

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2019

- Hyresintäkterna ökade till 277 mkr (259)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 20 % och uppgick till 148 mkr (123)
- Periodens resultat uppgick till 273 mkr (373)
- Fastighetsvärdet ökade till 19 046 mkr (18 388)
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,24 kr (1,03)
- Resultat per aktie uppgick till 2,24 kr (3,11)
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie uppgick till 73,58 kr (69,54)
- Utökad andel grön finansiering till 40 %.
- Göteborgs första hälsoprofilerade byggnad Gårda Vesta börjar ta höjd

EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Platzer säljer 50 % av fastigheten Gårda Vesta samt hyr ut lokaler till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

Q1

GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

 **platzer**
FASTIGHETER



Lindholmen med färjan Älvsnabben som förbinder båda sidor av Göta älv

Göteborgs bästa Platzer

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platser. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer. Vi äger och utvecklar 70 fastigheter med en total yta om cirka 825 000 kvm till ett värde om 19 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 Göteborgsområdet.

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.



MEDARBETARE



UTHYRNING OCH FÖRVALTNING



FASTIGHETS-TRANSAKTIONER



FINANSIERING



FASTIGHETS, PROJEKT, OCH STADSUTVECKLING



VÄRDE

VD har ordet

Platzer växer på en stabil Göteborgsmarknad

Vår verksamhet fortsätter att utvecklas. Under första kvartalet 2019 ökade både resultat och substansvärde på en Göteborgsmarknad utan större förändringar i avkastningskrav eller hyresnivåer. Utvecklingstakten och efterfrågan på kommersiella lokaler i de områden Platzer finns är fortsatt bra och förväntas utvecklas positivt.



Bästa förvaltningsresultatet hittills

Under första kvartalet ökade driftsöverskottet med 9 % och förvaltningsresultatet förbättrades med 20 % till 1,24 kronor per aktie, vilket är det bästa förvaltningsresultat vi uppnått något enskilt kvartal i Platzer. Det rekordhöga förvaltningsresultatet uppnåddes framförallt genom sänkt finansnetto jämfört med fjärde kvartalet 2018 som var vårt bästa kvartal hittills. Förbättringen är en positiv följd av att vi innan årsskiftet omstrukturerade vår derivatportfölj och därmed kunde sänka vår snittränta, vilket nu får en positiv effekt.

Positiv nettouthyrning

Nettouthyrningen i såväl förvaltningsfastigheter (1 mkr) som projektfastigheter (3 mkr) var positiv under perioden. Normalt sett är det svårt att nå positiv nettouthyrning i förvaltningsbeståndet under första kvartalet eftersom många hyreskontrakt löper till årsskiftet och därmed är uppsägningsbara till och med mars månad.

Inom projektuthyrningen tecknades endast mindre tilläggskontrakt i våra stora projekt. Efter periodens utgång tecknade vi kontrakt med Länsförsäkringar Göteborgs & Bohuslän om uthyrning av 5 360 kvm i Gårda Vesta som del av en större affär, där Länsförsäkringar även köpte 50 % av det fastighetsägande bolaget. Uthyrningen påverkar nettouthyrningen först i andra kvartalet.

Stora projekt gav ökat substansvärde

Våra nybyggnadsprojekt i Gårda, både Gårda Vesta och Kineum är i full produktion och det är spännande att varje vecka följa utvecklingen. Gårda Vesta har kommit något längre och där pågår nu uppförande och gjutning av hisschakt. I Kineum är vi fortfarande under mark. De stora projekten bidrog till att vårt substansvärde EPRA NAV ökade med nästan 6 % under första kvartalet.

Stor ökning av grön finansiering

Över 91 % av våra fastigheter är miljöcertifierade och målet är att nå 100 %. Det gör det även möjligt för oss att nå vårt mål om 100 % grön finansiering. I takt med att vi tecknar nya krediter och refinansierar våra banklån har vi alltid som ambition att det skall ske med grön finansiering. Efter refinansieringar i första kvartalet är mer än 40 % av vår finansiering grön. Genom att våra fastigheter lever upp till tuffa krav vad gäller miljöprestanda sänker vi våra kostnader i form av lägre räntemarginaler från våra långgivare.

Närmare detaljplan för Gamlestadens fabriker

Under kvartalet kom vi ett steg närmare en detaljplan i Gamlestadens Fabriker genom att Byggnadsnämnden i Göteborgs stad beslutat om att ställa ut planen för Olskroken 18:7 till granskning. Tillsammans med området runt Gamlestads torg är Gamlestadens Fabriker en viktig pusselbit som knyter samman nordöstra Göteborg med centrum. Planen är att nya bostäder ska samsas med de historiska tegelbyggnaderna på området.

Goda utsikter för 2019

Vårt fokus på Göteborg och inriktningen på kontor i områden med goda utvecklingsmöjligheter samt industri- och logistikfastigheter i Arendal och Torslanda har varit en framgångsrik strategi. Under 2019 ser jag stora möjligheter att ta ytterligare steg inom industri och logistik samt befästa vår marknadsledande position inom kontor. Marknadsförutsättningarna i Göteborg präglas av fortsatt god efterfrågan på våra fastighetstyper. Vår organisation har under ett antal år också visat sig kunna driva både stora och små utvecklingsprojekt inom främst kontorsfastigheter. Under året ser jag dessutom stora möjligheter att komma igång med projekt inom industri och logistik. Genom att ta vara på de erfarenheter vi gjort hittills fortsätter vi att bygga ett starkt Platzer som bidrar till Göteborgs fortsatta utveckling.



P-G Persson
VD

Vi utvecklar hållbara stadsdelar och säkrar egen tillväxt

Under det senaste året har vi färdigställt Gamlestads torg och startat två stora utvecklingsprojekt i Gårda – Kineum och Gårda Vesta. Samtidigt har vi en projektportfölj som möjliggör fortsatta satsningar. Innan vi sätter spaden i marken säkerställer vi alltid att projekten är finansiellt säkrade med god uthyrningsgrad. Genom vår projektutveckling säkrar vi vår fortsatta tillväxt.

I takt med att priserna på transaktionsmarknaden skjutit i höjden är möjligheterna till värdetillväxt större vid utveckling än genom förvärv av fastigheter. På Platzer såg vi denna utveckling redan för flera år sedan. Det är därför vi kunde hälsa våra hyresgäster välkomna till Gamlestads torg under förra året. Utvecklingen fortsätter nu i Gårda, med Gårda Vesta som nu börjar synas från stora delar av Göteborg och Kineum i södra Gårda där arbetet också kommit igång. Tillsammans kommer dessa tre höghus erbjuda cirka 70 000 kvm kontor och hotell.

Steget före på många håll

Vi har idag byggt upp en organisation för att få fram och realisera byggrätter och förtätningar. Det innebär att vi kan ha många detaljplaneprocesser igång samtidigt, vilket ger stora möjligheter att ständigt skapa nya projektmöjligheter. Det gör också att vi kan erbjuda många alternativ i olika delar av staden och med skilda inriktningar.

Vår främsta styrka är förmågan att kombinera byggande med affärs- och konceptutveckling. Det har gjort att vi ofta kunnat vara först ut i de områden där vi bygger och att vi kunnat fylla de nya husen i god tid innan färdigställande. När vi satte spaden i marken var Kineum uthyrt till 65 procent. Gårda Vesta är idag uthyrt till 60 procent (efter periodens utgång: 80 %).

Attraktiva koncept

Nyckeln ligger i att kunna skapa attraktiva erbjudanden som passar på respektive område. I Gamlestaden gällde det att skapa förutsättningar för möten i ett resecentrum, att skapa en länk mellan centrala Göteborg och stadens östra stadsdelar samt att få dit fler företag.

I Gårda Vesta tar vi ett nytt och samlat grepp på arbetsmiljö och hälsa genom att bygga Göteborgs första Well Building-certifierade hus. I södra Gårda, där Kineum byggs, finns ett behov av att skapa liv och rörelse efter kontorstid, vilket ett nytt hotell bidrar till. Detta förstärks av närheten till evenemangsstråket och Svenska Mässan.

Genom att förtäta och utveckla våra befintliga områden bidrar vi till en hållbar stad. Vi bygger ut, bygger upp och kompletterar med funktioner och kvaliteter som tidigare saknats i stadsdelen. Det kan bland annat handla om nya mobilitetslösningar, restauranger och service. Vi samarbetar ofta med andra aktörer i områdena. Att Skanska och Wallenstam också planerar stora projekt i södra Gårda stärker områdets attraktivitet ytterligare.

Det gäller även när vi i Södra Änggården omvandlar ett gammalt småindustriområde till en helt ny stadsdel med blandad bebyggelse. Medan vi tar det övergripande ansvaret för planering och utveckling har vi sålt bostadsbyggrätterna till Bonava, Hökerum Bygg, Månsson Fastigheter, Peab och Skanska.

Vi bygger hållbar stad

Vi kommer fortsatt vara en aktiv part i utvecklingen av Göteborg och en viktig del i allt spännande som händer i staden. Tillsammans med våra hyresgäster, övriga näringslivet, kommunen och samarbetspartners gör vi Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Samtidigt har vi en attraktiv projektportfölj med möjlighet att bygga ytterligare 200 000 kvm. Redan nu har vi igång projekt som vi bedömer ger en god tillväxt i fastighetsvärden. Med de detaljplaner som är på väg säkrar vi ytterligare tillväxt.

