



## Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2016

- Hyresintäkterna ökade till 316 mkr (283)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 16 % till 146 mkr
- Periodens resultat uppgick till 84 mkr (242)
- Fastighetsvärdet ökade till 10 588 mkr (9 784)
- Substansvärdet per aktie uppgick till 40,21 (38,62)
- Resultat per aktie uppgick till 0,85 kr (2,53)
- Förvärv av Studenternas hus
- Första förvärvet på Lindholmen
- Byggstart för projekt Gamlestads torg
- Positivt planbesked från Byggnadsnämnden att påbörja etapp 1, omfattande kommande byggrätter om 120 000 kvm i Södra Änggården

# DETTA ÄR PLATZER



Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Företaget äger och utvecklar 61 fastigheter med en total yta om cirka 478 000 kvm. Genom uthyrning och förvaltning, fastighetsprojekt och stadsutveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter skapar Platzer tillväxt och lönsamhet. Platzer prioriterar goda relationer med hyresgästerna och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang. Vid periodens utgång hade Platzer 62 medarbetare.

## Affärsidé

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

## Vision

Platzer ska vara det ledande fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Göteborgsområdet.

## Kärnvärden

- Frihet under ansvar
- Långsiktig utveckling
- Öppenhet

## Finansiella mål

- Substansvärde per aktie: 40 kr (2017)
- Avkastning på eget kapital:  
Riskfri ränta + 5 procentenheter \*)
- Soliditet: > 30 %
- Belåningsgrad: 65 %

För utfall, se nyckeltal sid 12 och nyckeltal per aktie sid 25.

\*) riskfri ränta = räntan för en 5-årig svensk statsobligation

## Strategi

- Växa och vara ledande aktör i Göteborgsområdet med koncentration till utvalda delmarknader.
- Skapa långsiktiga relationer på affärsmässiga, hållbara och etiska grunder genom aktivt arbete med kunder och leverantörer.
- Genomföra ständiga förbättringar av fastighetsbeståndet genom värdeskapande fastighets- och projektutveckling.
- Lånefinansiering av verksamheten utifrån fastigheternas värde. Nyttja kassan för värdeskapande fastighetsinvesteringar.

## Hållbarhet

Hållbarhet handlar om att ständigt fatta beslut som ger förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling. Detta uppnås genom balans mellan en sund ekonomi, medarbetare som trivs, minimal miljöpåverkan och ett positivt bidrag till samhället. Platzers hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i den löpande verksamheten och berör ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och Platzer är certifierat enligt ISO 14001 sedan 2009.

# KALENDARIUM

Delårsrapport januari-september 2016  
Bokslutskommuniké 2016

27 oktober 2016 kl 08.00  
9 februari 2017

För ytterligare information, vänligen gå in på [platzer.se](http://platzer.se) eller kontakta  
P-G Persson, VD, 0734-11 12 22 / Lennart Ekelund, CFO, 0703-98 47 87

# VD HAR ORDET – ”Förvärv på Lindholmen och utvecklingsprojekt skapar tillväxt”

Platzers verksamhet fortsätter att växa genom förvärv samt fastighets- och projektutveckling. Under första halvåret ökade fastighetstillgångarna med 0,7 mdkr till 10,6 mdkr, vilket är i linje med vår strategiska plan att öka dessa med 1-1,5 mdkr per år. Senaste förvärvet innebar dessutom att vi nu tagit klivet in på Lindholmen, ett av de mest spännande utvecklingsområdena på Hisingen.

Samtidigt levererade den dagliga förvaltningen stabila, ökande kassaflöden i fastigheterna. Driftsöverskottet ökade till 234 mkr, vilket är en förbättring med 11 % mot samma period föregående år. Förvaltningsresultatet ökade med 16 % till 1,52 kr/aktie. Under andra kvartalet delade vi ut 1 kr/aktie till aktieägarna, vilket är en höjning med 33 % från föregående år. Överskottsgraden var fortsatt hög och stabil på 74 %.

## Utvecklingsprojekt och sjunkande yielder bra fundament för värdetillväxt

Substansvärdet ökade till 40,21 kr/aktie, vilket är 17 % uppgång gentemot föregående år vid samma tidpunkt. Vårt finansiella mål 40 kr/aktie nås därmed 1,5 år tidigare än beräknat. En ökande andel utvecklingsprojekt i fastighetsportföljen i kombination med sjunkande yielder har gett oss möjligheter att skapa värdetillväxt i vårt bestånd i snabbare takt än vi förutspådde när målet sattes 2013. För närvarande har vi projekt igång med en volym på 0,8 mdkr. Vid Gamlestads torg tog vi i juni första spadtaget för att utveckla huvudbyggnaden i den nya knutpunkt som byggs där. På fastigheterna Gårda 2:12, Gårda 1:15, Skår 57:14 och Älvsborg 178:2 har vi pågående detaljplaneprocesser motsvarande ytterligare 75 000 kvm. Härutöver har Platzer en utvecklingsportfölj omfattande drygt 425 000 möjliga kvadratmeter. Av dessa är 60 %, totalt 17 fastigheter, belägna i Södra Änggården. I mars erhöll vi planbesked att påbörja etapp 1 vilken omfattar kommande bygggrätter om 120 000 kvm med stort inslag av bostäder. Jag har stora förhoppningar på att Södra Änggården blir något alldeles speciellt med närheten till både ett stort naturområde i Änggården och till centrala delar i Göteborg.

## Fortsatt ökande fastighetspriser i utvecklingsområden

Fastighetspriserna i framförallt de områden där det sker stadsutveckling har ökat efter årsskiftet och det är fortsatt stor konkurrens om de objekt som funnits till försäljning. Som lokal aktör är vi med och lämnar bud i de flesta av de kommersiella fastighetsaffärerna i våra prioriterade områden. Under första halvåret gjorde vi fastighetstransaktioner med ett underliggande fastighetsvärde om 0,5 mdkr. Transaktionsvolymen för kommersiella fastigheter i Göteborg var runt 5 mdkr under första halvåret.

## Miljöcertifieringar och gröna avtal viktiga hållbarhetsmål inom miljöområdet

Miljöcertifiering av fastigheterna är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete inom miljöområdet. Inget annat börsnoterat fastighetsbolag har så hög andel miljöcertifierade fastigheter som Platzer. Vid halvårsskiftet var över 80 % av våra fastigheter certifierade och för att ta arbetet vidare har vi även satt mål på att teckna gröna hyresavtal. Ambitionen är att 20 % av vårt hyresvärde skall komma från gröna hyresavtal innan årets utgång.

## Starkt Göteborg, osäker omvärld

Det är fortsatt bra konjunktur i Göteborgsområdet. Stor framåtanda finns inom både industrin och tjänstesektorn. Arbetslösheten är på rekordlåga nivåer. Vakanserna för kontor i centrala delarna av Göteborg är de lägsta på mycket länge och det råder stor bostadsbrist. Allt detta är positivt för våra affärer. Däremot kan vi ännu inte överblicka hur vår lokala marknad kommer att påverkas av den turbulens och osäkerhet som Storbritanniens utträde ur EU kan orsaka. Där kan vi enbart följa utvecklingen noga och hoppas att det inte får långsiktiga negativa konsekvenser för vår verksamhet som vi inte fullt ut kan kompensera för genom egna aktiviteter eller beslut.

P-G Persson  
VD





# KOMMENTARER JANUARI-JUNI 2016

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år och för balansposter 2015-12-31.

