

Q2



Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2017

- Hyresintäkterna ökade till 497 mkr (316)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 71 % till 249 mkr
- Periodens resultat uppgick till 432 mkr (84)
- Fastighetsvärdet ökade till 13 972 mkr (13 615)
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie uppgick till 48,78 kr (45,72)
- Resultat per aktie uppgick till 3,60 kr (0,85)
- Förvärv av Piren² på Lindholmen
- Förvärv av 50 % av Merkurhuset på Skeppsbron
- Avtal med NCC om gemensam projektutveckling i Gårda samt option om förvärv av kontorsprojekt i Mölndals innerstad

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 68 fastigheter med en total yta om 800 000 kvm till ett värde om 14 mdkr.

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.

Strategi

- Växa och vara ledande aktör i Göteborgsområdet med koncentration till utvalda delmarknader.
- Skapa långsiktiga relationer på affärs-
mässiga, hållbara och etiska grunder genom
aktivt arbete med kunder och leverantörer.
- Genomföra kontinuerliga 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 sedan 2009 certifierat enligt ISO 14001.

Finansiella mål

- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)
skall öka med > 10% per år
- Soliditeten > 30 %
- Belåningsgraden ska långsiktigt inte
överstiga 65 %
- Räntetäckningsgraden > 2,0 ggr
- Fastighets- och projektinvesteringar ska
uppnå en investeringsvinst > 20 %

För utfall, se nyckeltal sid 14 och nyckeltal per aktie sid 25.

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.



VD HAR ORDET

Stora fastighetsaffärer skapar värde och tillväxt

Andra kvartalet blev affärsintensivt med många pågående och avslutade transaktioner. Avtal tecknades med NCC om ett gemensamt utvecklingsprojekt i vår fastighet Gårda 16:17 samt förvärv i Mölndals innerstad. Samtidigt förvärvade vi Piren² på Lindholmen av Skanska och 50 % av fastigheten Merkur på Skeppsbron av Bygg Göta. Säve Depå såldes till Serneke. Försäljningen av blivande byggrätter i Södra Änggården pågick med hög aktivitet och vi har stora förhoppningar att nå överenskommelser med köpare redan i nästkommande kvartal. Ingen av affärerna i kvartalet påverkar dock resultatet för andra kvartalet.

Stark tillväxt i förvaltningsbeståndet

De fastighetsaffärer, utvecklingsprojekt och uthyrningar som gjordes under 2016 innebär fortsatt stark tillväxt i rörelseresultatet.

Jämfört med samma period föregående år har driftsöverskottet ökat med 57 % till 367 mkr och förvaltningsresultatet med 71 % till 249 mkr. Substansvärdet har ökat med nästan 7 %, under första halvåret, jämfört med vårt mål på 10 % i årstakt. Det visar att vi skapar värde i alla delar av verksamheten – daglig förvaltning, transaktioner och utvecklingsprojekt.

Fler finansieringskällor

Vårt certifikatprogram med en ram på 2 mdkr lanserades under kvartalet och fick en bra start där vi i en första emission fick in önskade 400 mkr. Certifikatprogrammet innebär att vi nu har fler finansieringsmöjligheter till bra villkor och ger oss dessutom större flexibilitet genom att vi inte behöver ställa säkerheter för att låna i det programmet.



Berättarministeriet etablerar skri­varverkstad i Gamlestaden

Platzers hållbarhetsarbete koncentreras till att genomföra konkreta aktiviteter inom områden där vi har stor möjlighet att påverka. Miljö är ett sådant område där vi bland annat fortsätter att sänka energianvändningen i våra fastigheter, skriver gröna avtalsbilagor och miljöcertifierar fastigheter.

Berättarministeriets etablering i Göteborg går enligt plan och vi ser fram emot invigningen i november i Gamlestaden och att kunna erbjuda skri­varverkstäder till de första klasserna i Göteborgsområdet. Berättarministeriet är en ideell stiftelse som med hjälp av volontärer driver skri­varverkstäder för barn och unga mellan 8 och 18 år i områden med hög arbetslöshet. Platzer har gått in som långsiktig samarbetspartner vilket innebär ett socialt ansvarstagande som ska syfta till att fler barn ska kunna lämna grundskolan med gymnasie­behörighet.

Hö­gkonjunktur i Göteborg gynnar Platzer

Göteborgsregionen upplever just nu högkonjunktur. Näringslivet med fordonsindustrin som draglok går för hö­gtryck och det råder brist på både bostäder och lokaler. När detta skrivs har kinesiska Geely precis meddelat att företaget ska etablera ett innovationscenter med 3 500 medarbetare på Lindholmen. Kommunernas exploateringsavdelningar arbetar för fullt med att försöka få fram detaljplaner för att öka produktionen av bostäder och lokaler, men klarar inte att hålla jämna steg med efterfrågan. Det innebär att priser på byggrätter och bebyggda fastigheter fortsätter att öka och att det därmed är mycket lönsamt att jobba med stads-, projekt- och fastighetsutveckling.

Vi är en stor och aktiv aktör i Göteborg med resurser att driva utvecklingsprojekt och vi kan med den kunskapen nu dra nytta av läget i konjunkturen genom att ha många olika utvecklingsprojekt på gång. Samtidigt har vi ett stabilt kassaflöde från den dagliga verksamheten med hög överskotts- och uthyrningsgrad, vilket gör att vi snabbt kan ställa om ifall marknadsläget skulle förändras till det sämre.

P-G Persson
VD



GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER



KOMMENTARER JAN-JUN 2017

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år och för balansposter 2016-12-31.

Resultat

Förvaltningsresultatet för första halvåret uppgick till 249 mkr (146) vilket är en ökning med 71 %. Resultatförbättringen jämfört med föregående år beror till övervägande delen på förvärvet från Volvo (Artosaportföljen) i december 2016. Därutöver finns färdigställda utvecklingsprojekt som nu är inflyttade samt meruthyrning i befintliga fastigheter. Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 260 mkr (172) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 43 mkr (-213). Periodens resultat efter skatt uppgick till 432 mkr (84).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick för perioden till 497 mkr (316), en ökning med 57 %. Största delen av intäktsökningen, 147 mkr, är hänförlig till Artosaportföljen, resterande kommer huvudsakligen från färdigställda utvecklingsprojekt och nyuthyrningar. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per 2017-06-30 uppgå till 1 000 mkr (707) på årsbasis, en kraftig ökning främst beroende på Artosaportföljen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 95 % (93), en återhämtning jämfört med föregående år då ett flertal större projekt/ombyggnationer färdigställdes under senaste året.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under perioden uppgått till -130 mkr (-82). Ökningen beror huvudsakligen på det större fastighetsbeståndet. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Första och fjärde kvartalet är normalt dyrare än andra och tredje kvartalet, främst avseende förbrukningskostnader och snöbekämpning.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet förbättrades med 59 % och uppgick för perioden till 367 mkr (234). Överskottsgraden uppgick till 74 % (74). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 5,3 % (4,6). Ökningen förklaras till största delen av förvärvet av Artosaportföljen som förvärvades till en direktavkastning om 7,3 %.

Central administration

Central administration har för årets första halvår uppgått till -21 (-20). Ökningen är främst hänförlig till fler antal anställda som vid periodens utgång uppgick till 67 jämfört med 62 per 2016-06-30. Det pågående aktiesparprogrammet belastade periodens resultat med -1,1 mkr (-1,0).