Redan innan vi satte spaden i marken var Kineum uthyrt till

65%

PLATZERS UTVECKLINGSPROJEKT

(Figurernas storlek representerar ny yta, kvm BTA.)



Kontor



Lager och logistik

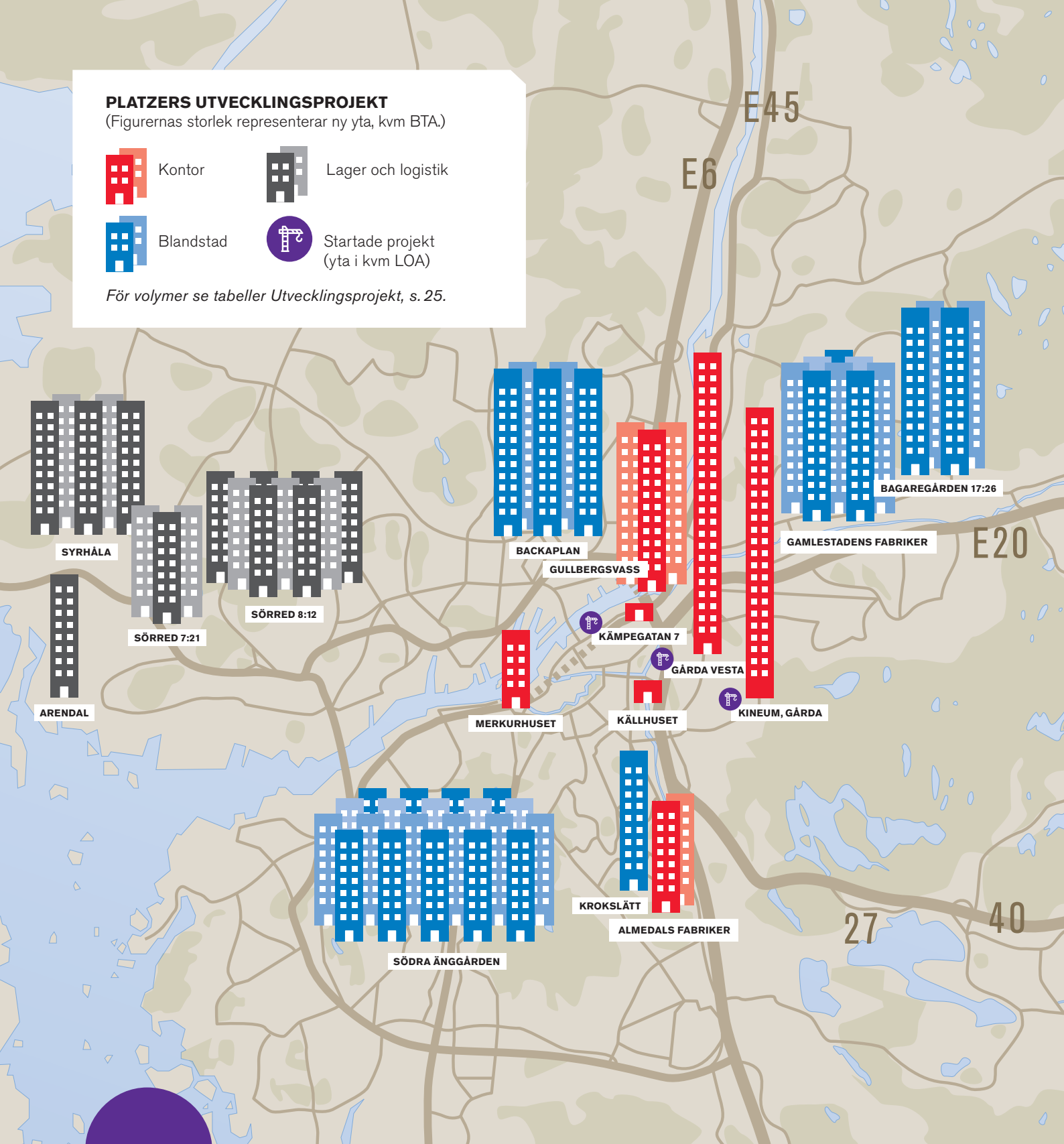


Blandstad



Startade projekt
(yta i kvm LOA)

För volymer se tabeller Utvecklingsprojekt, s. 25.



GÖTEBORG
2035



80 000 nya bostäder



100 000 nya arbetsplatser

Kommentarer jan-mar 2019

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

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 148 mkr (123) vilket är en ökning med 20 %. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 1,24 kr (1,03). Värdeförändringar på fastigheter uppgick för årets första kvartal till 419 mkr (349) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -98 mkr (6) samt -90 mkr (-) för de orealiserade värdeförändringarna för finansieringsavtal. Periodens resultat efter skatt uppgick till 273 mkr (373) vilket är en försämring med 27 %, vilket beror på värdeförändring på de finansiella instrumenten.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade för perioden till 277 mkr (259), en ökning med 7 %. Ökningen hänför sig till främst genomförda fastighetsaffärer och genomförda projekt. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per 2019-03-31 uppgå till 1 140 (1 039) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 94 % (95).

Fastighetskostnader

För årets första kvartal har fastighetskostnaderna uppgått till -73 mkr (-72). Årets fastighetskostnader är i nivå med föregående år trots ett större fastighetsbestånd. Detta beror främst på att kostnader för felavhjälpande underhåll är lägre. Fastigheters 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 årets första kvartal till 204 mkr (187), vilket är en ökning med 9 %. Överskottsgraden uppgick till 74 % (72). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,4 % (4,7).

Central administration

För perioden har kostnaderna för central administration uppgått till -14 mkr (-14). Kostnaden för central administration ligger i nivå med samma period föregående år. Vid periodens utgång uppgick antal anställda till 78 jämfört med 73 per 2018-03-31.

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 0,4 mkr (0,4).

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -42 mkr (-50). Lånevolymen har ökat med 1,5 mdkr jämfört med samma period föregående år. Detta för att finansiera pågående projekt och nettoförvärv. Att räntekostnaderna

ändå inte är högre beror på den omstrukturerings som gjordes i december 2018. Då löstes undervärden 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 1,84 % (2,37).

Skatt

Skattkostnaden uppgick till -105 mkr (-105) 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 inlåsnings 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 151 mkr (72). Av betald inkomstskatt om 86 mkr avser 40 mkr likvidmässig reglering av tidigare års skatter. Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 239 mkr (107). Inga förvärv eller försäljningar av fastigheter har gjorts under perioden januari till mars 2019. Periodens kassaflöde uppgick till 51 mkr (77). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 406 mkr (355). Utöver likvida medel fanns per 2019-03-31 outnyttjade kreditfaciliteter och checkkrediter om 1 853 mkr, varav 1 605 mkr avser byggnadskreditiv.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 19 046 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. Den externa värderingen görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har för perioden

inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 419 mkr (349). Av värdeförändringen kan 60 % hänföras till fastighets- och projektutveckling. Ungefär 25 % beror på marknadens sänkta avkastningskrav och resterande 15 % av värdeförändringen är hänförliga till ökade marknadshyror och nytecknade kontrakt samt omförhandlingar. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,1 %, jämfört med 31 december 2018 då den uppgick till 5,2 % vilket hänger samman med oförändrade marknadsyields.

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 kring årsskiftet 2019/2020. Affären sker i tre etapper, första frånträde beräknas därmed ske under 2020. Erhål- len 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 resultateffekt av försäljningen har ännu inte redovisats utan värdering av bygggrätter 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 kvartal har inga förvärv eller försäljningar av fastigheter skett. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 239 mkr (107), där den största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gårda Vesta (Gårda 2:12).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 mars 2019 till 7 561 mkr (7 288). Soliditeten uppgick per samma dag till 38 % (38). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 62,65 kr (60,34) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 73,58 kr (69,54).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 9 956 mkr (9 818), vilket motsvarade en belåningsgrad om 52 % (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 1 529 mkr i sex gröna obligationer genom Svensk Fastighetsfinansiering (SFF). Platzer har också ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Per balansdagen finns 575 mkr i utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindingstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 31 mars till 3,9 år (4,1) exkluderat avtal med framtida start 3,6 år (3,7). Den genomsnittliga kapitalbindingstiden uppgick till 2,5 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 5 120 mkr (5 120), varav 350 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 31 mars var negativt med 124 mkr (26) vilket för året innebar en värdeförändring om -98 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 78 personer (79 avser 2018-12-31).

Platzers fastighetsbestånd är organiserat i två marknadsområden med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utveckling av fastigheterna. Som stöd till marknadsområdena finns två operativa specialenheter, Projektutveckling samt Uthyrning. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, finans, ekonomi, HR, kommunikation/marknad och hållbarhet/inköp.

