | 7 | - |
| Summa Platzer | 67 | 818 968 | 20 479 | 1 235 | 94 | 1 167 | 873 | 75 |

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 december 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 fastigheten på Backaplan som vi redovisar som 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 under 2020.

Hysesvärde 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.

Hysesintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 21 mkr. Hysesvärde, intäkter och driftsöverskott i tabellen avseende projektfastigheter avser nuläge före projektstart. Utöver tabellen finns tecknade hyresavtal i pågående och kommande nybyggnadsprojekt om 143 mkr i hyresintäkter, med successiv inflyttning under 2021–2023, och tecknade hyresavtal i förvaltningsfastigheter om 19 mkr i hyresintäkter med inflyttning 2020. Avtalet med Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården ingår inte i ovan angivna hyresintäkter, då villkoren ej ännu är uppfyllda.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2020. 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 året skedde inga fastighetsförvärv.

Försäljning

I april ingick vi, enligt tidigare stämmobeslut, 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 två handelsfastigheter på Backaplan i Göteborg till Fastighets AB Balder. Underliggande fastighetsvärde var 368 mkr och fastigheterna frånträdde den 1 oktober. På de sålda fastigheterna planeras omfattande inslag av bostäder. Backaplan är ett stadsutvecklingsprojekt där arbetet med en ny detaljplan innehållande bostäder, handel och kontor pågår där vi gärna bidrar i utvecklingen när det gäller den kommersiella delen.



De två handelsfastigheterna Tingstadsvassen 3:8, Krokegårdsgatan 5 och Tingstadsvassen 4:3, Motorgatan 2 på Backaplan såldes till Fastighets AB Balder och frånträdde 1 oktober 2019.

Utvecklingsprojekt

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

Fastighetsutveckling

Utvecklingen av Gullbergsvass 5:10, där vi har vårt huvudkontor är i slutskedet. 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 botenplan. I och med fastighetsutvecklingsprojektet får Gullbergsvass ett flertal tillskott av restauranger och lokaler vilket bidrar till mer liv och ökad attraktivitet i området. Uthyrningsgraden är 93 % och projektet avslutas under 2020.

Projektutveckling

Gårda

Byggnaden 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, 5 360 kvm till Länsförsäkringar samt 960 kvm till Aros Kapital. Under fjärde kvartalet tecknade vi kontrakt med Länsförsäkringar Mäklarservice om 464 kvm, vilken gör att projektet nu är uthyrt till 85 %.

Markarbetena i vårt andra höghusprojekt, Kineum (Gårda 16:17), i Gårda fortskrider som beräknat. Vi har bland annat fått startbesked för att komma igång med bottenplatta och stomme för höghuset samt rivning av p-hus. 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 till en destination och levande under dygnets alla timmar. 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 Götaälvsbron ligger om totalt 43 000 kvm BTA. Möjlig byggstart är 2023/2024.

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.

Centrum

På Skeppsbron äger vi och Bygg-Göta Merkurhuset (Inom Vallgraven 49:1), med en tillhörande bygg rätt. Denna möjliggör en byggnation om 5 400 kvm LOA kontor. I juni tecknade vi hyreskontrakt med reklambyrån Forsman & Bodenfors om 3 350 kvm och byggnationen är i full gång. Vi planerar även för en restaurang i bottenplan för att bidra till liv och aktivitet.

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 upp tempot i processen. Planen har nu varit ute på ytterligare granskning och ska godkännas i byggnadsnämnden innan kommunfullmäktige tar beslut om antagande av planen. På byggnadsnämndens möte i december bordlades ärendet för andra gången och tas på nytt upp i februari 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 intilliggande Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) har varit ute på granskning och bearbetning av synpunkter pågår. I december meddelade mark- och miljödomstolen den vattendom som var en förutsättning för detaljplanen. Detaljplanen väntas vinna laga kraft under 2020. 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 och kommer under början av 2020 att påbörja detaljplanarbetet.