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -97 mkr (-68). Även finansnettot har påverkats av en större fastighetsportfölj och därmed högre lånevolym som motsvarar i stort sett hela förändringen. Marknadsräntorna är på ungefär samma nivå som för ett år sedan. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument, till 2,32 % (2,24).

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -120 mkr (-21). Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning. Dessa resultat är då skattefria, vilket också påverkat skatt för perioden. Den i slutet av mars presenterade paketeringsutredningen, gällande beskattning av fastighetssektorn, samt det av regeringen i juni presenterade skatteförslaget som bland annat innebär att räntekostnader inte blir avdragsgilla skapar osäkerhet i branschen om framtida spelregler. Då Platzers inriktning är utveckling av fastigheter med egen långsiktig förvaltning bedöms effekterna av paketeringsutredningen på lång sikt vara begränsade. På kort sikt skapar förslaget framför allt en osäkerhet kring det framtida regelverket.

Kassaflöde

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 205 mkr (237) och försäljningar till 108 mkr (42). Inga förvärv har skett under perioden (437). Investeringarna har i sin helhet finansierats med egna kassamedel. Periodens kassaflöde uppgick, efter det att utdelning till aktieägare skett med 132 mkr, till -13 mkr (22). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 119 mkr

(132). Utöver likvida medel fanns per 2017-06-30 beviljade kreditfaciliteter och outnyttjad checkkredit om 1 298 mkr.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 13 972 mkr (13 615) 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. En gång per år 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 260 mkr (172). Cirka två tredjedelar av värdeförändringarna under perioden har uppstått genom projektutveckling och aktiv förvaltning, resterande del beror på marknadens sänkta avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,6 %, en ökning jämfört med 30 juni föregående år då den uppgick till 5,4 %. Förändringen har påverkats av dels marknadens lägre avkastningskrav men också den förvärvade Artosaportföljens högre marknadsyields.

Under andra kvartalet har Platzer träffat avtal med Skanska Fastigheter om att förvärva Lindholmen 39:3, en nybyggd kontorsfastighet som omfattar cirka 9 000 kvm. Fastigheten har i affären åsatts ett fastighetsvärde om cirka 410 mkr och tillträds 29 september 2017. Vidare träffades avtal om förvärv av 50 % av fastigheten Inom Vallgraven 49:1 från Bygg-Göta som kvarstår som hälftenägare. Fastigheten förvärvas genom en bolagsaffär och har åsatts ett värde om 150 mkr. Tillträde sker under andra halvåret 2017.

Under juni har avtal träffats med NCC om att sälja 50 % av fastigheten Gårda 16:17 för att under de kommande åren gemensamt utveckla en tillkommande byggrätt om cirka 25 500 kvm uthyrbar yta. När fastigheten är färdigställd har parterna avtalat att Platzer köper NCC:s andel av Gårda 16:17. Transaktionerna genomförs som bolagsförvärv. Samtidigt har också Platzer erhållit en option om att förvärva NCC:s blivande kontorsprojekt i Mölndals innerstad.

Under första kvartalet har fastigheterna Balltorp 1:135 och Fänkålen 2 sålts genom bolagsförsäljning.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 205 mkr (237), där den största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gamlestaden 740:132.

Under maj tecknades avtal om försäljning av Åseby 7:2 till Serneke till ett underliggande fastighetsvärde om 100 mkr. Fastigheten överlåts genom en bolagsaffär och frånträde kommer ske 1 september i år.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen, efter lämnad utdelning om 1,10 kr per aktie, till 5 004 mkr (4 703). Soliditeten uppgick per samma dag till 35 % (34). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 41,41 kr (38,90) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 48,78 kr (45,72).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 8 012 mkr (7 989), vilket motsvarade en belåningsgrad om 57 % (59). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer omförhandlas under kommande tolv månader. Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Härutöver lånar Platzer också 800 mkr i två gröna obligationer genom Nya SFF. Under andra kvartalet har Platzer upprättat ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr.

I en första emission emitterades 400 mkr. Under perioden har Platzer amorterat lån främst i samband med försäljning av fastigheter. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 30 juni till 3,7 år (3,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,6 år (2,0), vilket följer strategin att fördela kapitalbindningen över kommande fyra åren.

För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivatinstrument, i form av ränteswapar, vilka redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Platzer har sammantaget tecknat ränteswapar om 4 920 mkr varav 1 100 mkr avser swapar med framtida start. Marknadsvärdet var per 30 juni -287 mkr vilket för perioden innebar en värdeförändring om 43 mkr. Värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. Under derivatens återstående löptid kommer undervärdet att lösas upp och reducera de finansiella kostnaderna i resultaträkningen med motsvarande belopp.

De finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av ovan beskrivna derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både derivatinstrumenten och kapitalförsäkringarna återfinns i nivå 2 enligt IFRS 13 i verkligt värdehierarkin. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder motsvarar dess redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig då räntan på lånen är rörlig och marknadsmässig.

Personal och organisation

Under perioden ökade antalet anställda med 3 personer och uppgick vid rapportperiodens utgång till 67 personer (64). Platzers fastighetsbestånd har tidigare varit organiserat i tre marknadsområden med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utveckling av fastigheterna. Från och med den 1 juni har marknadsområdena slagits ihop till två. Som stöd till marknadsområdena finns två specialistenheter, Projektutveckling samt Ut-hyrning. Platzers koncern- och stabsfunktioner

består av VD, affärsutveckling, finans, ekonomi, HR, kommunikation/marknad och hållbarhet/inköp.

Andra kvartalet 2017

Hysesintäkterna uppgick för andra kvartalet till 246 mkr (159), en ökning med 55 %. Största delen av intäktsökningen, 73 mkr, är hänförlig till Artosaportföljen. Driftsöverskottet ökade under samma kvartal till 181 mkr (122). Förvaltningsresultatet uppgick till 123 mkr (79), en förbättring med 56 %. Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 122 mkr (95) och värdeförändringar avseende finansiella instrument påverkade resultatet med 30 mkr (-85). Resultatet efter skatt uppgick till 214 mkr (69).

Viktiga händelser under kvartalet:

- Avtal har tecknats med NCC om en gemensam projektutveckling av Gårda 16:17 i vilken NCC förvärvat 50 % för att när projektet är klart sälja sin ägarandel till Platzer. Dessutom erhåller Platzer en option om att förvärva NCC:s kommande kontorsprojekt i Mölndals Centrum, vilket beräknas färdigställas april 2022 (etappvis tillträde).
- Avtal har tecknats med Skanska Fastigheter om att förvärva Lindholmen 39:3 till ett fastighetsvärde om cirka 410 mkr och med tillträde 29 september i år.
- Avtal har tecknats med Bygg-Göta om förvärv av 50% av Inom Vallgraven 49:1 till ett fastighetsvärde för hela fastigheten om cirka 150 mkr med tillträde under andra halvåret 2017.
- Avtal har tecknats med Serneke om försäljning av Åseby 7:2 till ett fastighetsvärde om 100 mkr med frånträde 1 september i år.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Moderbolaget

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policys samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar är metoder som Platzer använder för att hantera och minska riskerna. De risker och osäkerhetsfaktorer som Platzer i första hand påverkas av har inte förändrats under året och beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2016 på sidorna 42-43, 48-50 samt 64-65.