## Resultat

Förvaltningsresultatet för första halvåret uppgick till 146 mkr (126) vilket är en ökning med 16 %. Resultatförbättringen beror dels på ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående år, dels på färdigställda utvecklingsprojekt som nu är inflyttade samt meruthyrning i befintliga fastigheter. Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 172 mkr (109) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -213 mkr (75). Periodens resultat efter skatt uppgick till 84 mkr (242), en försämring som i sin helhet beror på värdeförändringar finansiella instrument.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick för perioden till 316 mkr (283), en ökning med 12 %. Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till ett större fastighetsbestånd, nyuthyrningar samt färdigställda utvecklingsprojekt. Per bokslutsdagen bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt uppgå till 707 mkr (604) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 93 % (91). Platzer har ett flertal pågående större projekt/ombyggnationer med tecknade hyresavtal och inflyttning kommande kvartal. Detta påverkar både intäkter, resultat och uthyrningsgrad negativt under projektfasen.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under perioden uppgått till 82 mkr (73), en ökning som huvudsakligen beror på ett större fastighetsbestånd. Fastigheten Olskroken 18:7 förvärvades under kvartal 2 2015, varmed periodens resultat belastas med kostnader för 6 månader jämfört med 2 månader föregående år. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer, första och fjärde kvartalet är normalt dyrare än andra och tredje kvartalet.

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet förbättrades med 11 % och uppgick för perioden till 234 mkr (210). Överskottsgraden fortsatte ligga på en hög och stabil nivå och uppgick för perioden till 74 % (74). Direktavkastningen för fastigheterna

uppgick till 4,6 % (4,8). Den lägre avkastningen förklaras till största delen av en större projektvolym, dels då flera pågående ombyggnadsprojekt inneburit uteblivna hyresintäkter och därmed sänkt driftsöverskott, dels ökar fastighetsvärdet successivt under projektfasen medan intäkterna kommer först efter projekt slut och inflyttning. Dessutom innebär marknadens sjunkande direktavkastningskrav, som ger högre fastighetsvärde allt annat lika, en lägre direktavkastning.

## Central administration

Central administration har för årets första halvår uppgått till -20 mkr (-16). Ökningen beror främst på fler antal anställda, 62 medarbetare vid periodens utgång att jämföra med 51 per 2015-06-30, vilket i sin tur föranletts av ett större fastighetsbestånd samt en större projektportfölj. Det pågående aktiesparprogrammet belastade periodens resultat med 1 mkr (-).

## Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -68 mkr (-68). En större fastighetsportfölj och därmed högre lånevolym möts av både lägre räntemarginaler och marknadsräntor. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument, till 2,24 % (2,45).

## Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -21 mkr (-68). Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning. Dessa resultat är då skattefria, vilket också påverkat skatt för perioden.

## Kassaflöde

Nettoinvesteringarna i fastigheter har under perioden uppgått till 632 mkr (740). Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 237 mkr (190), förvärv till 437 mkr (728) och försäljningar till 42 (178). Under perioden har finansiering av nyförvärv och refinansiering av projektfastigheter skett vilka tillsammans uppgått till 664 mkr (738). Periodens kassaflöde uppgick, efter det att utdelning till aktieägare skett med 96 mkr, totalt till 22 mkr (21).

De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 249 mkr (227). Utöver likvida medel fanns per 2016-06-30 outnyttjade lånelöften om 81 mkr och en outnyttjad checkkredit om 50 mkr.

### **Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter**

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 10 588 mkr (9 784) 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, motsvarande cirka 30 % av fastigheternas totala värde, i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värde hierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har för perioden inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 172 mkr (109). Merparten av värdeförändringarna under perioden har uppstått genom marknadens sänkta avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,4 %, en minskning jämfört med 30 juni föregående år då den uppgick till 5,7 %.

Under perioden har fastigheterna Lindholmen 30:2, genom bolagsförvärv, och Lorensberg 62:1 förvärvats. Fastigheten Gårda 8:2 har sålts genom en bolagsförsäljning. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 237 mkr (190), där största enskilda investeringarna är nybyggnadsprojekten Hårddisken 1, Mölndal och Gamlestaden 740:132 samt ombyggnadsprojektet Stampen 4:44.

### **Eget kapital**

Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen, efter lämnad utdelning om 1,00 kr per aktie, till 3 581 mkr (3 592). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 36,92 kr (37,05) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 45,33 kr (43,16). Substansvärdet, som är ett av Platzers finansiella mål, uppgick till 40,21 kr (38,62). Platzers mål om ett

substansvärde per aktie om 40 kr är därmed uppnått. Soliditeten uppgick per samma dag till 33 % (35).

### **Lånefinansiering och värdeförändringar derivat**

Per bokslutsdagen uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 6 355 mkr (5 690), vilket motsvarade en belåningsgrad om 60 % (58). Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Härutöver lånar Platzer också 300 mkr i en grön obligation genom Nya SFF. Platzer har under perioden dels lånefinansierat fastighetsförvärven motsvarande en belåningsgrad om 65 %, dels refinansierat fastigheter som genomgått ofinansierad fastighets- eller projektutveckling vilket tillsammans uppgår till 664 mkr. Under perioden har Platzer också amorterat lån i samband med försäljningen av fastigheten Gårda 8:2. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 30 juni till 3,4 år (4,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,5 år (1,9).

För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivatinstrument vilka redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Marknadsvärdet var per 30 juni -404 mkr vilket för perioden innebar en värdeförändring om -213 mkr. Värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. Under derivatens återstående löptid kommer undervärdet att lösas upp och reducera de finansiella kostnaderna i resultaträkningen med motsvarande belopp.

Under juni månad har Platzer tecknat räntederivat med framtida start om totalt 600 mkr, starttidpunkt 1,5 till 2 år fram i tiden. Härutöver finns sedan tidigare en ränteswap om 600 mkr med framtida start i december 2016. Om hänsyn tas till dessa ränteswappar är den effektiva räntebindningstiden drygt 4,5 år.

De finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av ovan beskrivna derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både derivatinstrumenten och kapitalförsäkringarna återfinns i nivå 2 enligt

IFRS 13 i verkligt värdehierarkin. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder motsvarar dess redovisade värde eftersom diskonterings-effekten inte är väsentlig då räntan på lånen är rörlig och marknadsmässig.

### **Personal och organisation**

Antalet anställda uppgick per 30 juni till 62 personer. I samband med en omorganisation per 1 januari 2016 är Platzers fastighetsbestånd nu organiserat i två marknadsområden jämfört med tidigare tre områden. Marknadsområdena är Platzers enheter med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utvecklingen av fastigheterna. Som stöd till marknadsområdena finns två specialistenheter; Projektutveckling som svarar för projektutveckling och projektledning samt Uthyrning som stödjer uthyrningsaffären. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, affärsutveckling, finans, ekonomi, HR, kommunikation och hållbarhet.

### **Andra kvartalet 2016**

Hysesintäkterna uppgick för andra kvartalet till 159 mkr (144), en ökning med 10 %. Driftöverskottet ökade under samma kvartal med 11 % till 122 mkr (110). Förvaltningsresultatet uppgick till 79 mkr (67), en förbättring med 18 %. Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick för kvartalet till 95 mkr (49) och värdeförändringar avseende finansiella instrument påverkade resultatet med -85 mkr (144). Resultat efter skatt uppgick till 69 mkr (203).

### **Viktiga händelser under kvartalet:**

- Fastigheten Lorensberg 62:1, Studenternas hus, har förvärvats och tillträtts.
- Fastigheten Lindholmen 30:2 har, genom bolagsförvärv, förvärvats och tillträtts.
- Byggstart har skett i projekt Gamlestads torg (Gamlestaden 740:132).

### **Moderbolaget**

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

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policys samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar är metoder som Platzer använder för att hantera och minska riskerna. De risker och osäkerhetsfaktorer som Platzer i första hand påverkas av har inte förändrats under perioden och beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2015 på sidorna 48-49, 53-54 samt 68-69.

### **Transaktioner med närstående**

De närstående transaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2015 på sidan 81. Utöver dessa löpande avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående och det har inte förändrats under perioden.

### **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. Nya eller reviderade IFRS-standarder som trätt i kraft 2016 har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR2.