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 detaljplanarbetet samarbetar Göteborgs Stad med fastighetsägarna i området. Under tredje kvartalet sålde vi två av våra handelsfastigheter i området som enligt plan ska bebyggas med bostäder. 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 detaljplanelagda byggrätter om 190 000 kvm BTA för logistik och industri. Bland annat äger vi en obebyggd tomt på Arendals kulle där vi i december fick bygglov 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 projekt-tiden. 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 | Totalt invinkl mark, Mkr ²⁾ | Varav kvar att investera, Mkr | Verkligt värde, Mkr | Hyresvärde, Mkr ³⁾ | Uthyrningsgrad, % | Färdigställt |
|-------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|--|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|
| Gullbergsvass 5:10 | FU | 11 900 | 1 600 | 554 | 54 | 833 | 45 | 93 | Q3 2020 |
| Gårda 2:12, Gårda Vesta | PU | | 27 000 | 1 105 | 437 | 939 | 83 | 85 | Q4 2021 |
| Gårda 16:17, Kineum | PU/FU | 16 000 | 26 000 | 1 875 | 950 | 1 135 | 136 | 80* | Q3 2022 |
| Totalt | | 27 900 | 54 600 | 3 534 | 1 441 | 2 907 | 264 | | |

Delägda projekt redovisade som intresseföretag

| Fastighet | Typ ¹⁾ | Ombyggd yta LOA, kvm | Ny yta LOA, kvm | Totalt invinkl mark, Mkr | Varav kvar att investera, Mkr | Verkligt värde, Mkr | Hyresvärde, Mkr ³⁾ | Uthyrningsgrad, % | Färdigställt |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|
| Inom Vallgraven 49:1, Merkurhuset ** | PU | | 5 400 | 244 | 179 | 65 | 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 | 2020 |
| Sörred 7:21 | PU | logistik/industri | 30 000 | detaljplan finns | 2020 |
| Syrhåla 3:1 | PU | logistik/industri | 60 000 | detaljplan finns | 2020 |
| Sörred 8:12 | PU | logistik/industri | 90 000 | detaljplan finns | 2020 |
| Arendal 764:720, Arendals kulle | PU | logistik/industri | 14 000 | detaljplan finns | 2020 |
| 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 |
| Skår 57:14, Almedals Fabriker | PU | kontor | 20 000 | detaljplan pågår | 2021/2022 |
| Backaplan | PU | blandstad | 20 000 | detaljplan pågår | 2022/2023 |
| Krokslätt 34:13 | FU/PU | blandstad | 10-15 000 | planbesked finns | 2022 |
| 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 förvävsavtalade fastigheter.

1) Se förklaringsruta till höger på sid 23.