Transaktioner med närstående

De närstående transaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2016 på sidan 77. 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 2017 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.

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

Göteborg 2017-07-07

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Fabian Hielte
styrelseordförande

Caroline Krensler
ledamot

Anders Jarl
ledamot

Cecilia Marlow
ledamot

Ricard Robbstål
ledamot

Charlotte Hybinette
ledamot

P-G Persson
Verkställande direktör

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec	2016/2017 jul-jun
Hysesintäkter	246	159	497	316	687	868
Fastighetskostnader	-65	-37	-130	-82	-181	-229
Driftsöverskott	181	122	367	234	506	639
Central administration	-9	-9	-21	-20	-39	-40
Finansnetto	-49	-34	-97	-68	-145	-174
Förvaltningsresultat	123	79	249	146	322	425
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	122	95	260	172	450	538
Värdetförändring finansiella instrument	30	-85	43	-213	-137	119
Resultat före skatt	275	89	552	105	635	1 082
Skatt på periodens resultat	-61	-20	-120	-21	-135	-234
Periodens resultat ¹⁾	214	69	432	84	500	848
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	213	67	430	81	494	843
Innehav utan bestämmande inflytande	1	2	2	3	6	5
Resultat per aktie ²⁾	1,79	0,71	3,60	0,85	4,92	7,66

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

²⁾ 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	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 972	10 588	13 615
Övriga anläggningstillgångar	6	5	6
Finansiella anläggningstillgångar	45	38	45
Omsättningstillgångar	103	115	67
Likvida medel	119	249	132
Summa tillgångar	14 245	10 995	13 865
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 004	3 581	4 703
Uppskjuten skatteskuld	603	408	493
Långfristiga räntebärande skulder	4 570	4 325	5 764
Övriga långfristiga skulder	312	415	358
Kortfristiga räntebärande skulder	3 442	2 030	2 225
Övriga kortfristiga skulder	314	236	322
Summa eget kapital och skulder	14 245	10 995	13 865

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	4 656	3 548	3 548
Nyemission	-	-	708
Återläggning aktiesparprogram	1	1	2
Periodens totalresultat	430	81	494
Utdelning	-132	-96	-96
Vid periodens slut	4 955	3 534	4 656
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	47	44	44
Konsolidering dotterbolag	-	-	1
Uttag	-	-	-4
Periodens totalresultat	2	3	6
Vid periodens slut	49	47	47
Summa eget kapital	5 004	3 581	4 703

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Fastigheternas värde IB	13 615	9 784	9 784
Investeringar i befintliga fastigheter	205	237	521
Fastighetsförvärv	-	437	3 112
Fastighetsförsäljningar	-108	-42	-252
Värdetförändringar	260	172	450
Fastigheternas värde UB	13 972	10 588	13 615

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec	2016/2017 jul-jun
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	181	122	367	234	506	639
Central administration	-7	-8	-19	-18	-35	-36
Finansnetto	-49	-34	-97	-68	-144	-173
Inkomstskatt	-2	-4	-16	-16	-20	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	123	76	235	132	307	410
Förändring av kortfristiga fordringar	0	-22	-9	-30	-	21
Förändring av kortfristiga skulder	-58	-19	-33	-15	60	42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65	35	193	87	367	473
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-120	-132	-205	-237	-502	-470
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-437	-	-437	-3 112	-2 675
Sålda förvaltningsfastigheter	-	-	108	42	252	318
Investering i övrigt	-	-1	-	-1	-2	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120	-570	-97	-633	-3 364	-2 828
Finansieringsverksamheten						
Förändring av räntebärande skulder	157	696	23	664	2 299	1 658
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	-	-	-6	-6
Utdelning	-132	-96	-132	-96	-96	-132
Nyemission	-	-	-	-	705	705
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25	600	-109	568	2 902	2 225
Periodens kassaflöde	-30	65	-13	22	-95	-130
Likvida medel vid periodens början	149	184	132	227	227	249
Likvida medel vid periodens slut	119	249	119	249	132	119

Outnyttjad checkkredit uppgår till 50 mkr (50) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 1 248 mkr (210).

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Nettoomsättning	7	6	16
Rörelsens kostnader	-8	-7	-16
Finansnetto	-46	-42	-86
Värdeförändring finansiella instrument	43	-213	-137
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-4	-256	-223
Bokslutsdispositioner	-	-	242
Skatt	1	56	- 7
Periodens resultat ¹⁾	-3	-200	12

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

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 809	1 053	1 809
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	2 785	2 473	2 784
Fordringar hos koncernföretag	924	892	735
Övriga omsättningstillgångar	21	23	13
Likvida medel	0	34	0
Summa tillgångar	5 539	4 475	5 341
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 410	1 623	2 544
Obeskattade reserver	50	50	50
Långfristiga skulder	1 556	2 776	2 702
Kortfristiga skulder	1 522	26	45
Summa eget kapital och skulder	5 539	4 475	5 341

NYCKELTAL

	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec	2016/2017 jul-jun
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,8	1,7	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,1	3,2	3,5
Belåningsgrad, %	57	60	59	57
Soliditet, %	35	33	34	35
Avkastning på eget kapital, %	13,0	5,4	12,0	19,9
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	5,3	4,6	4,9	5,2
Överskottsgrad, %	74	74	74	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	93	94	95
Hyresvärde, kr/kvm	1 328	1 463	1 538	1 427
Uthyrningsbar yta, tkvm	801	478	801	801

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sid 26-27.

SEGMENTSREDOVISNING

									Projekt- fastigheter			
Förvaltningsfastigheter											Totalt	
Centrala Göteborg			Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg		Artosa Göteborg					
Mkr	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter	195	185	44	53	95	77	149	0	14	1	497	316
Fastighetskostnader	-46	-42	-11	-18	-26	-21	-41	0	-6	-1	-130	-82
Driftsöverskott	149	143	33	35	69	56	108	0	8	0	367	234
Verkligt värde förvaltnings- fastigheter	6 749	6537	1 023	1279	2 568	2539	2 790	0	842	233	13 972	10 588

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

Skillnaden mellan driftsöverskottet 367 mkr (234) och resultat före skatt 552 mkr (105) består av central administration -21 mkr (-20), finansnetto -97 mkr (-68) samt värdetförändringar fastigheter och derivat 303 mkr (-41).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Låneförfall	
			Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2017	3 581	1,54	1 972	1 972
2018	120	3,52	2 757	1 890
2019	791	1,31	2 711	2 561
2020	300	4,27	1 589	1 589
2021	670	3,09		
2022	550	3,61		
2023	100	3,61		
2024	1 600	3,18		
2025	300	2,62		
Totalt	8 012	2,32	9 029	8 012

I tabellen tas hänsyn till effekten av löpande derivatavtal. Utöver detta finns ränteswappar om 1 100 mkr med framtida start.

Ställda säkerheter uppgick per 2017-06-30 till 6 797 mkr (6 682).

Eventualförpliktelser uppgick per 2017-06-30 till 8 mkr (8).