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Göteborg 2016-07-08

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson  
Verkställande direktör





## FÖRSTA FÖRVARVET PÅ LINDHOLMEN



## FÖRSTA SPADTAGET - GAMLESTADS TORG



## 120 000 KVM BYGGGRÄTTER - SÖDRA ÄNGGÅRDEN



## FÖRVARV - STUDENTERNAS HUS



# RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec	2015/2016 jul-jun
Hysesintäkter	159	144	316	283	589	622
Fastighetskostnader	- 37	-34	-82	-73	- 152	- 161
<b>Driftsöverskott</b>	<b>122</b>	<b>110</b>	<b>234</b>	<b>210</b>	<b>437</b>	<b>461</b>
Central administration	- 9	-8	-20	-16	- 35	- 39
Finansnetto	- 34	-35	-68	-68	- 136	- 136
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>79</b>	<b>67</b>	<b>146</b>	<b>126</b>	<b>266</b>	<b>286</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	95	49	172	109	510	573
Värdetförändring finansiella instrument	- 85	144	-213	75	64	-224
<b>Resultat före skatt</b>	<b>89</b>	<b>260</b>	<b>105</b>	<b>310</b>	<b>840</b>	<b>635</b>
Skatt på periodens resultat	-20	-57	-21	-68	- 176	-129
<b>Periodens resultat <sup>1)</sup></b>	<b>69</b>	<b>203</b>	<b>84</b>	<b>242</b>	<b>664</b>	<b>506</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>						
Moderföretagets aktieägare	67	203	81	242	653	492
Innehav utan bestämmande inflytande	2	0	3	0	11	14
Resultat per aktie <sup>2)</sup>	0,71	2,12	0,85	2,53	6,81	5,14

<sup>1)</sup> I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.

<sup>2)</sup> Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Däremot kommer antal utestående aktier öka med 250 000 när aktiesparprogrammet har avslutats.

# BALANSRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10 588	9 192	9 784
Övriga anläggningstillgångar	5	5	5
Finansiella anläggningstillgångar	38	49	60
Omsättningstillgångar	115	67	63
Likvida medel	249	117	227
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 995</b>	<b>9 430</b>	<b>10 139</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	3 581	3 136	3 592
Uppskjuten skatteskuld	408	300	399
Långfristiga räntebärande skulder	6 355	5 593	5 690
Övriga långfristiga skulder	415	230	224
Kortfristiga skulder	236	171	234
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 995</b>	<b>9 430</b>	<b>10 139</b>
Ställda säkerheter	6 381	5 598	5 798
Eventualförpliktelser	8	54	55



# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Vid periodens början	3 548	2 966	2 966
Nyemission	-	-	0
Återköp egna aktier	-	-	0
Återläggning aktiesparprogram	1	-	1
Periodens totalresultat	81	242	653
Utdelning	-96	-72	-72
<b>Vid periodens slut</b>	<b>3 534</b>	<b>3 136</b>	<b>3 548</b>
<b>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>			
Vid periodens början	44	-	-
Konsolidering dotterbolag	-	-	33
Periodens totalresultat	3	-	11
<b>Vid periodens slut</b>	<b>47</b>	<b>-</b>	<b>44</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 581</b>	<b>3 136</b>	<b>3 592</b>

# FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
<b>Fastigheternas värde IB</b>	<b>9 784</b>	<b>8 343</b>	<b>8 343</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	237	190	359
Fastighetsförvärv	437	728	745
Fastighetsförsäljningar	-42	-178	-259
Konsolidering dotterbolag	-	-	86
Värdetförändringar	172	109	510
<b>Fastigheternas värde UB</b>	<b>10 588</b>	<b>9 192</b>	<b>9 784</b>

# KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

## I SAMMANDRAG

Mkr	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec	2015/2016 jul-jun
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Driftsöverskott	122	110	234	210	437	461
Central administration	-8	-7	-18	-15	-32	-35
Finansnetto	-34	-35	-68	-68	-136	-136
Inkomstskatt	-4	-11	-16	-15	-14	-15
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>76</b>	<b>57</b>	<b>132</b>	<b>112</b>	<b>255</b>	<b>275</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-22	-12	-30	-22	-30	-38
Förändring av kortfristiga skulder	-19	-28	-15	5	68	48
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>35</b>	<b>17</b>	<b>87</b>	<b>95</b>	<b>293</b>	<b>285</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-132	-102	-237	-190	-359	-406
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-437	-728	-437	-728	-745	-454
Sålda förvaltningsfastigheter	-	-	42	178	259	123
Konsolidering dotterbolag	-	-	-	-	-86	-86
Investering i övrigt	-1	-	-1	-	-	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-570</b>	<b>-652</b>	<b>-633</b>	<b>-740</b>	<b>-931</b>	<b>-824</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Förändring av räntebärande skulder	696	692	664	738	836	762
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	-	-	-33	-33
Förändring av långfristiga skulder	-	-	-	-	5	5
Utdelning	-96	-72	-96	-72	-72	-96
Konsolidering dotterbolag	-	-	-	-	33	33
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>600</b>	<b>620</b>	<b>568</b>	<b>666</b>	<b>769</b>	<b>671</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>65</b>	<b>-15</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>131</b>	<b>132</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>184</b>	<b>132</b>	<b>227</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>117</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>249</b>	<b>117</b>	<b>249</b>	<b>117</b>	<b>227</b>	<b>249</b>

# RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
Nettoomsättning	6	6	12
Rörelsens kostnader	-7	-5	-12
Finansnetto	-42	-32	-72
Värdetförändring finansiella instrument	-213	36	18
<b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b>	<b>-256</b>	<b>5</b>	<b>-54</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	153
Skatt	56	- 1	-19
<b>Periodens resultat <sup>1)</sup></b>	<b>-200</b>	<b>4</b>	<b>80</b>

<sup>1)</sup> I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

# BALANSRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	1 053	1 020	1 053
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 473	2 453	2 203
Fordringar hos koncernbolag	892	994	1 072
Övriga omsättningstillgångar	23	8	17
Likvida medel	34	1	8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 475</b>	<b>4 476</b>	<b>4 353</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 623	1 840	1 917
Obeskattade reserver	50	42	50
Långfristiga skulder	2 776	2 581	2 352
Kortfristiga skulder	26	13	34
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 475</b>	<b>4 476</b>	<b>4 353</b>
Ställda säkerheter	2 371	2 402	2 138
Eventualförpliktelser	3 581	3 151	3 149



# NYCKELTAL

	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec	2015/2016 jul/jun
<b>Finansiella</b>				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,6	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,9	3,0	3,1
Belåningsgrad, %	60	61	58	60
Soliditet %	33	33	35	33
Avkastning på eget kapital, %	5,4	11,2	20,0	14,8
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Direktavkastning, %	4,6	4,8	4,8	4,7
Överskottsgrad, %	74	74	74	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	91	92
Hysesvärde, kr/kvm	1 463	1 524	1 532	1 460
Uthyrningsbar yta, tkvm	478	458	465	478

Avseende definitioner nyckeltal, se beskrivning sid 26.

## SEGMENTSREDOVISNING JANUARI-JUNI 2016

	Förvaltningsfastigheter				Projekt- fastigheter				Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg					
Mkr	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	185	164	53	58	77	60	1	1	316	283
Fastighetskostnader	-42	-37	-18	-20	-21	-15	-1	-1	-82	-73
<b>Driftsöverskott</b>	<b>143</b>	<b>127</b>	<b>35</b>	<b>38</b>	<b>56</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>234</b>	<b>210</b>
<b>Verkligt värde förvaltnings- fastigheter</b>	<b>6 537</b>	<b>5 564</b>	<b>1 279</b>	<b>1 248</b>	<b>2 539</b>	<b>2 019</b>	<b>233</b>	<b>361</b>	<b>10 588</b>	<b>9 192</b>

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment.

Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 234 mkr (210) och resultat före skatt 105 mkr (310) består av central administration -20 mkr (-16), finansnetto -68 mkr (-68) samt värdeförändringar fastigheter och derivat -41 mkr (184).

Under perioden har fastigheten Lorensberg 62:1 och Lindholmen 30:2 förvärvats vilka tillhör segmenten Centrala Göteborg respektive Norra/Östra Göteborg.

# RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Ränteförfall			Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	Snittränta, %	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
2016	3 115	49	1,18	1 495	24
2017	0	0	0,00	1 998	31
2018	120	2	3,42	1 820	29
2019	200	3	3,21	1 042	16
2020	300	5	4,15		
2021	670	10	2,97		
2022	550	9	3,49		
2023	100	1	3,49		
2024	1 000	16	3,26		
2025	300	5	2,50		
<b>Totalt</b>	<b>6 355</b>	<b>100</b>	<b>2,24</b>	<b>6 355</b>	<b>100</b>

I tabellen tas hänsyn till effekten av löpande derivatavtal. Utöver detta finns ränteswappar om 1 200 mkr med framtida start.

# KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2016		2015			2014		
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Hysesintäkter	159	157	160	146	144	139	131	133
Fastighetskostnader	-37	-45	-44	-35	-34	-39	-34	-33
<b>Driftsöverskott</b>	<b>122</b>	<b>112</b>	<b>116</b>	<b>111</b>	<b>110</b>	<b>100</b>	<b>97</b>	<b>100</b>
Central administration	-9	-11	-11	-8	-8	-8	-10	-7
Finansnetto	-34	-34	-34	-34	-35	-33	-36	-38
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>79</b>	<b>67</b>	<b>71</b>	<b>69</b>	<b>67</b>	<b>59</b>	<b>51</b>	<b>55</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	95	77	205	196	49	60	167	126
Värdoförändringar finansiella instrument	-85	-128	63	-74	144	-69	-76	-47
<b>Resultat före skatt</b>	<b>89</b>	<b>16</b>	<b>339</b>	<b>191</b>	<b>260</b>	<b>50</b>	<b>142</b>	<b>134</b>
Skatt på periodens resultat	-20	-1	-66	-42	-57	-11	-34	-29
<b>Periodens resultat</b>	<b>69</b>	<b>15</b>	<b>273</b>	<b>149</b>	<b>203</b>	<b>39</b>	<b>108</b>	<b>105</b>
Förvaltningsfastigheter	10 588	9 924	9 784	9 491	9 192	8 491	8 343	7 363
Direktavkastning, %	4,8	4,6	4,8	4,8	5,0	4,8	4,9	5,5
Överskottsgrad, %	77	71	73	76	76	72	74	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	92	91	90	92	97	92
Avkastning på eget kapital, %	7,1	4,7	12,3	9,7	11,7	5,9	7,9	8,3
Eget kapital per aktie, kr	36,92	37,20	37,05	34,32	32,76	31,39	30,98	29,85
Substansvärde per aktie, kr	40,21	39,81	38,62	36,40	34,24	34,04	33,07	31,32
Börskurs, kr	44,60	44,50	38,00	34,70	34,20	39,00	33,50	30,00
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,71	0,14	2,74	1,56	2,12	0,41	1,13	1,10
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,37	0,55	1,22	0,85	0,18	0,82	0,51	0,56

# INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hysesvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
<b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>								
<b>Centrala Göteborg</b>								
Kontor/Butik	21	191 789	6 237	399	96	383	301	79
Industri/Lager/Övrigt	2	23 925	300	17	82	14	10	71
<b>Totalt</b>	<b>23</b>	<b>215 714</b>	<b>6 537</b>	<b>416</b>	<b>95</b>	<b>397</b>	<b>311</b>	<b>78</b>
<b>Södra/Västra Göteborg</b>								
Kontor/Butik	9	56 671	635	67	90	60	40	67
Industri/Lager/Övrigt	9	59 177	644	65	94	61	45	74
<b>Totalt</b>	<b>18</b>	<b>115 848</b>	<b>1 279</b>	<b>132</b>	<b>92</b>	<b>121</b>	<b>85</b>	<b>69</b>
<b>Norra/Östra Göteborg</b>								
Kontor/Butik	9	142 818	2 539	198	95	188	139	74
Industri/Lager/Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>142 818</b>	<b>2 539</b>	<b>198</b>	<b>95</b>	<b>188</b>	<b>139</b>	<b>74</b>
<b>SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>								
	<b>50</b>	<b>474 380</b>	<b>10 355</b>	<b>746</b>	<b>95</b>	<b>706</b>	<b>535</b>	<b>76</b>
<b>PROJEKTFASTIGHETER</b>								
	11	3 475	233	2	50	1	-	-
<b>SUMMA PLATZER</b>								
	<b>61</b>	<b>477 855</b>	<b>10 588</b>	<b>748</b>	<b>95</b>	<b>707</b>	<b>535</b>	<b>76</b>

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 30 juni 2016 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga vilket inte är en prognos.

Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyreskontrakt, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Hyreskontrakt med senare inflyttning eller i fastigheter som nu är under byggnation inkluderas inte. Per detta datum finns utöver tabellen ovan tecknade hyresavtal i pågående projekt med ett hyresvärde om 9 mkr, med inflyttning från andra kvartalet 2017 och senare.

Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 12 mkr.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 juli 2016 med avdrag för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration rullande 12 månader.

Projektfastigheter i tabellen avser intäkter i befintliga fastigheter före projektstart. Dessa upphör vid projektstart.





Inviingsfest för KvarterETT (Stampen 4:44), Göteborg

# HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden i Göteborg är mycket stark. Under första halvåret 2016 uppmättes en transaktionsvolym i nivå med föregående år, samtidigt som efterfrågan på lokaler var fortsatt hög. Bedömningen är, att både transaktions- och kontorshyresmarknaden kommer att vara fortsatt stark framöver.

## **Stark transaktionsmarknad**

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har hitintills under året varit hög. Utöver de redan fullbordade affärerna kan fler större transaktioner komma att genomföras under resterande del av året, vilket skulle kunna innebära en förhållandevis hög transaktionsvolym när året summeras.

Trenden är fortsatt sjunkande direktavkastningskrav för kontorsfastigheter, främst gällande attraktiva objekt i innerstadsnära lägen med god uthyrningsgrad. Två exempel på detta är Balders förvärv på Lindholmen samt finska Technopolis förvärv av det så kallade Teliahuset i Gårda. Direktavkastningskraven bedöms i båda fallen vara mycket låga för respektive delmarknad.

Givet fortsatt låga räntor kommer den starka investeringsviljan sannolikt att bestå den närmsta tiden. Fastigheter ses generellt som en bra tillgång att investera i för att uppnå en god avkastning till en förhållandevis låg risk.

## **Centrum attraherar**

Kontorshyresmarknaden har samtidigt fortsatt präglats av en hög efterfrågan på lokaler, främst i innerstadslägen. Detta kan tillsammans med tidigare nämnda exempel om uthyrningsvolymen även illustreras av att vakansgraden i områden som Central Business District (CBD), Övriga innerstaden och Norra Älvstranden är väsentligt lägre än i andra delar av staden.

Skillnaderna mellan de olika delmarknaderna är mycket stora. I några av de mer perifera områdena är vakansgraden över 15 procent, medan nivån i centrala Göteborg är historiskt låg. Om utbudet av lediga lokaler i innerstadsnära läge hade varit större, hade uthyrningsvolymen sannolikt varit än högre.

Det stora trycket på centralt belägna lokaler har samtidigt gjort att hyrestillväxten har varit god under de senaste åren. Tillväxten bedöms fortsätta, givet att den goda efterfrågan håller i sig.

## Fakta om kontorsområden, första kvartalet 2016

Område	kr/kvm/år Prime Rent (ToppHYRA)	Prime yield (direktavkastningskrav kvalitetsobjekt),%
Central Business District (CBD)	2800	4,25
Övriga innerstaden	2600	4,75
Norra Älvstranden	2200	5,25
Övriga Hisingen	1000	5,50
Mölndal	2000	6,00
Västra Göteborg	1150	6,75
Östra Göteborg	1100	6,00

## Exempel på genomförda transaktioner i Göteborg, kommersiella fastigheter 2016

Objekt	Köpare	Säljare	Pris, Mkr	Pris/m <sup>2</sup> ca
Telia, Gårda 13:6	Technopolis	NIAM	1 177	34 300
Backaplan	Skandia Fastigheter	KF	~1 000	
Schenker Landvetter (m.fl.)	Alecta (50%)	Bockasjö (50%)	Okänt	
Front Lindholmen	Balder	BNP Paribas	400+	34 000
<b>LindholmSPIREN 9</b>	<b>Platzer</b>	<b>Utländsk fond</b>	<b>373</b>	<b>39 600</b>
Säve Flygplats	Serneke	Swedavia	Okänt	
Partille 11:24	Svenska Hus	Catena	186	9 500
Axess-huset, Haga	Wallenstam	Göteborgs kommun	169	33 300

Källor: JLL, CBRE & Platzers beräkningar.