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 2019-12-31

| Förvaltningsfastighet | Område | Adress | Byggår | Kontor | Butik | Uthyrningsbar yta, kvm | | | Totalt |
|--------------------------------------|---------------|--|-----------|----------------|---------------|------------------------|---------------|----------------|--------|
| | | | | | | Industri/lager | Övrigt | | |
| ● Krokslätt 148:13 | Almedal | Mölnadalsvägen 40-42 | 1952 | 2 581 | | 616 | 20 | 3 217 | |
| ● Krokslätt 149:10 | Almedal | Mölnadalsvägen 36-38 | 1952/1998 | 7 008 | | | | 7 008 | |
| ● Skår 57:14 | Almedal | Gamla Almedalsvägen 1-51 | 1929 | 8 286 | | 119 | | 8 405 | |
| ● Krokslätt 34:13 | Almedal | Mölnadalsvägen 91-93 / Varbergsgatan 2 A-C | 1950/1988 | 11 005 | 725 | 1 308 | 375 | 13 413 | |
| Arendal 764:720 | Arendal | Arendal | 1960/2009 | 78 235 | 68 | 208 397 | 4 200 | 290 900 | |
| ● 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 | |
| ● 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 | 1943/2017 | 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 | 1930/2015 | 13 595 | | | | 13 595 | |
| ● Bagaregården 17:26 | Gamlestaden | Gamlestadsvägen 3 / Byfogdegatan 1-3, 11 | 1941/2010 | 24 959 | 365 | 7 010 | 2 555 | 34 889 | |
| ● Gamlestaden 740:132 | Gamlestaden | Gamlestads torg | 2018 | 13 523 | 1 776 | 642 | 262 | 16 203 | |
| Olskroken 18:7 | Gamlestaden | Gamlestadsvägen 2-4 | 1729/1960 | 41 987 | 102 | 6 842 | 13 289 | 62 220 | |
| ● 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 | | | 1 447 | 16 691 | |
| ● Gårda 1:15 | Gårda | Vestagatan 2 | 1971/2015 | 11 894 | | | | 11 894 | |
| ● Gårda 13:7 | Gårda | Johan Willins gata 5 | 2003 | | | | 14 925 | 14 925 | |
| ● Gårda 16:17 | Gårda | Drakegatan 6-10 | 1986 | 15 405 | | 278 | 604 | 16 287 | |
| ● Gårda 18:23 | Gårda | Vådursgatan 6 | 1989/2018 | 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 3:9 | Högsbo | Olof Asklunds gata 14 | 1971 | 4 362 | | | | 4 362 | |
| ● 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 | Mölnadal | Södra Ågatan 4 | 1988 | 4 711 | 56 | | 50 | 4 817 | |
| ● Forsåker 1:196 | Mölnadal | Kvarnbygatan 10-14 | 1955/2002 | 5 317 | | | 150 | 5 467 | |
| ● Hårddisken 1 | Mölnadal | Betagatan 1 | 2016 | 2 146 | | 2 608 | | 4 754 | |
| ● Livered 1:329 | Mölnadal | Streteredsvägen 100 | 1962/2017 | | | | 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 | | | | 448 930 | 11 393 | 255 558 | 69 362 | 785 243 | |