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2017		2016				2015	
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Hysesintäkter	246	251	195	176	159	157	160	146
Fastighetskostnader	-65	-65	-53	-46	-37	-45	-44	-35
Driftsöverskott	181	186	142	130	122	112	116	111
Central administration	-9	-12	-14	-5	-9	-11	-11	-8
Finansnetto	-49	-48	-38	-39	-34	-34	-34	-34
Förvaltningsresultat	123	126	90	86	79	67	71	69
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	122	138	199	79	95	77	205	196
Värdoförändringar finansiella instrument	30	13	114	-38	-85	-128	63	-74
Resultat före skatt	275	277	403	127	89	16	339	191
Skatt på periodens resultat	-61	-59	-86	-28	-20	-1	-66	-42
Periodens resultat	214	218	317	99	69	15	273	149
Förvaltningsfastigheter	13 972	13 730	13 615	10 813	10 588	9 924	9 784	9 491
Direktavkastning, %	5,2	5,4	5,0	4,9	4,8	4,6	4,8	4,8
Överskottsgrad, %	74	74	73	74	77	71	73	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	96	95	94	94	93	92	91
Avkastning på eget kapital, %	10,2	10,6	12,7	8,2	7,1	4,7	12,3	9,7
Eget kapital per aktie, kr	41,41	40,72	38,90	37,91	36,92	37,20	37,05	34,32
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	48,78	47,87	45,72	46,96	45,33	44,57	43,16	40,51
Börskurs, kr	51,25	43,70	46,20	56,75	44,60	44,50	38,00	34,70
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,79	1,81	2,95	0,99	0,71	0,14	2,74	1,56
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,54	1,08	1,35	1,41	0,37	0,55	1,22	0,85

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	Antal fastig- heter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Ekono- misk uthyr- nings- grad, %	Hyres- intäk- ter, Mkr	Drifts- över- skott, Mkr	Över- skotts- grad, %
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER								
Centrala Göteborg	22	206 515	6 749	420	95	400	312	78
Södra/Västra Göteborg	8	60 245	1 023	86	97	83	61	73
Norra/Östra Göteborg	9	142 880	2 568	202	97	195	145	74
Artosa	5	341 489	2 790	303	95	289	201	70
Summa förvaltningsfastigheter	44	751 129	13 130	1 011	96	967	719	74
Projektfastigheter	24	50 273	842	42	79	33	21	
Summa Platzer	68	801 402	13 972	1 053	95	1 000	740	74

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 30 juni 2017 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga vilket inte är en prognos.

I sammanställningen ingår fr o m 2017 i projektfastigheter även nio fastigheter i Högsbo. Dessa omfattas av projektet Södra Änggården som nu är ute på samråd. Hyresvärde, intäkter och driftsöverskott i tabellen avseende projektfastigheter avser nuläge före projektstart.

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.

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 10 mkr. Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 30 juni 2017 med avdrag för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration rullande 12 månader.

FASTIGHETSBESTÅND

Platzer äger och utvecklar kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Fastigheterna kan delas upp i fyra geografiska områden: Centrala Göteborg (Centrum, Gårda, Krokslätt och Gullbergsvass), Södra/Västra Göteborg (Högsbo, Långedrag och Mölndal), Norra/Östra Göteborg (Backaplan, Gamlestaden, Lindholmen och Mölnlycke) och Artosa (de fastigheter som förvärvats från Volvo och omfattar område Arendal, Torslanda och Säve). 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 2017 totalt 68 fastigheter, varav 24 projektfastigheter, med ett verkligt värde om 13 972 mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 801 402 kvm, vilka fördelade sig på kontor 76 %, butik 2 %, industri/lager 11 % och övrigt 11 %.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 95 % (93).

Hyresutveckling

Platzer har 811 lokalhyreskontrakt med totala hyresintäkter om 1 000 mkr. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DFDS, Migrationsverket, Volvo, Schenker, Försäkringskassan, Nordea, Plastal, SSAB, DHL, Damco, Domstolsverket och AcadeMedia.

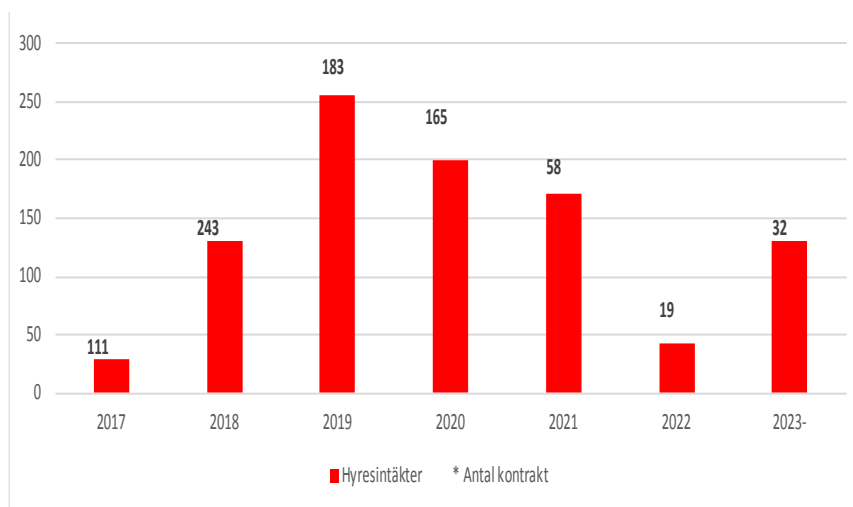
De tjugo största hyreskontrakten stod för 36 % av hyresvärdet.

Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 43 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 39 mkr.

Kontraktsstruktur per förfalloår



HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden i Göteborg har varit fortsatt stark under första halvåret 2017 med en transaktionsvolym på mer än 7,5 mdkr, jämfört med cirka 14 mdkr för hela förra året. Även hyresmarknaden har varit god med låga vakansgrader och stor hyrestillväxt. Bortsett från hamnkonflikten, är det för tillfället få orosmoln på Göteborgshimlen. Arbetslösheten och räntan är låg, industrin går på högvarv och en stor mängd nybyggnation planeras.

Stark transaktionsmarknad

Göteborg fortsätter att vara intressant för fastighetsinvesteringar. Ett tecken på detta är nationella och internationella aktörers uttalade intresse för Göteborgsmarknaden, samtidigt som de redan etablerade aktörerna fortsätter att vara aktiva. Det stora intresset och efterfrågan har lett till fortsatt sjunkande avkastningskrav. Detta trots flera osäkerhetsfaktorer, såsom risken för höjda räntor och det tidigare lagda skatteförslaget rörande fastighetsaffärer.

Centralt belägna fastigheter är alltjämt hetast på marknaden, men även utvecklingsbara fastigheter i mer perifera områden röner stort intresse. Den hårda konkurrensen om objekten gör också att investerare ser utanför deras fokusområden, mot andra delmarknader och fastighetstyper.

Hög aktivitet på hyresmarknaden

Det är även starkt tryck på kontorshyresmarknaden. Med tanke på Göteborgs växande och starka ekonomi, finns ett expansionsbehov hos många företag och organisationer. Detta är en av anledningarna till att vakansgraden, främst i mer centrala lägen är mycket låg.

Vakansgraden verkar hämmande på uthyningens volymerna, eftersom en del företag har svårt att komma åt den typ av lokaler i de områden de efterfrågar. Istället sker ofta förtätning inom befintlig lokal.