Första kvartalet

Hyresintäkterna uppgick för första kvartalet till 277 mkr (259), en ökning med 7 %. Driftsöverskotten uppgick för perioden till 204 mkr (187), en ökning med

9 %. Förvaltningsresultatet, exklusive andel i resultat från intresseföretag uppgick till 148 mkr (123), en förbättring med 20 %. Värdeförändringar fastigheter uppgick till 419 mkr (349) och värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -98 mkr (6) samt den orealiserade värdeförändringen för de transaktioner som redovisas som finansieringsavtal uppgår till -91 mkr (-).

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar vissa koncerngemensamma funktioner kring ledning, strategi och finansiering. Intäkterna i moderbolaget avser i sin helhet fakturering av tjänster till koncernbolag.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och 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.

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 under rubriken "Väsentliga händelser efter periodens utgång" finns inga väsentliga transaktioner med närstående.

Redovisningsprinciper

Platzer upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR2. Från 1 januari 2019 tillämpar även moderbolaget IFRS 16 Leasingavtal. Övergången har inte inneburit någon effekt på moderbolagets resultat och ställning. 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 skall 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 leasingkulld. 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.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

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.

Göteborg 2019-04-25

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson, VD

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

VÄLKOMMEN TILL

GAMLESTADS TORG



Koncernen

Resultaträkning

I SAMMANDRAG

| Mkr | 2019 jan-mar | 2018 jan-mar | 2018 jan-dec | 2018/2019 apr-mar |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Hysesintäkter | 277 | 259 | 1 044 | 1 062 |
| Fastighetskostnader | -73 | -72 | -263 | -264 |
| Driftsöverskott | 204 | 187 | 781 | 798 |
| Central administration | -14 | -14 | -50 | -50 |
| Andel i resultat från intresseföretag | 0 | 0 | 5 | 5 |
| Finansnetto ¹⁾ | -42 | -50 | -205 | -197 |
| Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag) | 148 | 123 | 531 | 556 |
| Värdoförändring förvaltningsfastigheter | 419 | 349 | 1 311 | 1 381 |
| Värdoförändring finansiella instrument | -98 | 6 | 12 | -92 |
| Orealiserade värdoförändringar finansieringsavtal | -91 | - | -19 | -110 |
| Resultat före skatt | 378 | 478 | 1 835 | 1 735 |
| Skatt på periodens resultat | -105 | -105 | -324 | -324 |
| Periodens resultat ²⁾ | 273 | 373 | 1 511 | 1 411 |
| Periodens resultat hänförligt till: | | | | |
| Moderföretagets aktieägare | 268 | 372 | 1 503 | 1 399 |
| Innehav utan bestämmande inflytande ³⁾ | 5 | 1 | 8 | 12 |
| Resultat per aktie ⁴⁾ | 2,24 | 3,11 | 12,55 | 11,68 |

¹⁾ I Finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,3 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 utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernen

Balansräkning

I SAMMANDRAG

| Mkr | 2019-03-31 | 2018-03-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Tillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 19 046 | 16 015 | 18 388 |
| Nyttjanderättstillgångar tomträtt | 30 | - | - |
| Övriga anläggningstillgångar | 14 | 10 | 14 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 144 | 117 | 144 |
| Omsättningstillgångar | 112 | 195 | 115 |
| Likvida medel | 406 | 218 | 355 |
| Summa tillgångar | 19 752 | 16 555 | 19 016 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 7 561 | 6 335 | 7 288 |
| Uppskjuten skatteskuld | 1 209 | 907 | 1 122 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 7 772 | 4 520 | 5 762 |
| Leasingskuld | 30 | - | - |
| Övriga långfristiga skulder | 540 | 356 | 355 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 2 184 | 3 978 | 4 055 |
| Övriga kortfristiga skulder | 456 | 459 | 434 |
| Summa eget kapital och skulder | 19 752 | 16 555 | 19 016 |

Koncernen

Förändringar i eget kapital

I SAMMANDRAG

| Mkr | 2019 jan-mar | 2018 jan-mar | 2018 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | |
| Vid periodens början | 7 230 | 5 907 | 5 907 |
| Återläggning aktiesparprogram | - | - | 1 |
| Justering av emissionskostnader* | - | - | -2 |
| Periodens totalresultat | 268 | 372 | 1 504 |
| Utdelning | - | - | -180 |
| Vid periodens slut | 7 498 | 6 279 | 7 230 |
| Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | | | |
| Vid periodens början | 58 | 55 | 55 |
| Uttag | - | - | -4 |
| Periodens totalresultat | 5 | 1 | 7 |
| Vid periodens slut | 63 | 56 | 58 |
| Summa eget kapital | 7 561 | 6 335 | 7 288 |

*) Avser emissionskostnader från 2016.

Förändring av fastigheternas värde

| Mkr | 2019 jan-mar | 2018 jan-mar | 2018 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastigheternas värde IB | 18 388 | 15 559 | 15 559 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 239 | 107 | 723 |
| Fastighetsförvärv | - | - | 1 031 |
| Fastighetsförsäljningar | - | - | -236 |
| Värdetförändringar | 419 | 349 | 1 311 |
| Fastigheternas värde UB | 19 046 | 16 015 | 18 388 |

Koncernen

Kassaflödesanalys

I SAMMANDRAG

| Mkr | 2019 jan-mar | 2018 jan-mar | 2018 jan-dec | 2018/2019 apr-mar |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Driftsöverskott | 204 | 187 | 781 | 798 |
| Central administration | -13 | -13 | -48 | -48 |
| Finansnetto | -43 | -50 | -205 | -198 |
| Inkomstskatt | -85 | -27 | -55 | -113 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 63 | 97 | 473 | 439 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 50 | -41 | -6 | 85 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 38 | 16 | 76 | 98 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 151 | 72 | 543 | 622 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Investering i befintliga förvaltningsfastigheter | -239 | -107 | -708 | -840 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | - | - | -1 031 | -1 031 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | - | 6 | 214 | 208 |
| Försäljning/förvärv av andelar i företag | - | - | 224 | 224 |
| Investering i övrigt | - | -1 | -7 | -6 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -239 | -102 | -1 308 | -1 445 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Förändring av långfristiga fordringar | 0 | 1 | -21 | -22 |
| Förändring av räntebärande skulder | 139 | 106 | 1 426 | 1 459 |
| Förändring av långfristiga skulder | 0 | 0 | -246 | -246 |
| Utdelning | - | - | -180 | -180 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 139 | 107 | 979 | 1 011 |
| Periodens kassaflöde | 51 | 77 | 214 | 188 |
| Likvida medel vid periodens början | 355 | 141 | 141 | 149 |
| Likvida medel vid periodens slut | 406 | 218 | 355 | 337 |

Outnyttjad checkkredit uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade byggnadskreditiv uppgår till 1 605 mkr (1 705) samt kreditfaciliteter uppgår till 148 mkr (0).

Moderbolag

Resultaträkning

I SAMMANDRAG

| Mkr | 2019 jan-mar | 2018 jan-mar | 2018 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 3 | 6 | 16 |
| Rörelsens kostnader | -3 | -6 | -15 |
| Finansnetto | -10 | -26 | -100 |
| Värdeförändring finansiella instrument | -98 | 6 | 12 |
| Resultat före skatt och bokslutsdispositioner | -108 | -20 | -88 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | 337 |
| Skatt | 23 | 4 | -55 |
| Periodens resultat ¹⁾ | -85 | -16 | 194 |

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

Moderbolag

Balansräkning

I SAMMANDRAG

| Mkr | 2019-03-31 | 2018-03-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Tillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 1 886 | 1 844 | 1 877 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag) | 2 099 | 2 777 | 2 413 |
| Fordringar hos koncernföretag | 925 | 1 396 | 1 086 |
| Övriga omsättningstillgångar | 48 | 40 | 40 |
| Likvida medel | 112 | 18 | 6 |
| Summa tillgångar | 5 070 | 6 075 | 5 422 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 2 580 | 2 636 | 2 665 |
| Obeskattade reserver | 50 | 50 | 50 |
| Långfristiga skulder | 866 | 759 | 768 |
| Kortfristiga skulder | 1 574 | 2 630 | 1 939 |
| Summa eget kapital och skulder | 5 070 | 6 075 | 5 422 |

Nyckeltal koncernen

| | 2019 jan-mar | 2018 jan-mar | 2018 jan-dec | 2018/2019 apr-mar |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Finansiella | | | | |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,3 | 1,3 | 1,3 | 1,3 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,4 | 3,5 | 3,6 | 3,8 |
| Belåningsgrad, % | 52 | 53 | 53 | 52 |
| Soliditet, % | 38 | 38 | 38 | 38 |
| Avkastning på eget kapital, % | 8,7 | 10,8 | 23,0 | 20,3 |
| Fastighetsrelaterade | | | | |
| Direktavkastning, % | 4,4 | 4,7 | 4,7 | 4,6 |
| Överskottsgrad, % | 74 | 72 | 75 | 75 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 94 | 95 | 95 | 95 |
| Hysesvärde, kr/kvm | 1 462 | 1 367 | 1 378 | 1 389 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 827 | 805 | 821 | 827 |

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

Segmentsredovisning jan-mar

| | Centrala Göteborg | | Södra/Västra Göteborg | | Norra/Östra Göteborg | | Projekt- fastigheter | | Totalt | |
|---|----------------------|-----------|--------------------------|-----------|-------------------------|-----------|-------------------------|----------|------------|------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Mkr | | | | | | | | | | |
| Hysesintäkter | 115 | 101 | 18 | 23 | 139 | 128 | 5 | 7 | 277 | 259 |
| Fastighetskostnader | -26 | -22 | -4 | -6 | -41 | -40 | -2 | -4 | -73 | -72 |
| Driftsöverskott | 89 | 79 | 14 | 17 | 98 | 88 | 3 | 3 | 204 | 187 |
| Verkligt värde för- valtningsfastigheter | 9 563 | 7 296 | 963 | 1 141 | 7 330 | 6 207 | 1 190 | 1 371 | 19 046 | 16 015 |
| Varav investeringar/ förvärv/avyttringar/ värdeförändringar under året | 432 | 142 | 17 | 29 | 106 | 111 | 103 | 174 | 658 | 456 |

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment.

Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 204 mkr (187) och

resultat före skatt 378 mkr (478) består av central administration -14 mkr (-14), finansnetto inklusive andel i resultat i intresseföretag -42 mkr (-50) samt värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument 230 mkr (355).

Räntebärande skulder

| År | Ränteförfall | | Låneförfall | |
|---------------|--------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | Lånebelopp, Mkr | Snittränta, % | Kreditavtal, Mkr | Utnyttjat, Mkr |
| 2019 | 4 896 | 1,34 | 2 309 | 2 184 |
| 2020 | 500 | 1,81 | 3 288 | 3 140 |
| 2021 | 291 | 1,33 | 2 680 | 2 680 |
| 2022 | - | - | 939 | 939 |
| 2023 | 300 | 2,17 | 380 | 380 |
| 2024 | 300 | 2,13 | - | - |
| 2025 | 520 | 2,20 | - | - |
| 2026 | 850 | 2,31 | - | - |
| 2027 | 920 | 2,42 | - | - |
| 2028 | 1 380 | 2,57 | 634 | 634 |
| Totalt | 9 956 | 1,84 | 10 229 | 9 956 |

Ställda säkerheter uppgick per 2019-03-31 till 8 078 mkr (7 672).
Eventualförpliktelser uppgick per 2019-03-31 till 8 mkr (8).

Kvartalsöversikt

| Mkr | 2019 | | | 2018 | | | 2017 | | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| | Q1 | Q4 | Q3 | Q2 | Q1 | Q4 | Q3 | Q2 | |
| Hysesintäkter | 277 | 276 | 255 | 254 | 259 | 251 | 247 | 246 | |
| Fastighetskostnader | -73 | -70 | -59 | -62 | -72 | -78 | -60 | -65 | |
| Driftsöverskott | 204 | 206 | 196 | 192 | 187 | 173 | 187 | 181 | |
| Central administration | -14 | -15 | -8 | -13 | -14 | -17 | -8 | -9 | |
| Andel i resultat från intresseföretag | 0 | 5 | 1 | 1 | 0 | 22 | 0 | 0 | |
| Finansnetto | -42 | -51 | -52 | -52 | -50 | -49 | -49 | -49 | |
| Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag) | 148 | 144 | 137 | 128 | 123 | 129 | 130 | 123 | |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 419 | 588 | 219 | 155 | 349 | 841 | 113 | 122 | |
| Värdeförändring finansiella instrument | -98 | -30 | 46 | -10 | 6 | 1 | 10 | 30 | |
| Orealiserad värdeförändring finansieringsavtal | -91 | -19 | | | | | | | |
| Resultat före skatt | 378 | 683 | 402 | 273 | 478 | 971 | 253 | 275 | |
| Skatt på periodens resultat | -105 | -135 | -87 | 3 | -105 | -211 | -52 | -61 | |
| Periodens resultat | 273 | 548 | 315 | 276 | 373 | 760 | 201 | 214 | |
| Förvaltningsfastigheter | 19 046 | 18 388 | 17 570 | 16 118 | 16 015 | 15 559 | 14 533 | 13 972 | |
| Direktavkastning, % | 4,4 | 4,8 | 4,7 | 4,8 | 4,7 | 4,6 | 5,2 | 5,2 | |
| Överskottsgrad, % | 74 | 75 | 77 | 76 | 72 | 69 | 76 | 74 | |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 94 | 95 | 94 | 95 | 95 | 97 | 94 | 94 | |
| Avkastning på eget kapital, % | 8,7 | 12,9 | 9,8 | 8,1 | 10,8 | 18,8 | 9,8 | 10,2 | |
| Eget kapital per aktie, kr | 62,65 | 60,34 | 55,81 | 53,21 | 52,47 | 49,36 | 43,04 | 41,41 | |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr | 73,58 | 69,54 | 65,71 | 62,85 | 62,22 | 58,39 | 50,70 | 48,78 | |
| Börskurs, kr | 76,50 | 59,50 | 62,30 | 58,50 | 52,40 | 52,00 | 50,75 | 51,25 | |
| Resultat efter skatt per aktie, kr | 2,24 | 10,11 | 2,63 | 2,30 | 3,11 | 6,31 | 1,63 | 1,79 | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr | 1,26 | 1,47 | 1,85 | 0,61 | 0,60 | 0,77 | 1,19 | 0,54 | |

Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad

Internationellt fortsatte oklarheterna kring Brexit under det första kvartalet. Även osäkerhet gällande relationen mellan USA och Kina samt den framtida ränteutvecklingen låg kvar. Konjunkturinstitutet bedömer att svensk ekonomi börjar bromsa in och att BNP växer med 1,5 % i år. Framförallt är det hushållen som blivit mindre optimistiska än tidigare.

Sysselsättningen bedöms fortsätta att öka även om takten avtar. Löneutvecklingen förväntas vara måttlig och inflationen dämpad. Många gör bedömning att Riksbanken inte kommer fortsätta höja reporäntan i takt med sin prognos och att det inte blir några ytterligare höjningar av reporäntan under 2019. Tillgången på kapital förväntas dock vara fortsatt god, liksom investeringsviljan hos framför allt utländska investerare.

I Göteborg bidrar en stark exportindustri och stora investeringar i infrastruktur till en fortsatt god konjunktur. Den svaga kronkursen väger delvis upp en försvagad internationell efterfrågan. Personbilsexporten växer starkt, företagens lönesumma ökar mer än genomsnittet för riket, jobbtillväxten ser stark ut och arbetslösheten är fortsatt lägst bland storstadsregionerna i Sverige.

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

Vakansgraden i Göteborg är kvar på fortsatt historiskt låga nivåer men ökade något under första kvartalet, från 3,6 % till 4,0 %. Vakanserna minskade i östra och västra Göteborg samtidigt som de ökade i Göteborgs mer centrala delar.

Uthyrningsvolymen för kontor uppgick under årets första tre månader till 29 600 kvm, vilket innebär en dubblering av uthyrningsvolymen jämfört med föregående år där motsvarande siffra var 13 800 kvm.

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 moderna kontorslokaler bedöms ha en mer positiv hyresutveckling kommande år. Ett sådant exempel är östra Göteborg dit Gamlestaden räknas där nyproduktion lett till en dubblering av hyresnivåerna.

Kommande års nyproduktion kommer troligen leda till större omflyttning och förhoppningsvis bättre

matchning av hyresgästernas behov av moderna och yteffektiva lokaler. I kombination med fortsatt lågt utbud av moderna kontorslokaler i bra läge ger det goda förutsättningar för en positiv uthyrningsmarknad under 2019.

Intresset för logistiklokaler fortsatte att öka under början av 2019. Det som främst driver efterfrågan är ökande volymer inom e-handeln och att konsumenterna kräver kortare leveranstider, vilket i sin tur 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. Dessutom är utbudet av moderna logistiklokaler i bra lägen begränsat. Att hyresnivåerna inte ökat ännu mer beror främst på att prispressen inom e-handeln är stark. Genomsnittshyran för en logistiklokal i A-läge i Göteborg är idag nästan 700 kr/kvm.

Fastighetsmarknaden

Under årets första kvartal omsattes fastigheter för 3 mdkr i Göteborgsområdet, jämfört med 5 mdkr under motsvarande period föregående år. I Sverige har vi under den senaste tiden sett ett en ökad andel utländska investerare. De två största transaktionerna som skedde under första kvartalet var Castellums förvärv av två kontorsfastigheter vid Lilla Bommen till ett värde strax under 870 mkr samt tyska Allianz Real Estate köp av Volvos centrallager i Torslanda till ett bedömt värde om knappt 1,5 mdkr.