# FASTIGHETSBESTÅND

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

## Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per 30 juni 2016 totalt 61 fastigheter, varav 11 projektfastigheter, med ett verkligt värde om 10 588 mkr.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 477 855 kvm, vilka fördelade sig på kontor 69 %, butik 4 %, industri/lager 12 % och övrigt 15 %.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 93 % (91).

## Hyresutveckling

Platzer har 718 lokalhyreskontrakt. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DB Schenker, Migrationsverket, Mölnlycke Health Care, Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän, Nordea Bank AB, Stampen, Domstolsverket, Försäkringskassan, Cochlear och Göteborgsregionens kommunalförbund.

De tjugo största hyreskontrakten stod för 32 % av hyresvärdet.

Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 44 månader.

Härutöver har Platzer tecknade hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2016 – 2018.

Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttidsparkeeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 44 mkr.

## Kontraktstruktur/Avtal per förfalloår <sup>1)</sup>

	Antal	Hyresintäkt, Mkr	Andel %
2016	110	50	8
2017	201	85	13
2018	171	135	20
2019	124	123	19
2020	56	94	14
2021	32	121	18
2022-	24	55	8
	<b>718</b>	<b>663</b>	<b>100</b>
P-hus/övrigt		44	
<b>Totalt</b>		<b>707</b>	

<sup>1)</sup> Exkl. hyreskontrakt avseende projekt med framtida inflyttning.

# FASTIGHETSTRANSAKTIONER

## Förvärv

Platzer förvärvade per den 1 juni tomträten Lorensberg 62:1 från Göteborgs universitet till ett fastighetsvärde om cirka 50 mkr. Fastigheten omfattar cirka 4 500 kvm och är mera känd som Studenternas Hus. Göteborgs universitet har tecknat hyresavtal avseende hela fastigheten. Platzer kommer tillsammans med Göteborgs universitet att arbeta för en vidareutveckling av fastigheten. I planen ingår att riva en del för att ge plats åt studentbostäder.

Platzer förvärvade fastigheten Lindholmen 30:2 från en utländsk fond per den 30 juni. Förvärvet skedde genom bolagsförvärv och det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 373 mkr. Fastigheten omfattar knappt 10 000 kvm, är så gott som fullt uthyrd och ligger strategiskt placerad på Lindholmspiren. Lindholmen är en delmarknad som Platzer följt under en tid och som idag har stor efterfrågan på kontor.

Kvartal	Fastigheter	Område	Segment	Tillträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar yta, kvm
2	Lorensberg 62:1	Centrum	Centrala Göteborg	2016-06-01	50	4 500
2	Lindholmen 30:2	Lindholmen	Norra / Östra Göteborg	2016-06-30	373	9 663
					<b>423</b>	<b>14 163</b>

## Försäljning

Under årets första kvartal sålde Platzer fastigheten Gårda 8:2 genom en bolagsförsäljning till Fastighets AB L E Lundberg med åsatt fastighetsvärde om 44 mkr. Härigenom får Lundbergs möjlighet att utveckla ett helt kvarter till gagn för Gårda Norra och därmed även Platzer.

Redan i början av januari 2015 tecknade Platzer avtal om försäljning av Gullbergsvass 703:53 till Göteborgs Stad med villkorat frånträde. Bland annat krävdes att detaljplanen för nya Hisingsbron skulle vinna laga kraft. Efter många överklaganden är nu samtliga villkor uppfyllda och frånträde bedöms ske under andra halvåret 2016. Samtidigt med tecknandet av försäljningen erhöll Platzer en rätt att förvärva framtida byggrätter om cirka 40 000 kvm när den nya bron är uppförd, vilket sannolikt sker 2021.

Kvartal	Fastigheter	Område	Segment	Frånträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar yta, kvm
1	Gårda 8:2	Gårda	Centrala Göteborg	2016-03-01	44	1 960
3/4	Gullbergsvass 703:53	Gullbergsvass	Centrala Göteborg	1)	210	9 000
					<b>254</b>	<b>10 960</b>

1) Fastigheten frånträds sannolikt under andra halvåret 2016 enligt avtalsvillkoren.

# UTVECKLINGSPROJEKT

Platzer har möjliga utvecklingsprojekt omfattande cirka 500 000 kvm bruttoarea (BTA) och pågående projekt som omfattar cirka 60 000 kvm lokalarea (LOA). Projekten avser i huvudsak kontorsfastigheter med serviceinslag och blandstad som även innefattar bostadsfastigheter. Den totala projektinvesteringen bedöms uppgå till 12 mdkr, varav pågående större projekt svarar för cirka 800 mkr. Platzers strategi är att utveckla detaljplaner för blandstad, sälja byggrätter för bostadsändamål och fokusera på att utveckla kommersiella fastigheter.

## **Fastighets- och projektutveckling**

Projektportföljen fördelas på två delar: Fastighets- och projektutveckling. Fastighetsutveckling avser utveckling av befintliga byggnader, till exempel på-, till- eller ombyggnad. Det kan handla om allt från mindre hyresgästpassningar till större projekt. Projektutveckling innebär nybyggnation på obebyggd mark eller där tidigare byggnad rivs för ett nybyggnadsprojekt.

Uthyrningsgraden i pågående projektutvecklingsprojekt framgår av tabellen på nästa sida. Gårda 1:15 och Livered 1:329 byggs båda om för Migrationsverket med beräknat färdigställande under sommaren respektive hösten 2016. Båda projekten drivs parallellt med att verksamheten pågår i fastigheterna. Byggnationen på Hårddisken 1, för Armatec, fortgår under året och beräknas vara klar första kvartalet 2017. Gamlestaden 740:132, som är uthyrt till 10 procent till Västtrafik, byggstartades under andra kvartalet 2016.

### *Gårda*

Det pågår två detaljplaner. För Platzers räkning innebär detta två byggrätter om totalt 50 000 kvm i Gårda med möjlig byggstart 2017. Dessutom finns detaljplan för en mindre kontorsbyggnad om 3 000 kvm.

## **Stadsutveckling**

Förutom enskilda utvecklingsprojekt, är Platzer också engagerat i utveckling av hela områden tillsammans med andra aktörer. Mest engagerat har företaget varit i utvecklingen av Backaplan, Södra Änggården och Gamlestaden.

### *Backaplan*

När det gäller utvecklingen av Backaplan pågår detaljplanearbetet. Bland annat har Skandia Fastigheter förvärvat Coops köpcentrum. Arbete med struktur och framdrift samt etappindelning pågår, med en förhoppning om att de första stegen i omvandlingen kan tas under 2017.

### *Södra Änggården*

I norra Högsbo är Platzer som största fastighetsägare drivande part för en omvandling av området till Södra Änggården; en levande stadsdel med bostäder, verksamheter och småskalig handel. I mars lämnade Byggnadsnämnden ett positivt planbesked och gav i uppdrag att ta fram detaljplan för stadsutveckling för blandad bebyggelse. Etapp 1 omfattar cirka 120 000 kvm, varav cirka 75 procent bostäder. Av dessa lägenheter ingår 600 i BoStad 2021, vilket är Göteborgs Stads satsning i samband med stadens 400-årsjubileum. BoStad 2021 innebär att 7 000 nya bostäder, utöver det ordinarie bostadsbyggandet, ska stå färdiga år 2021.

För Platzer innebär detta att detaljplanen för etapp 1 skall vara klar 2017, vilket gör att byggstart av första etappen påbörjas 2018. Bostadsbyggrätterna ska säljas till samarbetspartners som kan bidra till en bättre helhet i området, samtidigt som Platzer utvecklar den kommersiella delen. Till området kan också kopplas stadens planer för att skapa en stadsboulevard av den närliggande Dag Hammarskjöldsleden. Platzers beräknade totala volym i Södra Änggården (inklusive etapp 2), omfattar ca 260 000 kvm.