Lindholmen har under senare år blivit alltmer attraktivt. Här har också Platzer expanderat genom flera förvärv. Vakansgraden på Lindholmen är mycket låg, och efterfrågan på lokaler hög, vilket fått till följd att hyrorna har stigit. En stark anledning till detta är de goda tiderna för AB Volvo och Volvo Cars, vilket har skapat allt större lokalbehov hos underleverantörer, konsulter och närstående bolag.

Den goda konjunkturen i Göteborgsregionen, tillsammans med ett lågt utbud av kontorslokaler i centrala lägen samt kommande nybyggnationsprojekt, ger goda förutsättningar för en fortsatt god uthyrningsmarknad.

Exempel på genomförda transaktioner, kommersiella fastigheter 2017

Objekt	Köpare	Säljare	Pris mkr	Pris/kvm
Lindholmen 30:1, (Waterfront)	Atrium Ljungberg	Blackstone/Areim	1 260	34 000
Volvos centrallager	NRP (75%) + Söderport (25%)	Söderport	979	7 300
10 fastigheter i Mölndal + Partille	Klövern	Castellum	498	12 300
Backa 22:3 & 22:8	Okänt	Axfast	453	11 600
Piren ²	Platzer	Skanska	410	45 000
Kallebäck 3:4 & Hönekulla 1:571	Wallenstam	Castellum	350	44 000
Stampen 6:17	Folksam	Elof Hansson	330	44 000
Krokslätt 20:6 & del av 154:6	Castellum	Wallenstam	290	9 400
Portfölj Nordstan + Sisjön	Klövern	Cromwell (fd Valad)	230	15 900
Merkurhuset	Platzer	Bygg-Göta	150	28 400

Källa: JLL:s fastighetsmarknadsdata

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Förvärv

Platzer tecknade under april avtal om att förvärva Lindholmen 39:3 (Piren²). Fastigheten som omfattar 9 000 kvm har i affären värderats till cirka 410 mkr och tillträds 29 september 2017. Fastigheten är fullt uthyrd till Zenuity, ett samägt bolag mellan Volvo Cars och Autoliv för självkörande teknik, vars huvudkontor förläggas till Lindholmen. Förvärvet sker som bolagsförvärv. Säljare är Skanska Fastigheter.

Härutöver träffade Platzer avtal om förvärv av 50 % av Inom Vallgraven 49:1 (Merkurhuset)

med adress Skeppsbron 5-6. Fastigheten som omfattar cirka 5 300 kvm har i affären värderats till cirka 150 mkr. Säljare och fortsatt delägare är Bygg-Göta. Förvärvet sker som bolagsförvärv med beräknat tillträde hösten 2017.

I juni ingick Platzer och NCC avtal om en option för Platzer att förvärva NCC:s kommande projekt i Mölndals innerstad om cirka 25 000 kvm uthyrbar yta. Fastigheterna kommer att färdigställas i etapper under 2021-2023.

Försäljning

Under första kvartalet sålde Platzer två kontorsfastigheter i Mölndal/Åbro med ett överenskommet fastighetsvärde om 108 mkr. Fastigheterna som sålts är Balltorp 1:135 och Fämkålen 2 vilka såldes till L2 Fastigheter. Försäljningen skedde genom bolagsförsäljning och värdet 108 mkr är något över bokfört värde. Frånträde var 31 mars.

I början av juni tecknade Platzer avtal om att sälja fastigheten Åseby 7:2, kallad Sävde Depå, med ett underliggande fastighetsvärde om 100 mkr till Serneke. Fastigheten säljs via en bolagsförsäljning och frånträde sker 1 september.

I juni ingick Platzer och NCC ett samarbete för att tillsammans utveckla fastigheten Gårda 16:17 som idag ägs av Platzer. Affären innebär att Platzer säljer 50 % av fastigheten till ett under-

liggande fastighetsvärde, för halva fastigheten, om 300 mkr plus en tilläggsköpeskilling om 45 mkr vid färdigställandet. Platzer återköper NCC:s andel när fastigheten är färdigutvecklad. Projektet som bedöms omfatta 25 500 kvm tillkommande uthyrbar yta beräknas färdigställas under slutet av 2020. Affären är villkorad av lagakraftvunnen detaljplan.

Kv	Fastighetsbeteckning	Område	Adress	Segment i Göteborg	Förv/Proj-fastighet	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
1	Balltorp 1:135	Mölndal	Taljegårdsgatan 11	Södra/Västra	F	6 407	2017-03-31	72
1	Fämkålen 2	Mölndal	Johannefredsg 4	Södra/Västra	F	4 494	2017-03-31	36
Totalt						10 901		108

UTVECKLINGSPROJEKT

Bland Platzers pågående och möjliga utvecklingsprojekt ryms såväl kontorsfastigheter med serviceinslag som blandstadsområden med bostadsfastigheter. De pågående projekten omfattar cirka 45 000 kvm lokalarea (LOA) och möjliga utvecklingsprojekt en bruttoarea (BTA) på cirka 500 000 kvm.

Den totala projektvolymen är cirka 12 mdkr, varav cirka 7 mdkr utgörs av kommersiella fastigheter och 5 mdkr av bostäder. Platzer utvecklar detaljplaner för bostäder och säljer därefter dessa byggrätter för att själva fokusera på att utveckla de kommersiella fastigheterna.

Fastighets- och projektutveckling

Platzers projektportfölj består av fastighetsutveckling och projektutveckling. Fastighetsutveckling avser utveckling av befintliga byggnader, till exempel på-, till- eller ombyggnad. Projektutveckling innebär nybyggnation på obebyggd mark eller där tidigare byggnad rivs.

Under våren 2017 har Platzer startat upp ytterligare ett fastighetsutvecklingsprojekt, Gullbergsvass 5:10. Fastigheten är belägen i centrala Göteborg och genomgår en omfattande utveckling, renovering och ombyggnation där vi även tillskapar ca 2 000 kvm nya kontorsytor. Uthyrning pågår och bland annat kommer Platzer att flytta sitt huvudkontor hit.

Uthyrningsgraden i pågående större projekt framgår av tabellen på nästa sida.

Stadsutveckling

Platzer är också engagerat i utveckling av hela områden tillsammans med andra aktörer. De största stadsutvecklingsprojekten just nu är Backaplan, Södra Änggården och Gamlestaden.

Södra Änggården

Norra Högsbo är på väg att utvecklas från industriområde till en levande stadsdel med tyngdpunkt på bostäder. I samband med detta byter också området namn till Södra Änggården. Av totalt planerade 2 000 lägenheter ingår 600

i BoStad 2021 som är Göteborgs Stads satsning inför stadens 400-årsjubileum, vilket bland annat innebär en snabbare planprocess. Detaljplanen för den första etappen gick ut på samråd i januari 2017 och beräknas vara avslutad i samband med årets utgång. Byggstart är beräknad till 2018.

Platzers beräknade totala volym i Södra Änggården är cirka 200 000 kvm av vilka 75 procent är bostäder. Försäljningen av Platzers kommande byggrätter till samarbetspartners pågår och beräknas avslutas andra halvåret.

Gamlestaden

Gamlestaden är ett av Göteborgs mest intressanta områden. De närmaste 10 åren kommer det att ske stora förändringar i stadsdelen där Platzer äger tre större fastigheter och projekt.