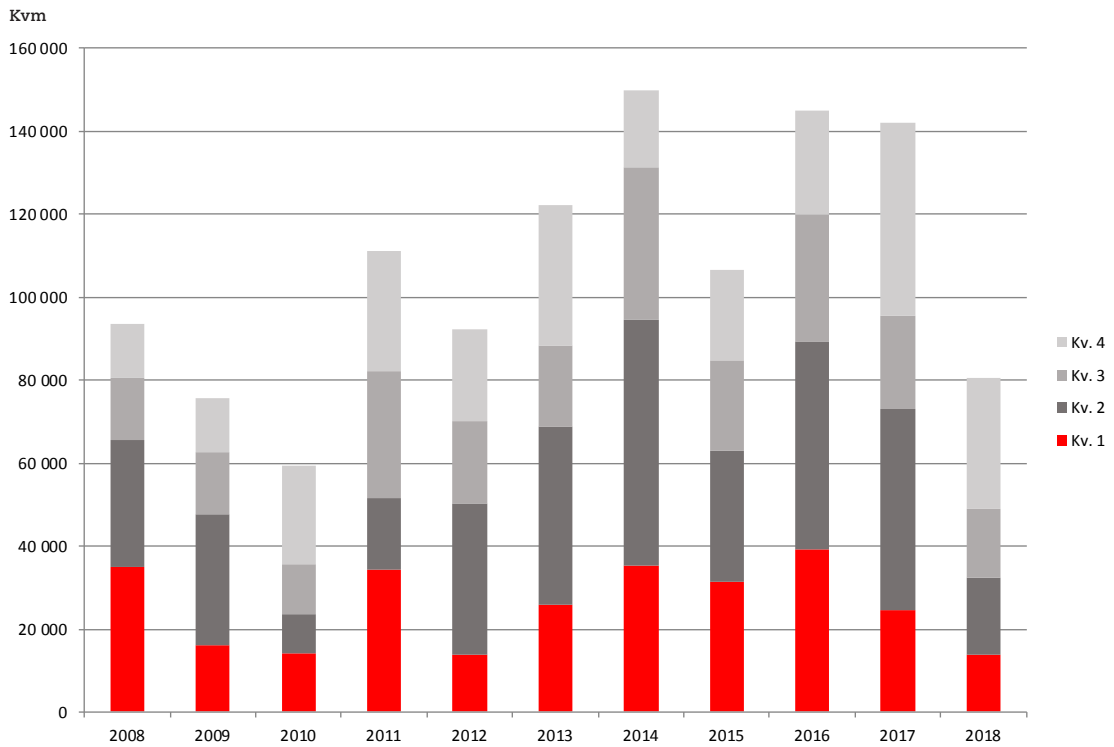
Centralt belägna kontorsfastigheter med säkra kassaflöden bedöms vara fortsatt eftertraktade. Direktavkastningskraven spås därmed ligga kvar på dagens låga nivåer under 2019.

Intresset för logistiklokaler avspeglar sig också på transaktionsmarknaden där direktavkastningskraven under de senaste åren sjunkit med cirka en procentenhet till mellan 4,50 och 4,75 % för nyproducerade logistikfastigheter i Torslanda och Arendal. Under årets första kvartal sålde Logistikfastigheter Sverige AB elva logistikfastigheter till amerikanska Prologis om ett värde av 3,8 mdkr.

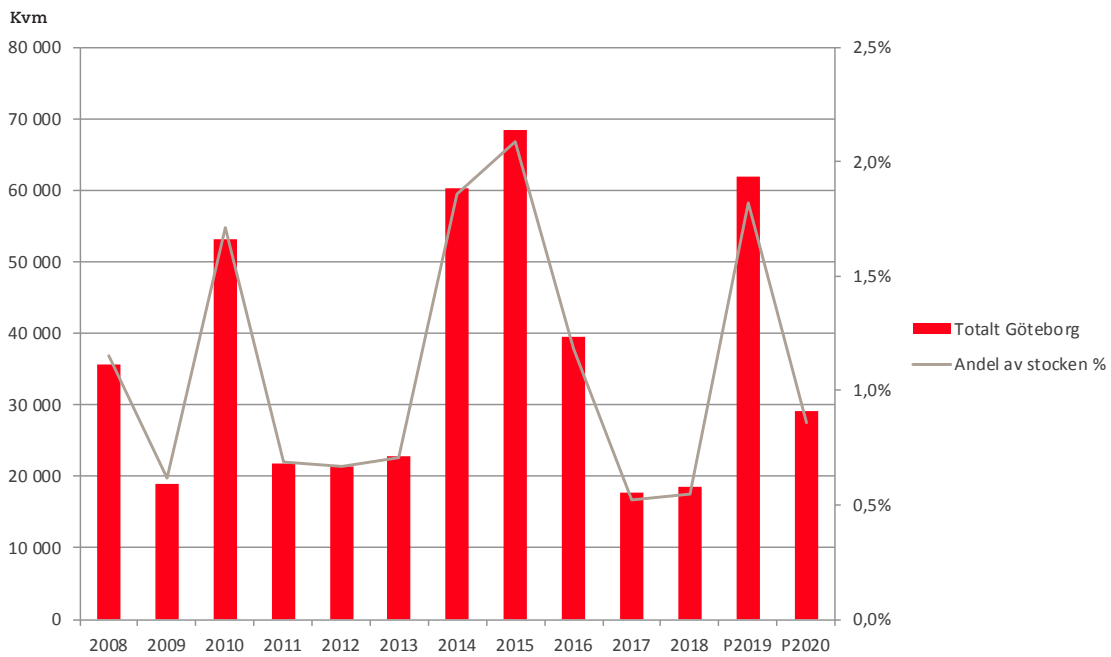
I Sverige gjordes det under årets tre första månader transaktioner inom logistiksegmentet till ett värde av drygt 6,8 mdkr, vilket är 2 mdkr mer än vad segmentet omsatte under hela 2018.

Källor: Riksbanken, BRG, JLL, Newsec och Datscha

Uthyrningsvolym i kvadratmeter per kvartal 2008 - 2018 i Göteborg



Nyproduktion av kontorslokaler i Göteborg



Källa: JLL

Uthyrning och förvaltning

Platzer äger och utvecklar kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Fastigheterna kan delas upp i tre geografiska områden: Centrala Göteborg (Centrum, Gårda, Almedal och Gullbergsvass), Södra/Västra Göteborg (Högsbo och Mölndal) och Norra/Östra Göteborg (Backaplan, Gamlestaden, Lindholmen, Mölnlycke, Arendal och Torslanda). Genom lönsam tillväxt strävar Platzer efter att vara den ledande aktören i samtliga prioriterade områden. Idag är företaget ledande aktör i Arendal, Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo.

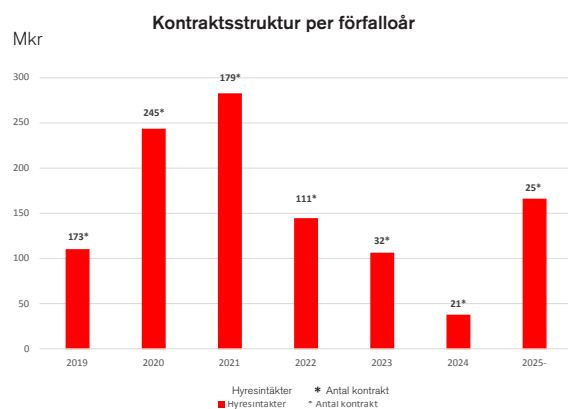
Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per 31 mars 2019 totalt 70 fastigheter inkluderat en delägd fastighet som redovisas som intresseföretag, varav 23 projektfastigheter. Fastighetsbeståndet, exklusive delägd fastighet, har ett verkligt värde om 19 046 mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 826 705 kvm, vilka fördelade sig på kontor 54 %, butik 2 %, industri/lager 31 % och övrigt 13 %. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94 % (95).

Hyresutveckling

Platzer har 786 lokalhyreskontrakt med totala hyresintäkter på årsbasis om 1 093 mkr. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Damco, DB Schenker, DFDS, DHL, Domstolsverket, Försäkringskassan, Migrationsverket, Nordea, Plastal, SSAB, Sveafjord och Zenuity. Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttidsparkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 47 mkr. De tjugo största hyreskontrakten stod för 32 % av hyresvärdet varav den största hyresgästen har kontrakt som står för 11 % av hyresvärdet. Det största hyreskontraktet stod för 3%.

Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 41 månader. Härutöver har Platzer tecknade hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2019 - 2021.

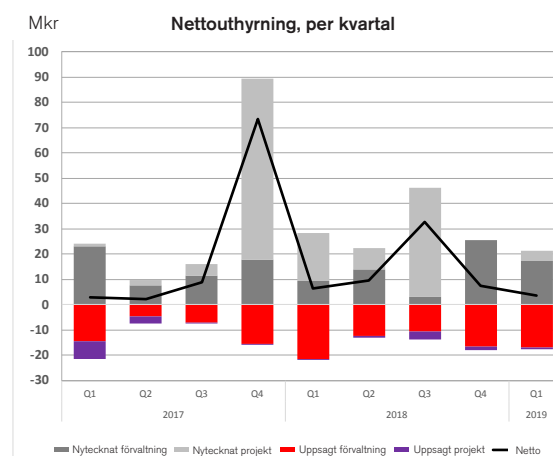


Nettouthyrning

Nettouthyrningen för förvaltnings- och projektfastigheter uppgick under första kvartalet 2019 till 4 mkr (6).