## Gamlestad

De närmaste 10 åren kommer det att ske stora förändringar i Gamlestad där Platzer äger tre större fastigheter och projekt. Platzers projekt Gamlestads torg blir entrén till området. Projektet är nu byggstartat och inflyttning beräknas ske sommaren 2018. Projektet omfattar 16 000 kvm och ligger i en av Göteborgs mest kollektivtrafiktäta knutpunkter där delar av bottenplan är uthyrt till resecentrum (Västtrafik).

I anslutning ligger Olskroken 18:7, mer känt som Gamlestadens Fabriker, där detaljplanearbete pågår. Under 2015 såldes kommande bostadsbyggrätter till JM som nu medverkar i utvecklingen av området. På grannfastigheten Bagaregården 17:26 har parallella uppdrag genomförts för att ta ett omtag i detaljplanen. Det vinnande förslaget som nu ligger som underlag till detaljplaneansökan omfattar en möjlig förtätning av både bostäder, kommersiell verksamhet och parkering om totalt cirka 80 000 kvm.

### Pågående större projekt

Fastighet	Typ <sup>1)</sup>	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Totalt inv inkl mark, mkr	Varav kvar att investera, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Stampen 4:44	FU	14 000		60	0	95	Q2 2016
Gårda 1:15	FU	10 000	1 200	110	5	100	Q3 2016
Livered 1:329	FU	14 000		65	25	100	Q4 2016
Hårddisken 1	PU		4 800	85	35	100	Q1 2017
Gamlestad 740:132	PU		16 000	480	405	10	Q2 2018
<b>Totalt</b>		<b>38 000</b>	<b>22 000</b>	<b>800</b>	<b>470</b>		

### Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ <sup>1)</sup>	Fastighets-typ	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart <sup>2)</sup>
Gårda 4:11	PU	kontor	3 000	detaljplan finns	2016
Gullbergsvass 5:10	FU	kontor	4 000	detaljplan finns	2016
Gårda 2:12	PU	kontor	20 - 25 000	detaljplan pågår	2017
Gårda 16:17	PU	kontor	15 - 20 000	detaljplan pågår	2017
Bagaregården 17:26	PU	kontor	10 - 15 000	omtag detaljplan	2017/2018
Skår 57:14	PU	kontor	15 - 20 000	detaljplan pågår	2017/2018
Olskroken 18:7	PU/FU	blandstad	70 - 80 000	detaljplan pågår	2017/2018
Backaplan (flera fastigheter)	PU	blandstad	60 - 90 000	detaljplan pågår	2017/2018
Södra Änggården Etapp 1 (Högsbo, flera fastigheter)	PU/FU	blandstad	120 000	detaljplan pågår	2017/2018
Krokslätt 34:13	FU/PU	blandstad	10 - 15 000	detaljplan påbörjas	2017
Älvsborg 178:9	FU	bostäder	10 - 12 000	detaljplan påbörjas	2018
Södra Änggården Etapp 2 (Högsbo, flera fastigheter)	PU/FU	blandstad	80 - 130 000	Avser söka planbesked	2016/2017
<b>Totalt</b>			<b>417 000 - 534 000</b>		

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvävsavtalade fastigheter.

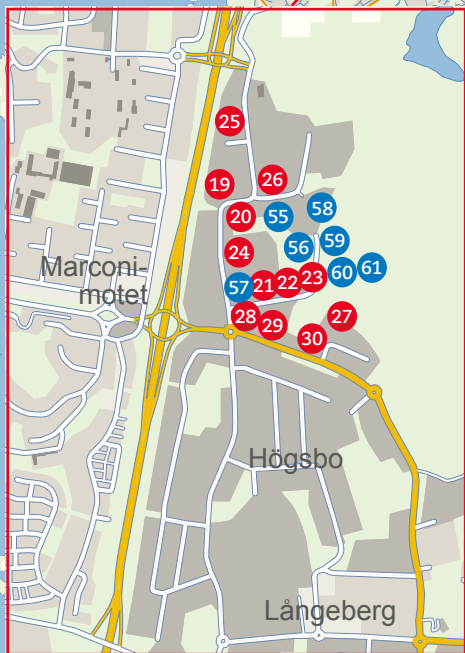
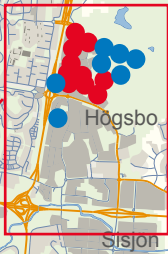
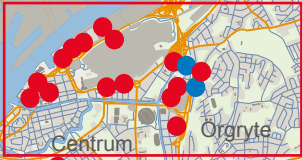
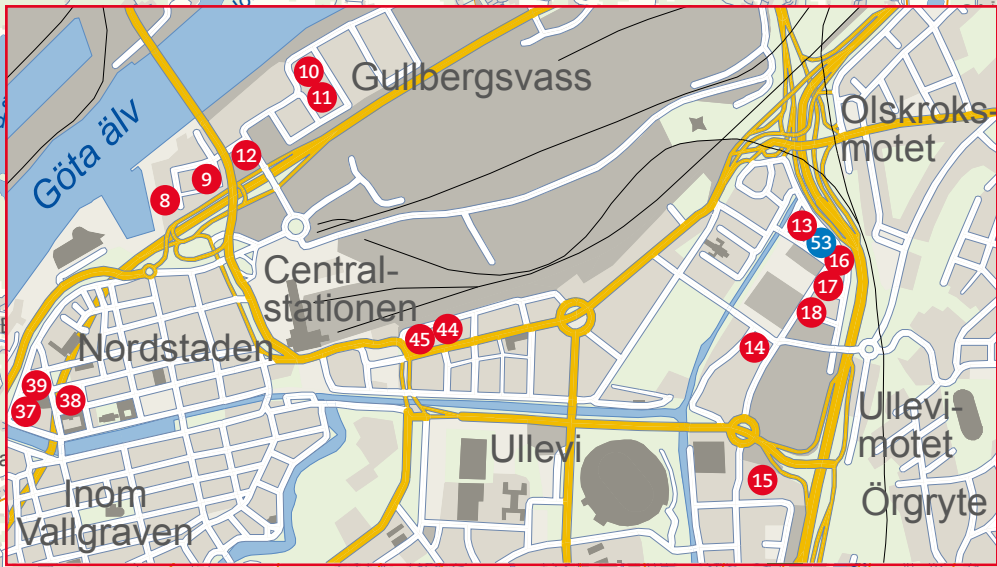
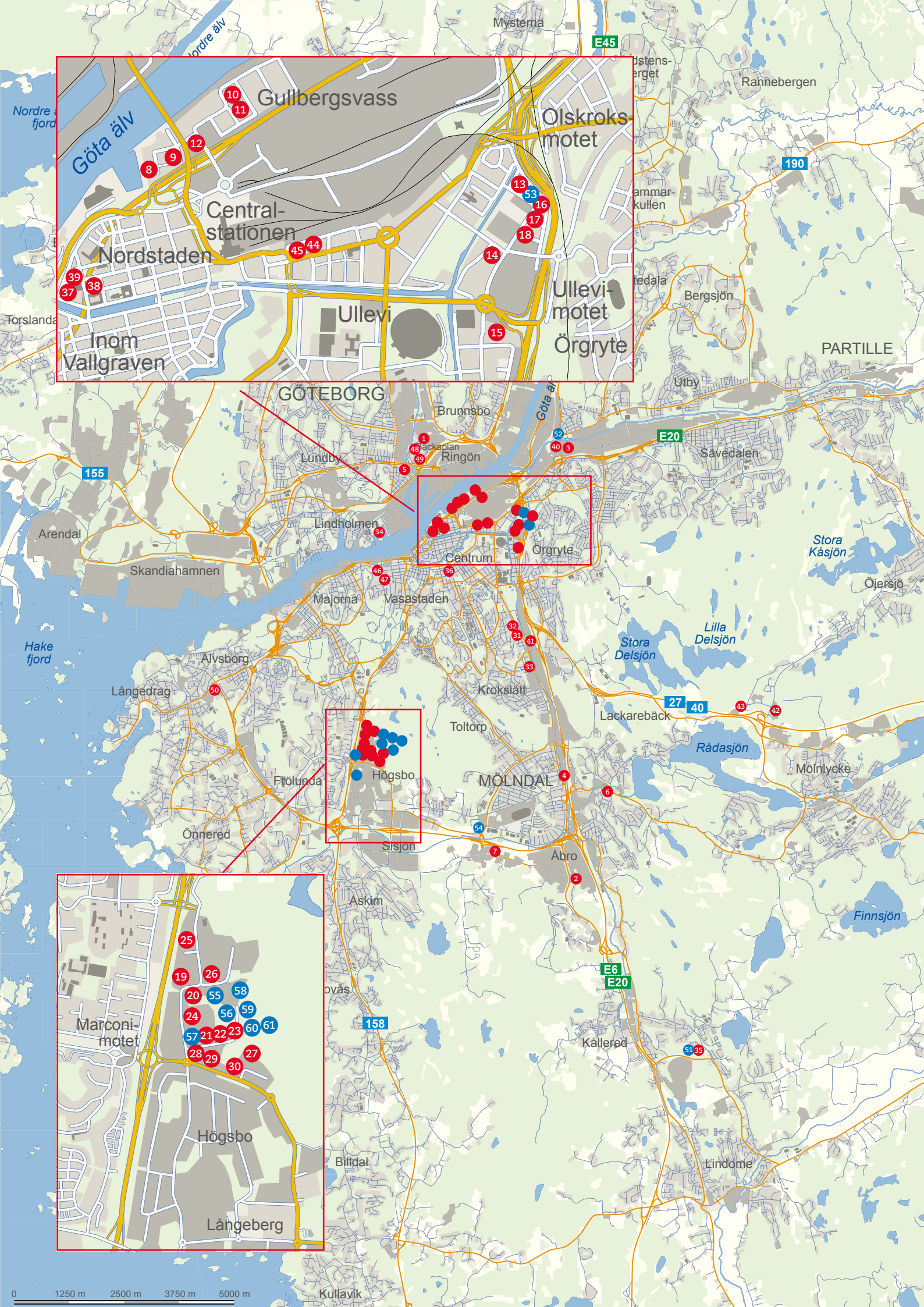
1) Typ avser fastighetsutveckling (FU), då befintlig byggnad används som bas eller projektutveckling (PU), nybyggnation från mark.