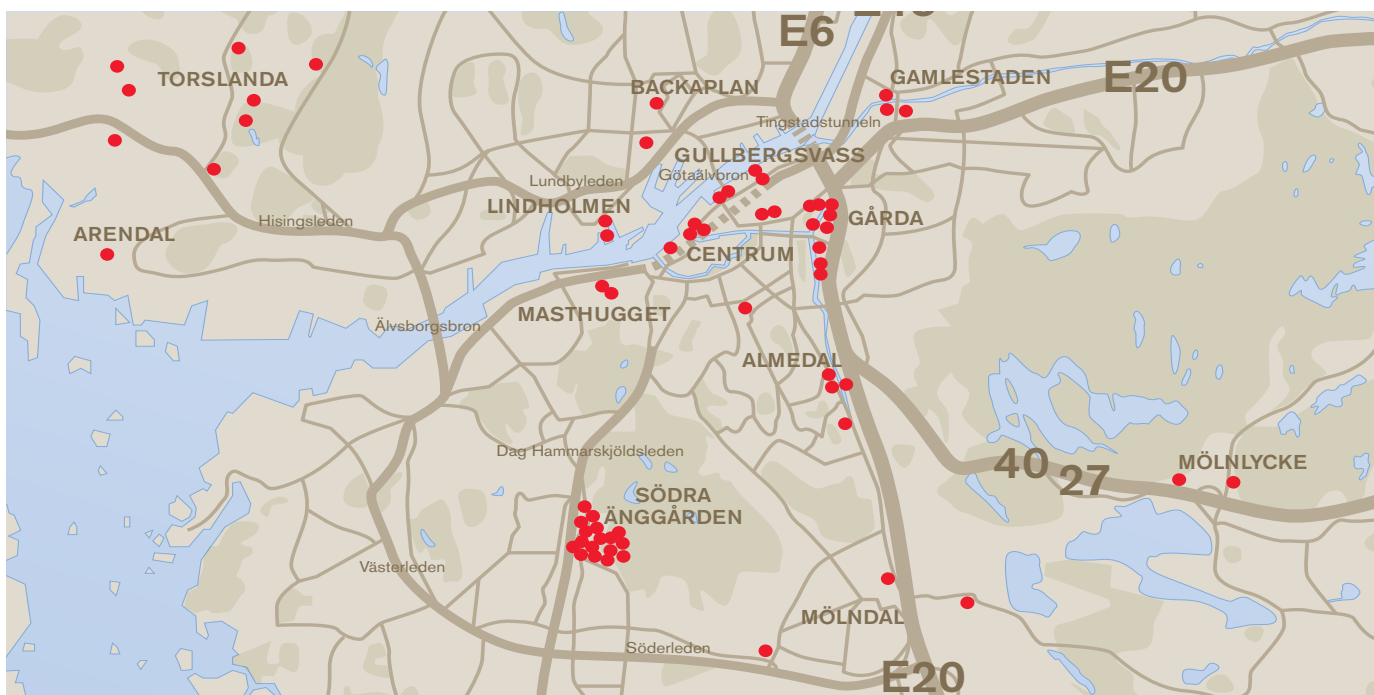
● Miljöcertifierade fastigheter

| 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 34:13* | Högsbo | Gruvgatan 2 | 1981 | 3 200 | 1 860 |
| Högsbo 39:1* | Högsbo | Ingela Gathenhielms gata 4 | 1972 | 8 200 | 0 |
| Högsbo 4:1* | Högsbo | Fältspatsgatan 1 / A Odhners gata 8 / Olof | 1965/1972 | 10 400 | 0 |
| ● Högsbo 4:4* | Högsbo | Fältspatsgatan 3 | 1962 | 10 300 | 5 960 |
| Högsbo 4:6* | Högsbo | A Odhners gata 14 | 1974 | 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 | | | | 761 800 | 33 725 |
| TOTALT förvaltningsfastigheter och projektfastigheter | | | | | 818 968 |

*) 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 Stockholm, Mid Cap. Bolagets börskurs uppgick den 31 december 2019 till 110 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 13 180 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under året om-sattes totalt 25 (18) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 2 093 mkr (1 066). Den genomsnittliga om-sättningen var cirka 100 000 (74 000) 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 och som tilldelats aktier från det egna innehavet. I samband med noteringen i november 2013 genom-fördes 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 före-trädesemission om totalt 718 mkr.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 % av för-valtningsresultatet efter skatt (med skatt avses 21,4 % schablonskatt).

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 2,00 kr per aktie (1,70), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,00 kr, med avstämnings-dag 20 april och 19 oktober.