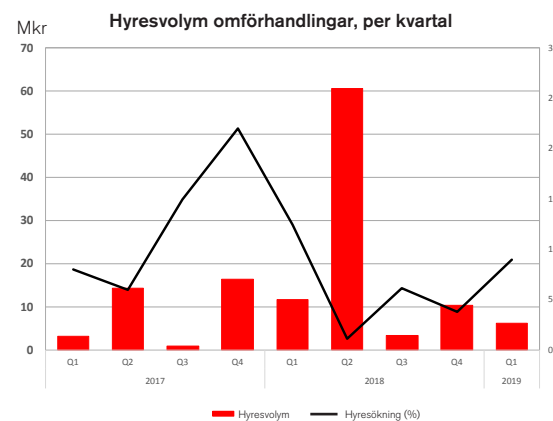
Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 18 mkr (9) och uppsägningarna -17 mkr (-21). Under kvartalet möjliggjorde vi tillväxt för flera av våra hyresgäster då vi flyttade dem till större lokaler inom vårt bestånd.

Uthyrningen i projektfastigheter var 4 mkr (19) och hänförde sig framförallt till våra pågående projekt i Gårda. Uppsägningarna i projektfastigheter var -1 mkr (-1) och berodde på avsiktlig tomställning.



Omförhandlingar

Under första kvartalet 2019 gjordes omförhandlingar till en hyresvolym på 6 mkr (12). Den genomsnittliga hyresökningen uppgick till 9 % (12).



Intjäningsförmåga

| | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Verkligt värde, Mkr | Hyresvärde, Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Hyresintäkter, Mkr | Driftsöverskott, Mkr | Överskottsgrad, % |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| Central Business District (CBD) | 7 | 67 802 | 3 451 | 171 | 98 | 168 | 131 | 78 |
| Övriga Innerstaden | 17 | 162 184 | 6 112 | 338 | 94 | 319 | 250 | 78 |
| Centrala Göteborg | 24 | 229 986 | 9 563 | 509 | 96 | 487 | 381 | 78 |
| Östra Göteborg | 5 | 121 339 | 2 315 | 173 | 87 | 151 | 110 | 73 |
| Norra Älvstranden/Backaplan | 6 | 46 584 | 1 682 | 105 | 99 | 104 | 79 | 76 |
| Övriga Hisingen | 4 | 345 381 | 3 333 | 317 | 95 | 302 | 214 | 71 |
| Norra/Östra Göteborg | 15 | 513 304 | 7 330 | 595 | 94 | 557 | 403 | 72 |
| Västra Göteborg | 3 | 17 556 | 228 | 21 | 95 | 20 | 14 | 70 |
| Mölndal | 4 | 28 975 | 735 | 55 | 100 | 55 | 44 | 80 |
| Södra/Västra Göteborg | 7 | 46 531 | 963 | 76 | 99 | 75 | 58 | 77 |
| Summa förvaltningsfastigheter | 46 | 789 821 | 17 856 | 1 180 | 95 | 1 119 | 842 | 75 |
| Projektfastigheter | 23 | 38 484 | 1 190 | 28 | 75 | 21 | 11 | - |
| Summa Platzer | 69 | 828 305 | 19 046 | 1 208 | 94 | 1 140 | 853 | 75 |

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 mars 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 vilket innebär att vi 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 antas under 2019.

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. Första halvåret 2019 tillkommer en yta på 1 600 kvm på Gullbergs-

vass 5:10. Ytan är adderad till området CBD men inte tillagd på fastigheten i fastighetsförteckningen.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 17 mkr. Hyresvärde, intäkter och driftsöverskott i tabellen avseende projektfastigheter avser nuläge före projektstart. Utöver tabellen finns tecknade hyresavtal i pågående nybyggnadsprojekt om 109 mkr i hyresintäkter och tecknade hyresavtal i förvaltningsfastigheter om 11 mkr i hyresintäkter med inflytt 2020.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 april 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

Vi träffade inte några avtal om eller genomförde några fastighetsförvärv under första kvartalet.

Försäljning

Under första kvartalet träffade vi inte några avtal om eller genomförde några fastighetsförsäljningar.

Efter periodens utgång

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. Därmed är Gårda Vesta uthyrt till 80 %.

Efter periodens utgång är Gårda Vesta uthyrt till

80%



Utvecklingsprojekt

Vi utvecklar både enskilda fastigheter och hela blandstadsområden. Våra pågående större utvecklingsprojekt omfattar totalt 55 000 kvm lokalarea (LOA) och möjliga utvecklingsprojekt en bruttoarea (BTA) om 700 000 kvm. Den totala projektvolymen bedöms uppgå till 17 mdkr, varav 10 mdkr utgörs av kommersiella fastigheter och 7 mdkr av bostäder.

Fastighetsutveckling

Utvecklingen av Gullbergsvass 5:10, där vi har vårt huvudkontor fortsätter. Projektet omfattar ombyggnad av hela huset och en påbyggnad med 1 600 kvm ny kontorsyta. Uthyrningen i fastigheten fortsätter och under första kvartalet tecknade vi avtal om 700 kvm till Trafikverket samt 87 kvm till salladsbaren Picadeli. Vi har även skapat nya ytor i entréplan, vilket ökat den uthyrningsbara ytan i fastigheten.

Projektutveckling

Gårda

Byggandet av Gårda Vesta löper på och nu börjar det som ska bli ett av Göteborgs högsta kontorshus att synas för alla i området och från E6/E20. Byggnaden kommer att ha en total yta om 27 000 kvm, varav 15 000 kvm sedan tidigare är uthyrda till Skatteverket. Under första kvartalet tecknade Skatteverket kontrakt om ytterligare 1 065 kvm, vilket innebär att projektet i kvartal 1 är uthyrt till 60 %.

Vi har även inlett markarbeten i vårt andra höghusprojekt i Gårda, Kineum, som beräknas stå klart 2022. Kineum kommer att innehålla hotell, kontor och andra verksamheter. Under 2018 tecknade vi hyresavtal med ESS Group, som kommer att utveckla ett nytt hotell med cirka 230 rum och totalt 15 000 kvm i fastigheten. Hotellet är ett led i vår strävan att bidra till områdets utveckling och göra södra Gårda mer levande dygnet runt. Under byggtiden har vi ett delat ägandeskap, med 50 % vardera, mellan oss och NCC.

Gullbergsvass

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

På Skeppsbron, i närheten av Gullbergsvass, äger vi tillsammans med Bygg Göta en fastighet, Merkurhuset, med en tillhörande byggrätt. Denna möjliggör en byggnation om 7 000 kvm kontor. Här är vi igång med konceptutveckling och uthyrning.

Fastighetsutveckling

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

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

Projektutveckling

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

Ett exempel på projektutveckling är Gamlestads torg, där Platzter har varit med och skapat en 17 våningar hög profilbyggnad mitt i Gamlestaden. Byggnaden bidrar till att markera en ny fas i områdets utveckling.

Stadsutveckling

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

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

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

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 synpunkterna som kom in beslutade Stadsbyggnadskontoret att dela upp detaljplanen för att hålla tempot uppe i processen. Planen kommer att gå ut på ytterligare en granskning i maj och beräknas antas under 2019. Rivning och markförberedande arbeten fortgår som planerat.

Gamlestaden

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

Vi äger tre större fastigheter och projekt i Gamlestaden. I höstas stod fastigheten Gamlestads torg (Gamlestaden 740:132) klar. Detaljplanen för intilliggande Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) går ut på granskning i vår. 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. Vi äger fastigheter som beräknas omfatta byggrätter om 60 000 – 90 000 kvm BTA på Backaplan.

Torslanda/Arendal

Torslanda/Arendal är ett av Sveriges bästa logistiklägen. Idag äger vi 787 000 kvm mark i Torslanda, inklusive detaljplanelagda byggrätter om 180 000 kvm BTA för logistik och industri. Bland annat äger vi en obebyggd tomt där vi planerar för en anläggning på cirka 10 000 kvm. Vi äger även mark intill Volvo Torslanda. Här planerar vi för lager- och logistikanläggningar från 10 000 kvm upp till 90 000 kvm.