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

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Uthyrbar yta, kvm

Nr	Förvaltningsfastighet	Adress	Byggår	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
1	Backa 173:2	Deltavägen 4	1979	151	5 380	420		5 951
2	Balltorp 1:135	Taljegårdsgatan 11	1989	5 515	515		377	6 407
3	Bagaregården 17:26	Gamlestadsvägen 3 / Byfogdegatan 1-3, 11	1941/2010	24 977	365	7 306	2535	35 183
4	Bosgården 1:71	Södra Ågatan 4	1988	4 711	56			4 767
5	Bråmaregården 35:4	Vågmästaregatan 1	1984/1991	12 377		222	855	13 454
6	Forsåker 1:196	Kvarnbygatan 10-14	1955/2002	5 317			150	5 467
7	Fänkålen 2	Johannefredsgatan 4	1990	3 913	45	536		4 494
8	Gullbergsvass 1:1	Lilla Bommen 3	1988	16 003				16 003
9	Gullbergsvass 1:17	Lilla Bommen 8	1993	5 400				5 400
10	Gullbergsvass 5:10	Kämpegatan 3-7	1988	11 736		336	463	12 535
11	Gullbergsvass 5:26	Kilsgatan 4	2010	15 298	0	0	1 417	16 715
12	Gullbergsvass 703:53	Hamntorgsgatan	1991				9 000	9 000
13	Gårda 1:15	Vestagatan 2	1971/1992	11 896				11 896
14	Gårda 13:7	Johan Willins gata 5	2003				14 925	14 925
15	Gårda 16:17	Drakegatan 6-10	1986	15 234		278	564	16 076
16	Gårda 3:12	Anders Personsgatan 2-6	1956/2015	3 503		242	165	3 910
17	Gårda 3:14	Anders Personsgatan 8-10	2015	8 758				8 758
18	Gårda 4:11	Anders Personsgatan 14-16	1965/2002	7 468			481	7 949
19	Högsbo 1:4	Olof Asklunds gata 11-19	1980	1 638		1 444		3 082
20	Högsbo 2:1	Olof Asklunds gata 6-10	1991	6 300				6 300
21	Högsbo 3:12	Fältspatsgatan 2-4	1964	2 776	277	6 549	761	10 363
22	Högsbo 3:11	Fältspatsgatan 6	1964	1 802		6 421	20	8 243
23	Högsbo 3:6	Fältspatsgatan 8-12	1964	1 038		5 497		6 535
24	Högsbo 3:9	Olof Asklunds gata 14	1971	2 123		2 210		4 333
25	Högsbo 32:3	J A Wettergrens gata 5	1974	6 381		1 053	570	8 004
26	Högsbo 34:13	Gruvgatan 2	1981	493		1 287		1 780
27	Högsbo 39:1	Ingela Gathenhielms gata 4	1972			3 390		3 390
28	Högsbo 4:1	Fältspatsgatan 1 / A Odhners gata 8 / Olof Asklunds gata 24	1965/1972	1 310	510	2 823		4 643
29	Högsbo 4:4	Fältspatsgatan 3	1962	2 670		3 718		6 388
30	Högsbo 4:6	A Odhners gata 14	1974	1 349		2 549		3 898
31	Krokslätt 148:13	Mölnsdalsvägen 40-42	1952	2 581		616	20	3 217
32	Krokslätt 149:10	Mölnsdalsvägen 36-38	1952/98	6 928				6 928
33	Krokslätt 34:13	Mölnsdalsvägen 91-93 / Varbergsgatan 2 A-C	1950/88	10 905	725	1 308	375	13 313
34	Lindholmen 30:2	Lindholmospiren 9	2003	8 667			996	9 663
35	Livered 1:329	Streteredsvägen 100	1962				13 937	13 937
36	Lorensberg 62:1	Götabergsgatan 17	1932/1965	4 541				4 541
37	Nordstaden 13:12	Packhusplatsen 6 / N Hamngatan 2	1929/1993	5 070				5 070
38	Nordstaden 14:1	Postgatan 5 / Smedjegatan 2	1993/1995	8 607				8 607
39	Nordstaden 20:5	Packhusplatsen 3 / Kronhusgatan 1A / Postgatan 2 A	1943	2 554		231		2 785
40	Olskroken 18:7	Gamlestadsvägen 2-4	1729/1960	41 653	102	6 842	13 273	61 870
41	Skår 57:14	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929	8 286		119		8 405
42	Solsten 1:110	Företagsvägen 2	1991	1 658		1 089	356	3 103
43	Solsten 1:132	Konstruktionsvägen 14	2002	4 953				4 953
44	Stampen 4:42	Odinsgatan 8-10 / Barnhusgatan 1	2009	5 769			2 847	8 616
45	Stampen 4:44	Polhemsplatsen 5-7 / Odinsgatan 2-4 / Burggrevegatan 9-11	1930	13 542				13 542
46	Stigberget 34:12	Masthuggstorget 3	1967/1999	4 457	2 801	264	253	7 775
47	Stigberget 34:13	Fjärde Långgatan 46-48	1969	7 246	120		2 382	9 748
48	Tingstadsvassen 3:8	Krokegårdsgatan 5	1991	29	3 966	11	850	4 856
49	Tingstadsvassen 4:3	Motorgatan 2	1943/1986	517	3 268			3 785
50	Ålvsborg 178:9	Redegatan 1	1993	9 659		296	3 862	13 817
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>				<b>327 759</b>	<b>18 130</b>	<b>57 057</b>	<b>71 434</b>	<b>474 380</b>
Projektfastighet	Adress	Byggår	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt	
51	Backen 2:18	Streteredsvägen 100					0	
52	Gamlestadens 740:132	Gamlestadens torg					-	
53	Gårda 2:12	Venusgatan 2-6	1959	1 785	1 340		3 125	
54	Hårddisken 1	Betagatan, Jolen Södra					-	
55	Högsbo 2:2	Gruvgatan 1				350	350	
56	Högsbo 3:5	Fältspatsgatan 14					-	
57	Högsbo 3:13	Fältspatsgatan 2					-	
58	Högsbo 33:1	Gruvgatan					-	
59	Högsbo 757:118	Fältspatsgatan					-	
60	Högsbo 757:121	Fältspatsgatan					-	
61	Högsbo 757:122	Fältspatsgatan					-	
<b>Summa projektfastigheter</b>				<b>1 785</b>	<b>1 340</b>	<b>-</b>	<b>350</b>	<b>3 475</b>
<b>TOTALT</b>				<b>329 544</b>	<b>19 470</b>	<b>57 057</b>	<b>71 784</b>	<b>477 855</b>