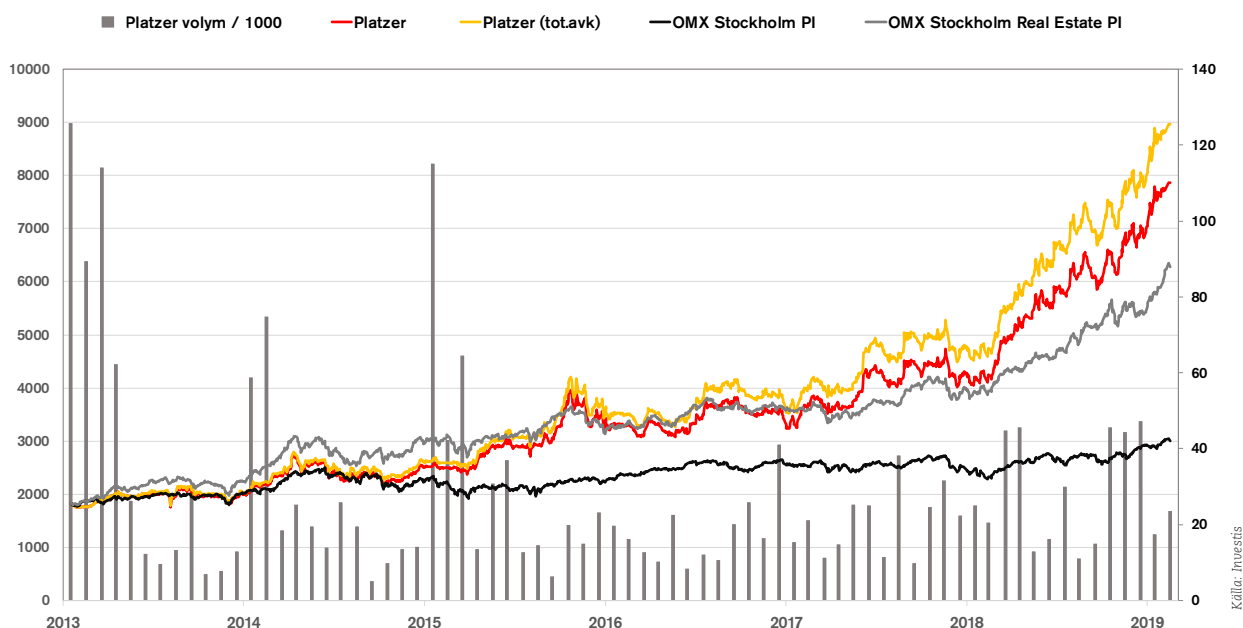
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 december till 6 092 st (5 124). 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 koncern-intern överlåtelse eller motsvarande inom respektive nuvarande ägargrupp. Om ägarna av A-aktier inte förvärvat de hembjudna aktierna omvandlas de överlätna 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 of-fentliggörandet. På webbplatsen finns också presen-tationer, 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 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 | | 16 702 754 | 16 702 754 | 5,6 | 13,9 |
| Fjärde AP-fonden | | 11 463 097 | 11 463 097 | 3,8 | 9,6 |
| SEB Investment Management | | 4 105 026 | 4 105 026 | 1,4 | 3,4 |
| Lesley Invest (inkl privata innehav) | | 4 030 562 | 4 030 562 | 1,3 | 3,4 |
| Svolder AB | | 1 865 412 | 1 865 412 | 0,6 | 1,6 |
| BNY Mellon SA/NV | | 1 561 795 | 1 561 795 | 0,5 | 1,3 |
| Övriga ägare | | 19 751 947 | 19 751 947 | 6,6 | 16,5 |
| 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-dec | 2018 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|
| Eget kapital, kr | 70,84 | 60,34 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr | 84,00 | 69,54 |
| Börskurs, kr | 110,00 | 59,50 |
| Resultat efter skatt, kr ¹⁾ | 12,19 | 12,55 |
| Förvaltningsresultat, kr ²⁾ | 5,05 | 4,36 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr | 4,54 | 4,53 |
| Utdelning, kr | 2,00 | 1,70 |
| Antal aktier per bokslutsdagen, tusental | 119 816 | 119 816 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 119 816 | 119 750 |

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

¹⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

²⁾ Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.

Definitioner

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

plement 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 projekt-fastigheter, 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 | Årsintäker och tillägg för under perioden tecknade hyresavtal, inklusive avdrag för rabatter, reducerat med årsintäker och tillägg för under perioden uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd. |
| Nyckeltal per aktie: | 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, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten | Eget kapital och långsiktigt substansvärde beräknas på antal utestående aktier per bokslutsdagen. Övriga nyckeltal per aktie beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat efter skatt avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (definition enligt IFRS). Förvaltningsresultatet beräknas 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 ESMAs riktlinjer.

Beräkning av nyckeltal

| | 2019 jan-dec | 2018 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|
| Räntetäckningsgrad, ggr | | |
| Driftsöverskott | 837 | 781 |
| Central administration | -52 | -50 |
| Ränteintäkter | 0 | 0 |
| Summa | 785 | 731 |
| Räntekostnader | -182 | -205 |
| | 4,3 | 3,6 |
| Avkastning på eget kapital, % | | |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare: | | |
| Resultat efter skatt | 1 461 | 1 503 |
| Summa efter beräknad skatt | 1 461 | 1 503 |
| Genomsnittligt eget kapital | 7 859 | 6 568 |
| | 19 | 23 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr | | |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare: | | |
| Eget kapital | 8 487 | 7 230 |
| Återläggning av uppskjuten skatt | 1 426 | 1 076 |
| Återläggning av räntederivat | 152 | 26 |
| Summa | 10 065 | 8 332 |
| Antal aktier | 119 816 | 119 816 |
| | 84,00 | 69,54 |
| Direktavkastning, % | | |
| Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår) | 837 | 781 |
| Fastigheternas genomsnittliga värde | 19 433 | 16 573 |
| | 4,3 | 4,7 |

Q4

KALENDARIUM

| | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| 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