Gårda Vesta

Pågående större projekt

| Fastighet | Typ ¹⁾ | Ombyggd yta LOA, kvm | Ny yta LOA, kvm | Totalt inkl mark, Mkr | Varav kvar att investera, Mkr | Verkligt värde, Mkr | Hyresvärde, Mkr ²⁾ | Uthyrningsgrad, % | Färdigställt |
|-------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|
| Gullbergsvass 5:10 | FU | 11 900 | 1 600 | 544* | 122 | 649 | 45 | 70 | Q1 2020 |
| Gårda 2:12, Gårda Vesta | PU | | 27 000 | 1 050 | 672 | 516 | 75 | 60** | Q2 2021 |
| Gårda 16:17, Kineum | PU/FU | 16 000 | 26 000 | 1 960* | 1 160 | 1 014 | 133 | 81 | Q3 2022 |
| Totalt | | 27 900 | 54 600 | 3 554 | 1 954 | 2 179 | 253 | | |

Möjliga utvecklingsprojekt

| Fastighet | Typ ¹⁾ | Fastighetstyp | Ny yta BTA, kvm | Projektfas | Möjlig byggstart ³⁾ |
|---|-------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Gårda 4:11, Källhuset | PU | kontor | 2 000 | detaljplan finns | 2019 |
| Sörred 7:21 | PU | logistik/industri | 30 000 | detaljplan finns | 2019 |
| Syrhåla 3:1 | PU | logistik/industri | 60 000 | detaljplan finns | 2019 |
| Sörred 8:12 | PU | logistik/industri | 90 000 | detaljplan finns | 2019 |
| Arendal 764:720, Arendals kulle | PU | logistik/industri | 11 000 | detaljplan finns | 2019 |
| Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker | SU/PU /FU | blandstad | 100 -120 000 | detaljplan pågår | 2019 |
| Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper) | SU/PU | blandstad | cirka 200 000 | detaljplan pågår | 2020 |
| Krokslätt 34:13 | FU/PU | blandstad | 10-15 000 | detaljplan påbörjas | 2019 2020/2021 |
| Skår 57:14, Almedals fabriker | PU | kontor | 20 000 | detaljplan pågår | 2019/2020 |
| Backaplan (flera fastigheter) | PU | blandstad | 60-90 000 | 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 | | | 686 000 - 741 000 | | |

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

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

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

**) Efter periodens utgång har uthyrningsgraden ökat till 80 %.

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

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

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

Fastighetsförteckning per 2019-03-31

Uthyrningsbar yta, kvm

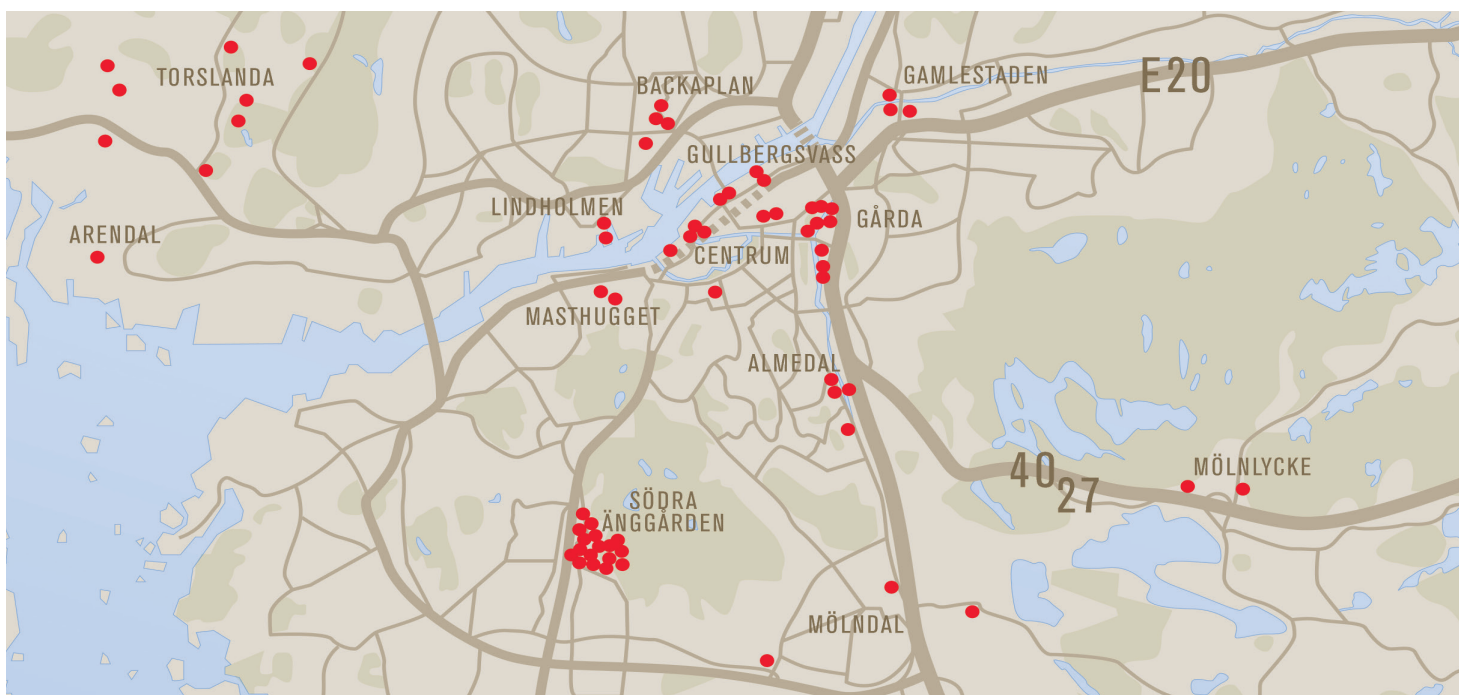
| Förvaltningsfastighet | Område | Adress | Byggår | Kontor | Butik | Industri/ lager | Övrigt | Totalt |
|--------------------------------------|---------------|------------------------------------|-----------|----------------|---------------|--------------------|---------------|----------------|
| 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 | Mölnsdalsv. 91-93/Varbergsg. 2 A-C | 1950/88 | 10 905 | 725 | 1 308 | 375 | 13 313 |
| Arendal 764:720 | Arendal | Arendal | 1960/2009 | 78 840 | 68 | 208 397 | 4 200 | 291 505 |
| Backa 173:2 | Backaplan | Deltavägen 4 | 1979 | 151 | 5 380 | 420 | | 5 951 |
| Brämregården 35:4 | Backaplan | Vägmästaregatan 1 | 1984/1991 | 12 370 | | 222 | 855 | 13 447 |
| Tingstadsvassen 3:8 | Backaplan | Krokegårdsgatan 5 | 1991 | 29 | 3 966 | 11 | 859 | 4 865 |
| Tingstadsvassen 4:3 | Backaplan | Motorgatan 2 | 1943/1986 | 517 | 3 268 | | | 3 785 |
| Lorensberg 62:1 | Centrum | Götabergsgatan 17 | 1932/1965 | 4 541 | | | | 4 541 |
| Nordstaden 13:12 | Centrum | Packhusplatsen 6/N Hamngatan 2 | 1929/1993 | 5 070 | | | | 5 070 |
| Nordstaden 14:1 | Centrum | Postgatan 5/Smedjegatan 2 | 1993/1995 | 8 705 | | | | 8 705 |
| Nordstaden 20:5 | Centrum | Packhuspl 3/Kronhusg 1A/Postg 2 A | 1943 | 2 537 | | 53 | | 2 590 |
| Stampen 4:42 | Centrum | Odinsgatan 8-10 / Barnhusgatan 1 | 2009 | 5 901 | | | 2 847 | 8 748 |
| Stampen 4:44 | Centrum | Polhemsplatsen 5-7/Odinsgatan 2-4 | 1930 | 13 595 | | | | 13 595 |
| Bagaregården 17:26 | Gamlestaden | Gamlestadv. 3/Byfogdeg. 1-3, 11 | 1941/2010 | 24 992 | 365 | 7 010 | 2 555 | 34 922 |
| Gamlestaden 740:132 | Gamlestaden | Gamlestads torg | 2018 | 13 523 | 1 776 | 642 | 262 | 16 203 |
| Olskroken 18:7 | Gamlestaden | Gamlestadvägen 2-4 | 1729/1960 | 41 905 | 102 | 6 842 | 13 289 | 62 138 |
| 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 | 10 926 | | 364 | 463 | 11 753 |
| Gullbergsvass 5:26 | Gullbergsvass | Kilsgatan 4 | 2010 | 15 234 | 0 | 0 | 1 447 | 16 681 |
| 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 | 8 078 | | 235 | 469 | 8 782 |
| Gårda 3:12 | Gårda | Anders Personsgatan 2-6 | 1956/2015 | 3 503 | | 242 | 165 | 3 910 |
| Gårda 3:14 | Gårda | Anders Personsgatan 8-10 | 2015 | 8 758 | | | | 8 758 |
| Gårda 4:11 | Gårda | Anders Personsgatan 14-16 | 1965/2002 | 7 491 | | | 481 | 7 972 |
| 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 | 8 618 | | | 996 | 9 614 |
| Lindholmen 39:3 | Lindholmen | Lindholmospiren 2 | 2016 | 8 922 | | | | 8 922 |
| Stigberget 34:12 | Masthugget | Masthuggstorget 3 | 1967/1999 | 4 457 | 2 801 | 264 | 229 | 7 751 |
| Stigberget 34:13 | Masthugget | Fjärde Långgatan 46-48 | 1969 | 7 246 | 120 | | 2 382 | 9 748 |
| Bosgården 1:71 | 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 | | | | 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 | | 2 758 | | 21 984 | 3 280 | 28 022 |
| Sörred 7:24 | Torslanda | Gunnar Engellaus väg | | 11 035 | | | 4 006 | 15 041 |
| Sörred 8:11 | Torslanda | Amazonvägen 8-10 | | 10 813 | | | | 10 813 |
| Summa förvaltningsfastigheter | | | | 443 804 | 18 627 | 255 569 | 70 221 | 788 221 |

| 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 3:9 | Högsbo | Olof Askklunds gata 14 | 1971 | 4 700 | 4 362 |
| Högsbo 33:1 | Högsbo | Gruvgatan | | 5 500 | 0 |
| Högsbo 34:13' | Högsbo | Gruvgatan 2 | 1981 | 3 200 | 1 780 |
| Högsbo 39:1' | Högsbo | Ingela Gathenhielms gata 4 | | 8 200 | 0 |
| Högsbo 4:1' | Högsbo | Fältspatsg 1/A Odhners g 8 | 1965/1972 | 10 400 | 0 |
| Högsbo 4:4' | Högsbo | Fältspatsgatan 3 | 1962 | 10 300 | 6 437 |
| 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 | Hisingaleden | | 65 000 | 0 |
| Sörred 8:12 | Torslanda | Sörred Norra | | 254 000 | 0 |
| Sörred 7:25 | Torslanda | Sörredsrandellen | | 110 000 | 0 |
| Summa projektfastigheter | | | | 766 500 | 38 484 |
| TOTALT förvaltningsfastigheter och projektfastigheter | | | | | 826 705 |