0 1250 m 2500 m 3750 m 5000 m



# AKTIEN OCH ÄGARE

Platzers B-aktie är sedan den 29 november 2013 noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. I samband med noteringen genomfördes en nyemission till kursen 26,50 kronor per aktie som tillförde bolaget 651 mkr efter avdrag för emissionskostnader. Bolagets börskurs uppgick per den 30 juni 2016 till 44,60 kronor per aktie och börsvärdet uppgick till 4 270 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under första halvåret omsattes totalt 11,2 miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 460 mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 91 000 aktier per dag.

## Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer uppgår per 30 juni 2016 till 9 599 743,40 kronor, fördelat på 20 000 000 A-aktier med ett röstvärde om 10 röster per aktie och 75 997 434 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 250 000 B-aktier.

## Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen skall långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt (med skatt avses 22 procent schablonskatt). Utdelningen 2016 uppgick till 1,00 krona per aktie.

## Ägarförhållanden

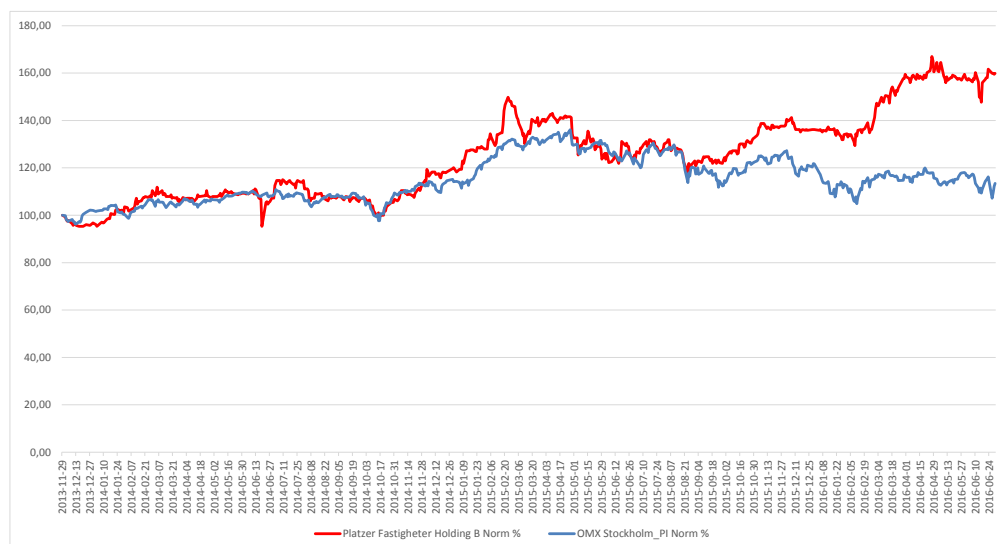
Antalet aktieägare uppgick per den 31 maj till 3 894. Det utländska ägandet uppgick till sex procent av aktiekapitalet.

I Platzers bolagsordning finns en hembuds-klausul 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 ägar-grupp. Om ägare av A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

## Information till aktieägarna

Platzers främsta informationskanal är [platzer.se](http://platzer.se). Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Pressmeddelandena och rapporterna kan erhållas via e-post i samband med offentliggörandet. På webbplatsen finns också presentationer, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning, finansiella data samt uppgifter om insiders och insider-transaktioner.

## Aktiekursens utveckling





# STÖRSTA AKTIEÄGARE

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 maj 2016

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster,%	Andel kapital,%
Ernström & C:o	10 000 000		10 000 000	36,3	10,4
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	11 162 490	16 162 490	22,2	16,9
Backahill	5 000 000		5 000 000	18,1	5,2
Familjen Hielte / Hobohm		19 293 745	19 293 745	7,0	20,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		8 753 932	8 753 932	3,2	9,1
Fjärde AP-fonden		7 395 586	7 395 586	2,7	7,7
Carnegie Fonder		5 050 000	5 050 000	1,8	5,3
Lesley Invest (inkl privata innehav)		2 771 490	2 771 490	1,0	2,9
Nordea Investment Fund		1 359 811	1 359 811	0,5	1,4
Svolder AB		1 296 166	1 296 166	0,5	1,4
Övriga ägare		18 664 214	18 664 214	6,8	19,5
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>20 000 000</b>	<b>75 747 434</b>	<b>95 747 434</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier		250 000	250 000		
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>20 000 000</b>	<b>75 997 434</b>	<b>95 997 434</b>		

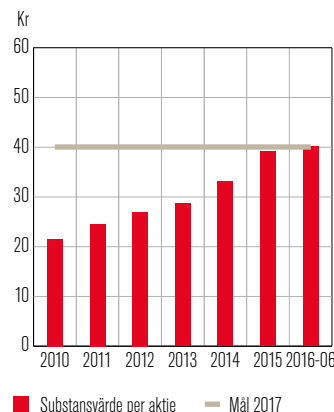
## NYCKELTAL PER AKTIE

	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec	2015/2016 jul-jun
Eget kapital, kr	36,92	32,76	37,05	36,92
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	45,33	37,79	43,16	45,33
Substansvärde, kr	40,21	34,24	38,62	40,21
Börskurs, kr	44,60	34,20	38,00	44,60
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	0,85	2,53	6,81	5,14
Förvaltningsresultat, kr	1,52	1,32	2,78	2,99
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,91	1,00	3,07	2,98
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	95 747	95 747	95 747	95 747
Genomsnittligt antal aktier, tusental	95 747	95 747	95 747	95 747

Avseende definitioner nyckeltal, se beskrivning sid 26.

<sup>1)</sup> Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Däremot kommer antal utestående aktier att öka med 250 000 när aktiesparprogrammet har avslutats.

### SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



# DEFINITIONER

## FINANSIELLA

### **Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### **Räntetäckningsgrad**

Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

### **Belåningsgrad**

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.

### **Soliditet**

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

### **Avkastning på eget kapital**

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Hänförligt till moderföretagets aktieägare.

## FASTIGHETSRELATERADE

### **Direktavkastning**

Driftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod.

### **Överskottsgrad**

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

### **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hyresintäkter i procent av hyresvärde där hyresintäkter definieras som debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick).

### **Hyresvärde, kr/kvm**

Hyresvärde dividerat med uthyrningsbar yta där hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick). Omräknas till helårsvärde för delårsperiod.

## AKTIER

### **Nyckeltal per aktie**

Eget kapital och substansvärde beräknas på antal utestående aktier per bokslutsdagen, övriga beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier.

### **Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)**

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare.

### **Substansvärde**

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat (efter avdrag för 22 % skatt). Hänförligt till moderföretagets aktieägare.

### **Resultat efter skatt**

Hänförligt till moderföretagets aktieägare.



Gullbergsvass 1:1, Göteborg

# Q2



Platzer Fastigheter Holding AB (publ), Box 211, 401 23 GÖTEBORG  
Besöksadress: Anders Personsgatan 16  
Tel 031-63 12 00, Fax 031-63 12 01  
info@platzer.se platzer.se  
Styrelsens säte: Göteborg Org nr: 556746-6437