Projektet Gamlestads torg är byggstartat och inflyttning beräknas ske sommaren 2018. Gamlestads torg omfattar 17 000 kvm och ligger i en av Göteborgs mest kollektivtrafiktäta knutpunkter. Uthyrningen pågår för fullt och Platzer har tecknat avtal om delar av bottenplan med Västtrafik som ska etablera ett resecentrum.

I anslutning till Gamlestads torg ligger Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) där detaljplanearbete pågår. Platzer har tidigare sålt kommande bostadsbyggrätter till JM som nu medverkar i utvecklingen av området.

På grannfastigheten Bagaregården 17:26 har Platzer efter genomförd arkitekttävling, lämnat in en ansökan om ändring av detaljplanen gällande förtätning av bostäder, kommersiell verksamhet och parkering om totalt cirka 60 000 kvm.

Backaplan

Backaplan ska utvecklas till en levande stadsdel med bostäder, kontor och handel. Just nu pågår detaljplanearbete. Platzers äger fastigheter om cirka 80 000 kvm i området.

Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total inv inkl mark, mkr	Varav kvar att investera, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Livered 1:329	FU	14 000		110	25	100	Q3 2017
Gamlestaden 740:132	PU		16 800	510	275	10	Q2 2018
Gullbergsvass 5:10	FU	12 000	2 000	250	245	50 ²⁾	Q3 2019
Totalt		26 000	18 800	870	545		

²⁾ Idag är uthyrningsgraden 97 %, angivna 50 % avser kontrakt med långsiktiga hyresgäster

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²⁾
Gårda 4:11 (Källhuset)	PU	kontor	2 000	detaljplan finns	2017
Gårda 2:12	PU	kontor	30-35 000	detaljplan pågår	2017
Gårda 16:17	PU	kontor	20-25 000	detaljplan pågår	2017
Olskroken 18:7	PU/FU	blandstad	100-120 000	detaljplan pågår	2018
Södra Änggården (flera fastigheter) flera utbyggnadsetapper	PU/FU	blandstad	ca 200 000	detaljplan pågår	2018
Backaplan (flera fastigheter)	PU	blandstad	60-90 000	detaljplan pågår	2019/2020
Bagaregården 17:26	PU	blandstad	60 000	planbesked sökt nov 2016	2019/2020
Krokslätt 34:13	FU/PU	blandstad	10-15 000	detaljplan påbörjas 2018	2019/2020
Skår 57:14	PU	kontor	20 000	detaljplan pågår	2019/2020
Älvsborg 178:9	FU	bostäder	10-12 000	detaljplan påbörjas 2018	2021
Totalt			512 000 - 579 000		

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärvsavtalade 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.



Bild: Tomorrow AB

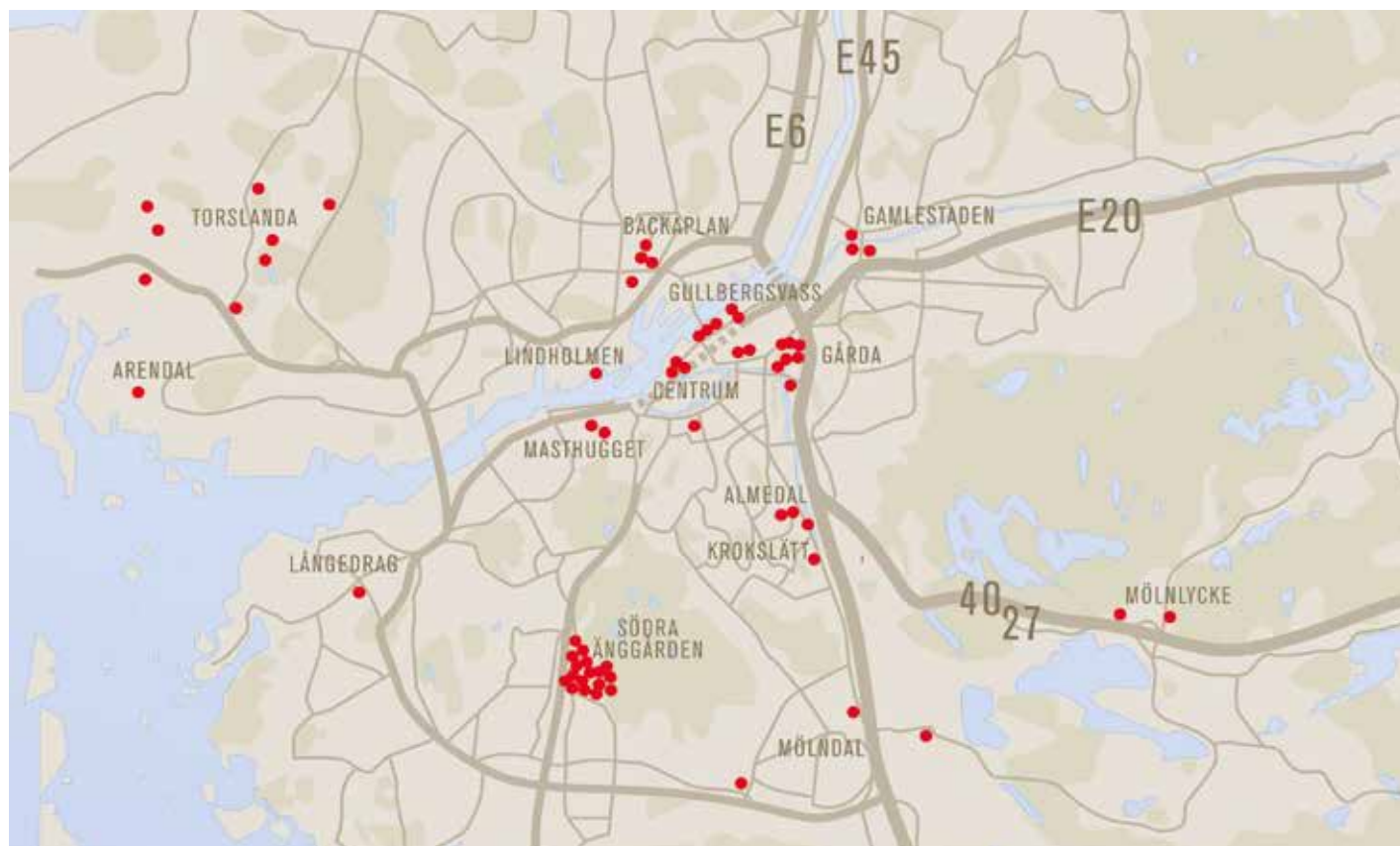
Gårda 4:11 (Källhuset).