) Omfattas av projekt Södra Änggården

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

| Förvaltningsfastighet | Område | Adress | Byggår | Kontor | Butik | Industri/lager | Övrigt | Totalt |
|-----------------------|---------|--------------|-----------|--------|-------|----------------|--------|--------|
| Inom Vallgraven 49:1 | Centrum | Skeppsbron 5 | 1929/2012 | 4 702 | 371 | 296 | | 5 369 |



Aktien och ägare

Platzers B-aktie är sedan 29 november 2013 noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Börskursen uppgick den 31 mars 2019 till 76,50 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 9 166 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under första kvartalet omsattes totalt 7,3 (3,6) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 500 mkr (184). Den genomsnittliga omsättningen var 116 000 (57 000) 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.

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 (22 % schablonskatt).

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 1,70 kronor per aktie (1,50) avseende 2018 års resultat.

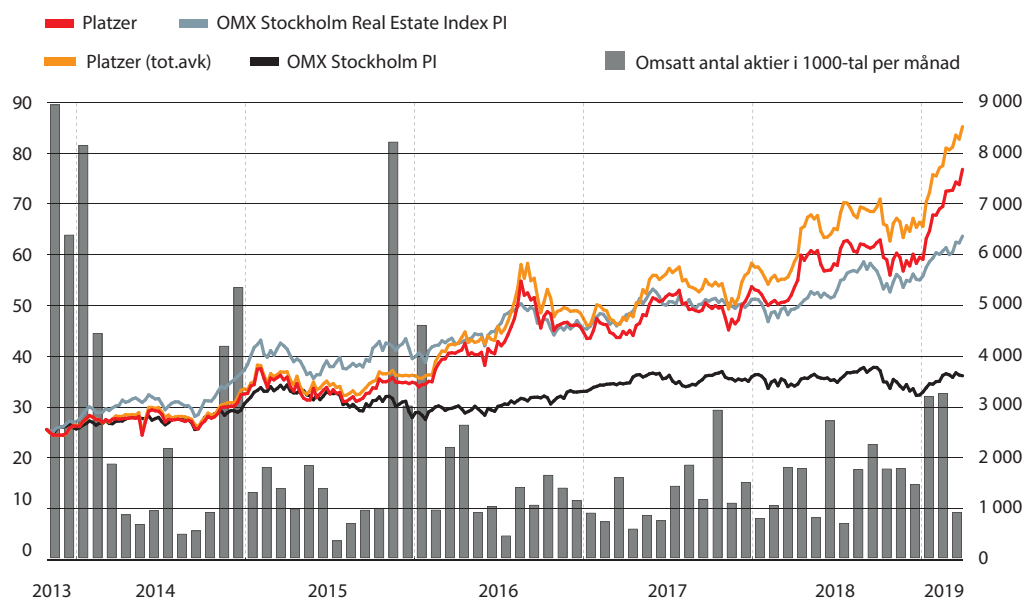
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 mars till 5 278 (3 843). 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 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 offentliggörandet. På webbplatsen finns också presentationer, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning och finansiella data.

Aktiekursens utveckling



Källa: /IX WebFinanceGroup

Största aktieägare

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 mars 2019

| Ägare | Antal A-aktier | Antal B-aktier | Antal aktier | Andel röster,% | Andel kapital,% |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|----------------|-----------------|
| Ernström & C:o | 11 000 000 | 2 273 164 | 13 273 164 | 37,4 | 11,1 |
| Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän | 5 000 000 | 15 203 112 | 20 203 112 | 21,7 | 16,9 |
| Länsförsäkringar Skaraborg | 4 000 000 | 1 000 000 | 5 000 000 | 13,7 | 4,2 |
| Familjen Hielte / Hobohm | | 22 644 016 | 22 644 016 | 7,6 | 18,9 |
| Fjärde AP-fonden | | 11 536 534 | 11 536 534 | 3,8 | 9,6 |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB | | 11 496 346 | 11 496 346 | 3,8 | 9,6 |
| Carnegie Fonder | | 4 717 826 | 4 717 826 | 1,6 | 3,9 |
| Lesley Invest (inkl privata innehav) | | 4 064 362 | 4 064 362 | 1,4 | 3,4 |
| Svolder AB | | 3 300 000 | 3 300 000 | 1,1 | 2,8 |
| SEB Investment Management | | 3 046 019 | 3 046 019 | 1,0 | 2,5 |
| Övriga ägare | | 20 534 484 | 20 534 484 | 6,8 | 17,1 |
| Totalt utestående aktier | 20 000 000 | 99 815 863 | 119 815 863 | 100,0 | 100,0 |
| Återköpta egna aktier | | 118 429 | 118 429 | | |
| Totalt registrerade aktier | 20 000 000 | 99 934 292 | 119 934 292 | | |

Nyckeltal per aktie

| | 2019 jan-mar | 2018 jan-mar | 2018 jan-dec | 2018/2019 apr-mar |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Eget kapital, kr | 62,65 | 52,47 | 60,34 | 62,65 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr | 73,58 | 62,22 | 69,54 | 73,58 |
| Börskurs, kr | 76,50 | 52,40 | 59,50 | 76,50 |
| Resultat efter skatt, kr ¹⁾ | 2,24 | 3,11 | 12,55 | 11,68 |
| Förvaltningsresultat, kr ²⁾ | 1,24 | 1,03 | 4,36 | 4,56 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr | 1,26 | 0,60 | 4,53 | 3,68 |
| Utdelning, kr | - | - | 1,70 | 0,00 |
| Antal aktier per bokslutsdagen, tusental | 119 684 | 119 684 | 119 816 | 119 816 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 119 684 | 119 684 | 119 750 | 119 783 |

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

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

²⁾ Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.

Definitioner

Platzer tillämpar 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 avkast-

ning 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 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. |
| Investeringsvinst | (Marknadsvärde vid färdigställt – Investering inklusive eventuellt ingående värde) / Investering |
| 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 under perioden årsintäkter och tillägg för uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd. 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. |
| Nyckeltal per aktie: Eget kapital, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten | Eget kapital och långsiktigt substansvärde beräknas på antal utestående aktier per bokslutsdagen. Övriga beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat efter skatt avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (definition enligt IFRS). Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag. |
| 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-mar | 2018 jan-mar | 2018 jan-dec | 2018/2019 apr-mar |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Räntetäckningsgrad, ggr | | | | |
| Driftsöverskott | 204 | 187 | 781 | 798 |
| Central administration | -14 | -14 | -50 | -50 |
| Ränteintäkter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa | 190 | 173 | 731 | 748 |
| Räntekostnader | -43 | -50 | -205 | -197 |
| | 4,4 | 3,5 | 3,6 | 3,8 |
| Avkastning på eget kapital, % | | | | |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare: | | | | |
| Resultat efter skatt | | | 1 503 | 1 399 |
| Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår) | 587 | 491 | | |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter | 419 | 348 | | |
| Värdetförändring finansiella instrument | -189 | 6 | | |
| Summa | 642 | 659 | 1 503 | 1 399 |
| Genomsnittligt eget kapital | 7 364 | 6 093 | 6 568 | 6 889 |
| | 8,7 | 10,8 | 22,9 | 20,3 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr | | | | |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare: | | | | |
| Eget kapital | 7 498 | 6 279 | 7 230 | 7 498 |
| Återläggning av uppskjuten skatt | 1 185 | 897 | 1 076 | 1 185 |
| Återläggning av räntederivat | 123 | 270 | 26 | 123 |
| Summa | 8 806 | 7 446 | 8 332 | 8 806 |
| Antal aktier | 119 684 | 119 684 | 119 816 | 119 684 |
| | 73,58 | 62,22 | 69,54 | 73,58 |
| Direktavkastning, % | | | | |
| Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår) | 816 | 746 | 781 | 799 |
| Fastigheternas genomsnittliga värde | 18 717 | 15 787 | 16 573 | 17 530 |
| | 4,4 | 4,7 | 4,7 | 4,6 |

Q1

KALENDARIUM

Delårsrapport januari - juni 2019

9 juli 2019 kl 8:00

Delårsrapport januari - september 2019

25 oktober 2019 kl 8:00

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



Platzer Fastigheter Holding AB (publ)
Box 211, 401 23 GÖTEBORG
Besöksadress: Kämpegatan 7
031-63 12 00 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org nr: 556746-6437