FASTIGHETSFÖRTECKNING

PER 2017-06-30

				Uthyrningsbar yta, kvm			
Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Industri/		Totalt
					Butik	lager	
Krokslätt 148:13	Almedal	Mölndalsvägen 40-42	1952	2 581		616	3 217
Krokslätt 149:10	Almedal	Mölndalsvägen 36-38	1952/98	6 928			6 928
Skår 57:14	Almedal	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929	8 286		119	8 405
Arendal 764:720	Arendal	Arendal	1960/2009	231 825	68	31 919	282 276
Backa 173:2	Backaplan	Deltavägen 4	1979	151	5 380	420	5 951
Brämaregården 35:4	Backaplan	Vågmästaregatan 1	1984/1991	12 384		222	13 461
Tingstadsvassen 3:8	Backaplan	Krokegårdsgatan 5	1991	29	3966	11	4 865
Tingstadsvassen 4:3	Backaplan	Motorgatan 2	1943/1986	517	3 268		3 785
Lorensberg 62:1	Centrum	Götabergsgatan 17	1932/1965	4 541			4 541
Nordstaden 13:12	Centrum	Packhusplatsen 6 / N Hamngatan 2	1929/1993	5 070			5 070
Nordstaden 14:1	Centrum	Postgatan 5 / Smedjegatan 2	1993/1995	8 607			8 607
Nordstaden 20:5	Centrum	Packhusplatsen 3 / Kronhusg 1A	1943	2 537		53	2 590
Stampen 4:42	Centrum	Odinsgatan 8-10 / Barnhusgatan 1	2009	5 769			8 616
Stampen 4:44	Centrum	Polhemsplatsen 5-7 / Odinsg 2-4	1930	13 538			13 538
Bagaregården 17:26	Gamlestaden	Gamlestadsv 3 / Byfogdeg 1-3, 11	1941/2010	24 977	365	7 306	35 203
Olskroken 18:7	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 2-4	1729/1960	41 796	102	6 842	62 013
Gullbergsvass 1:1	Gullbergsvass	Lilla Bommen 3	1988	16 003			16 003
Gullbergsvass 1:17	Gullbergsvass	Lilla Bommen 8	1993	5 400			5 400
Gullbergsvass 5:10	Gullbergsvass	Kämpegatan 3-7	1988	11 736		336	12 535
Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass	Kilsgatan 4	2010	15 298			16 715
Gårda 1:15	Gårda	Vestagatan 2	1971/1992	11 896			11 896
Gårda 13:7	Gårda	Johan Willins gata 5	2003				14 925
Gårda 16:17	Gårda	Drakegatan 6-10	1986	15 234		278	16 076
Gårda 3:12	Gårda	Anders Personsgatan 2-6	1956/2015	3 503		242	3 910
Gårda 3:14	Gårda	Anders Personsgatan 8-10	2015	8 758			8 758
Gårda 4:11	Gårda	Anders Personsgatan 14-16	1965/2002	7 468			7 949
Högsbo 1:4	Högsbo	Olof Asklunds gata 11-19	1980	1 638		1 444	3 082
Högsbo 2:1	Högsbo	Olof Asklunds gata 6-10	1991	6 300			6 300
Högsbo 32:3	Högsbo	J A Wettergrens gata 5	1974	6 381		1 053	8 004
Krokslätt 34:13	Krokslätt	Mölndalsv 91-93 / Varbergsg 2 A-C	1950/88	10 905	725	1 308	13 313
Lindholmen 30:2	Lindholmen	Lindholmospiren 9	2003	8 667			9 663
Älvsborg 178:9	Långedrag	Redegatan 1	1993	9 659		296	13 817
Stigberget 34:12	Masthugget	Masthuggstorget 3	1967/1999	4 457	2 801	264	7 775
Stigberget 34:13	Masthugget	Fjärde Långgatan 46-48	1969	7 246	120		9 748
Bosgården 1:71	Mölndal	Södra Ågatan 4	1988	4 711	56		4 767
Forsåker 1:196	Mölndal	Kvarnbygatan 10-14	1955/2002	5 317			5 467
Hårddisken 1	Mölndal	Betagatan 1	2016	2 146		2 608	4 754
Livered 1:329	Mölndal	Streteredsvägen 100	1962				13 937
Solsten 1:110	Mölnlycke	Företagsvägen 2	1991	1 658		1 089	3 103
Solsten 1:132	Mölnlycke	Konstruktionsvägen 14	2002	4 953			4 953
Åseby 7:2	Säve	Säve Depå		3 864		773	5 337
Syrhåla 3:1	Torslanda	Bulyckevägen 25	1975	2 758		21 984	28 022
Sörred 7:24	Torslanda	Gunnar Engellaus väg	1972	11 035			15 041
Sörred 8:11	Torslanda	Amazonvägen 8-10	1984	10 813			10 813
Summa förvaltningsfastigheter				567 340	16 851	79 183	751 129

Projektfastighet	Område	Adress	Markareal	Uthyrningsbar yta, kvm
Gamlestaden 740:132	Gamlestaden	Gamlestadens torg	1 600	-
Gårda 2:12	Gårda	Venusgatan 2-6	3 600	-
Högsbo 2:2	Högsbo	Gruvgatan 1	4 400	-
Högsbo 3:5	Högsbo	Fältspatsgatan 14	11 300	-
Högsbo 3:11	Högsbo	Fältspatsgatan 6	1964	6 000
Högsbo 3:12	Högsbo	Fältspatsgatan 2-4	1964	8 400
Högsbo 3:13	Högsbo	Fältspatsgatan 2		3 100
Högsbo 3:6	Högsbo	Fältspatsgatan 8-12	1964	8 200
Högsbo 3:9	Högsbo	Olof Askklunds gata 14	1971	4 700
Högsbo 33:1	Högsbo	Gruvgatan		5 500
Högsbo 34:13	Högsbo	Gruvgatan 2	1981	3 200
Högsbo 39:1	Högsbo	Ingela Gathenhielms gata 4	1972	8 200
Högsbo 4:1	Högsbo	Fältspatsgatan 1 / A Odhners gata 8	1965/1972	10 400
Högsbo 4:4	Högsbo	Fältspatsgatan 3	1962	10 300
Högsbo 4:6	Högsbo	A Odhners gata 14	1974	6 500
Högsbo 757:118	Högsbo	Fältspatsgatan		2 800
Högsbo 757:121	Högsbo	Fältspatsgatan		1 000
Högsbo 757:122	Högsbo	Fältspatsgatan		1 000
Backen 2:18	Mölnadal	Streteredsvägen 100		6 900
Syrhåla 2:3	Torslanda	Hamneviksvägen		60 000
Syrhåla 4:2	Torslanda	Bulyckevägen 7		172 000
Sörred 7:21	Torslanda	Hisingsleden		65 000
Sörred 8:12	Torslanda	Sörred Norra		254 000
Sörred 7:25	Torslanda	Sörredsrandellen		110 000
Summa projektfastigheter			768 100	50 273
TOTALT förvaltningsfastigheter och projektfastigheter				801 402



AKTIEN OCH ÄGARE

Platzers B-aktie är sedan 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 30 juni 2017 till 51,25 kronor per aktie och börsvärdet uppgick till 6 134 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under första halvåret omsattes totalt 5,3 (11,2) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 244 (460) mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 43 000 (91 000) aktier per dag.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer uppgår per bokslutsdagen till 11 993 429,20 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 fortsatt till 250 000 B-aktier. Senaste förändringen av aktiekapitalet skedde under fjärde kvartalet 2016 då Platzer genomförde en företrädesemission om totalt 718 mkr.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen skall långsiktigt uppgå till 50 % av förvaltningsresultatet efter skatt (med skatt avses 22 % schablonskatt).

Årsstämman beslutade den 27 april 2017 om en utdelning för 2016 om 1,10 kronor per aktie (1,00).

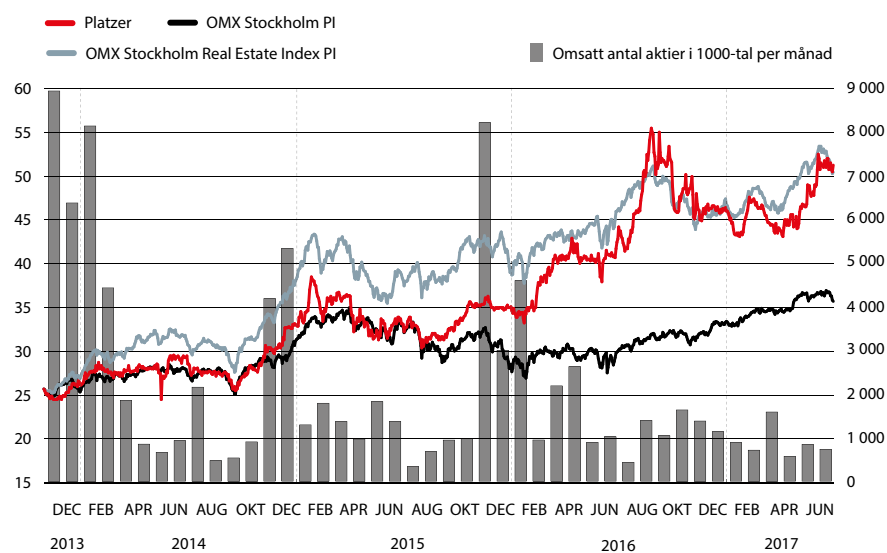
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick per 31 maj till 4 086 (3 894). Det utländska ägandet uppgick till tre procent av aktiekapitalet.

Information till aktieägarna

Platzers främsta informationskanal är 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 och finansiella data.

Aktiekursens utveckling



STÖRSTA AKTIEÄGARE

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 maj 2017

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	10 000 000	3 973 164	13 973 164	34,7	11,7
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	15 203 112	20 203 112	21,8	16,9
Backahill	5 000 000	1 250 000	6 250 000	17,1	5,2
Familjen Hielte / Hobohm		22 644 016	22 644 016	7,6	18,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		11 482 932	11 482 932	3,8	9,6
Fjärde AP-fonden		11 244 443	11 244 443	3,8	9,4
Carnegie Fonder		7 350 000	7 350 000	2,5	6,1
Lesley Invest (inkl privata innehav)		3 464 362	3 464 362	1,2	2,9
Svolder AB		2 043 404	2 043 404	0,7	1,7
J P Morgan		1 048 405	1 048 405	0,3	0,9
Övriga ägare		19 980 454	19 980 454	6,7	16,7
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 684 292	119 684 292	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		250 000	250 000		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

NYCKELTAL PER AKTIE

	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec	2016/2017 jul-jun
Eget kapital, kr ²⁾	41,41	36,92	38,90	41,41
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr ²⁾	48,78	45,33	45,72	48,78
Börskurs, kr ²⁾	51,25	44,60	46,20	51,25
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	3,60	0,85	4,92	7,66
Förvaltningsresultat, kr	2,08	1,52	3,21	3,87
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,62	0,91	3,66	4,30
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	119 684	95 747	119 684	119 684
Genomsnittligt antal aktier, tusental	119 684	95 747	100 534	110 109

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sid 26-27.

- 1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Däremot kommer antal utestående aktier öka med 250 000 när aktiesparprogrammet har avslutats.
- 2) De substansrelaterade nyckeltalen och börskursen har påverkats av den under december 2016 genomförda företrädesemissionen med villkoren en ny aktie på fyra gamla till kursen 30 kronor.

DEFINITIONER

Platzer tillämpar ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal. Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras de alternativa nyckeltal som bedömts relevanta. Platzer använder sig av de alternativa nyckeltalen skuldsättningsgrad, räntetäckningsgrad, belåningsgrad, soliditet och avkastning på eget kapital då dessa anses vara relevanta för läsarna av rapporten som ett komplement för att bedöma möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt att bedöma bolagets möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Vidare använder bolaget nyckeltalen direktavkastning och överskottsgrad vilka är mått som bedöms relevanta för investerare som vill förstå resultatgenereringen. Som börsnoterat bolag väljer Platzer också att använda för branschen relevanta nyckeltal per aktie, såsom långsiktigt substansvärde.

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

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

ALTERNATIVA NYCKELTAL	DEFINITION OCH BERÄKNING
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Se beräkning nästa sida.
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. Se beräkning nästa sida.
Nyckeltal per aktie:	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).
Eget kapital, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Driftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Se beräkning nästa sida.
Direktavkastning	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Överskottsgrad	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).
Ekonomisk uthyrningsgrad*	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.
Hyresvärde, kr/kvm*	

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

BERÄKNING AV NYCKELTAL

	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec	2016/2017 jul-jun
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	367	234	506	639
Central administration	-21	-20	-39	-40
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	346	214	467	599
Räntekostnader	-97	-68	-145	-173
	3,6	3,1	3,2	3,5
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			494	843
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	495	286		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	260	171		
Värdeförändring finansiella instrument	43	-212		
Summa (justerat för 22 % skatt)	622	191	494	843
Genomsnittligt eget kapital	4 806	3 541	4 102	4 245
	13,0	5,4	12,0	19,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	4 956	3 535	4 656	4 956
Återläggning av uppskjuten skatt	595	401	486	595
Återläggning av räntederivat	287	404	330	287
Summa	5 838	4 340	5 472	5 838
Antal aktier	119 684	95 747	119 684	119 684
	48,78	45,33	45,72	48,78
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	734	468	506	639
Fastigheternas genomsnittliga värde	13 793	10 186	10 432	12 280
	5,3	4,6	4,9	5,2

Avseende uthyrningsbar yta som används vid beräkning av hyresvärde har genomsnitt för helår 2016 viktats genom att ta genomsnittlig yta 470 tkvm för 11,5 månad och 801 tkvm för 0,5 månad (efter förvärvet från Volvo per 15 december 2016), vilket ger ett genomsnitt för helåret på 484 tkvm. På motsvarande sätt har beräkning av genomsnittlig yta gjorts för nyckeltal avseende rullande tolv månader.

Avseende fastigheternas värde som används vid beräkning av direktavkastning har genomsnitt för helår 2016 viktats genom att ta genomsnitt av ingående värde 9 784 mkr och utgående värde exklusive förvärv 10 850 mkr med ett tillägg av värde för Volvo-portföljen för ägd period 15 dgr, vilket ger ett genomsnitt för helåret på 10 432 mkr (se nyckeltal ovan).

Avseende antal aktier som används vid beräkning av resultatrelaterade nyckeltal har genomsnitt för helår 2016 viktats genom att ta genomsnitt av 95 747 antal aktier för 4 kvartal (2015-12-31 till 2016-09-30) och 119 684 antal aktier för 1 kvartal, vilket ger ett genomsnitt för helåret på 100 534 aktier. På motsvarande sätt har beräkning av genomsnittligt värde gjorts för nyckeltal avseende kvartalet och rullande tolv månader.



KALENDARIUM

Delårsrapport januari-september 2017

26 oktober 2017 kl 8:00

Bokslutskommuniké 2017

8 februari 2018 kl 8:00

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



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