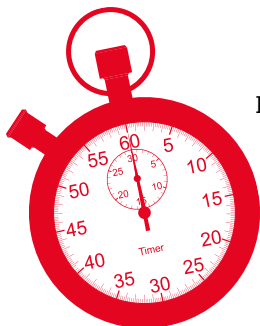




Delårsrapport 1 januari – 30 september 2015

- Hyresintäkterna ökade till 429 mkr (394)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 22 % till 195 mkr
- Periodens resultat uppgick till 391 mkr (190)
- Fastighetsvärdet ökade till 9 491 mkr (8 343)
- Substansvärde per aktie uppgick till 36,40 (33,07)
- Resultat per aktie uppgick till 4,08 kr (1,98)
- Gamlestadens Fabriker förvärvades för 750 mkr
- Nybyggnadsprojektet Gårda 3:14 färdigställdes
- Planbesked om 250 000 kvm i Norra Högsbo begärdes
- Beståndet i Södra Högsbo såldes

DETTA ÄR PLATZER



Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Företaget äger och utvecklar 60 fastigheter med en total yta om cirka 465 000 kvm. Genom fastighetsförvaltning, fastighets-, projekt- och stadsutveckling samt fastighetstransaktioner 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 52 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.

Finansiella mål

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

Kärnvärden

- Frihet under ansvar
- Långsiktig utveckling
- Öppenhet

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-, projekt- och stadsutveckling.
- Lånefinansiering av verksamheten utifrån fastigheternas värde. Nyttja kassan för värdeskapande fastighetsinvesteringar.

Hållbarhet

Platzers ambition är att ständigt fatta beslut som ger förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling. Därmed stärks den långsiktiga konkurrenskraften och värdetillväxten, vilket är till nytta för kunder, medarbetare och ägare.

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

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2015

Delårsrapport januari-mars 2016

Årsstämma 2016

11 februari 2016

28 april 2016

28 april 2016

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

VD HAR ORDET – ”Vårt bästa kvartal är ett faktum”

Det går bra för Platzer. Vårt bästa kvartal är ett faktum. Samtliga värdeskapande områden – daglig förvaltning, transaktioner och utveckling – samverkar till det positiva resultatet. Driftöverskottet under årets första nio månader ökar med 8 % och förvaltningsresultatet med 22 % trots att vi har tömt några fastigheter för bra lösningar på sikt. Värdeförändringarna ökar med 30 % jämfört med samma tidpunkt föregående år mycket tack vare lägre marknadsyielder. Totalt medför det en årlig ökningstakt av vårt substansvärde per aktie med över 15 %.

Utvecklingsprojekt som strategiskt val

För två år sedan gjorde vi en tydlig förändring av vår tillväxtstrategi: från att växa genom transaktioner mot att en större del av tillväxten skapas genom att vi aktivt bedriver utvecklingsprojekt. Med facit i hand var det ett strategiskt riktigt vägval. Marknaden kännetecknas nu av sjunkande yielder, större aktivitet från politiskt håll inom stadsutveckling och stor efterfrågan på nyproducerade lokaler vilket alla är gynnsamma faktorer för oss som fastighetsbolag med signifikant projektvolym. Samtliga våra större projekt har utvecklats bättre än plan och våra stadsutvecklingsprojekt befinner sig generellt i väldigt bra skeden för att få till nya detaljplaner. I många av våra områden kan vi även, som komplement till vår kärnverksamhet inom kommersiella lokaler, utveckla detaljplaner med stort bostadsinslag. Ett sådant exempel är Olskroken 18:7 i Gamlestaden där 30-40 % av kommande detaljplan innehåller bostäder. Genom att samarbeta med JM får vi in en skicklig bostadsutvecklare i tidigt skede. Försäljningen av bostadsbygrätterna frigör kapital så att vi kan utveckla de kommersiella delarna parallellt med att JM fokuserar på byggandet av bostäder, vilket färdigställer hela området snabbare.

Stigande fastighetspriser

Stigande hyror och sjunkande yielder har även inneburit ökande fastighetspriser i Göteborgsområdet och gjort det allt svårare att förvärva fastigheter till önskade nivåer. Samtidigt har vi haft en byggmarknad med god konkurrens mellan aktörerna, vilket inneburit att det varit

fördelaktigt och mycket lönsamt att bedriva projekt- och fastighetsutveckling. Med den utveckling vi ser just nu är byggmarknaden i närtid i balans, men med ökad volym av byggprojekt finns alltid en risk för överhettning med stigande entreprenadpriser som följd. Vi följer utvecklingen noga.

75 % miljöcertifierade fastigheter

Platzer är miljöcertifierat enligt ISO 14001 och verksamheten bedrivs koldioxidneutralt. Inom en femårsperiod från det att vi förvärvat en fastighet ska den miljöcertifieras enligt Green Building, Miljöbyggnad, BREEAM eller LEED. I år har vi certifierat 12 fastigheter och 75 % av fastigheterna i beståndet är nu certifierade. Vi är inte nöjda ännu utan har en plan för att nå 100 % inom en tvåårsperiod.

Fortsatt tillväxt

Med hög urbaniseringstakt i Göteborgsområdet, en ökning med cirka 10 000 invånare per år, en rekordstor bostadsbrist och rekordlåga vakanser på kontorslokaler i centrala lägen ser jag i närtid ingen anledning att ändra Platzers strategiska inriktning. Som lokal spelare kan vi vår marknad och känner snabbt av när det sker förändringar. Vår tillväxttakt har varit en ökning av fastighetsvärdena med strax under 1,5 mdkr per år de senaste fyra åren. Vår ambition är fortsatt tillväxt genom en kombination av nettoförvärv och utvecklingsprojekt. Fokus är att expandera i områden där staden växer med tyngdpunkt i centrala Göteborg och runt knutpunkter utanför staden.



P-G Persson
VD



KOMMENTARER JAN-SEPT 2015

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år och för balansposter 2014-12-31.

Resultat

Förvaltningsresultatet för årets nio första månader uppgick till 195 mkr (160) vilket är en ökning med 22 %. Resultatförbättringen beror till större delen på den tillväxtstrategi som Platzer arbetar efter och som innebär ett större fastighetsbestånd 2015 jämfört med 2014. Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 305 mkr (234), värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 1 mkr (-151) och periodens resultat efter skatt uppgick till 391 mkr (190).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 429 mkr (394), vilket är en ökning med 9 %. Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till ett större fastighetsbestånd samt till nyuthyrningar. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per bokslutsdagen uppgå till 633 mkr (538) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 91 % (93). De större utvecklingsprojekt vi har igång innebär för perioden jämförelsevis en negativ påverkan på resultatet och uthyrningsgraden eftersom lokaler i vissa fall töms för att möjliggöra ombyggnation vilket ökar vakansen tillfälligt i dessa lokaler.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under perioden uppgått till 108 mkr (97), en ökning som till största delen orsakats av det större fastighetsbeståndet som tillträdde under december 2014 och maj 2015. Den varma och snöfattiga vintersäsongen bidrog till lägre driftskostnader. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Till övervägande del vidaredebiteras förbrukningskostnader som värme, el, kyla och renhållning samt fastighetsskatt på hyresgästerna, vilket begränsar påverkan på Platzers resultat.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 321 mkr (297), vilket är en ökning med 8 %. Överskottsgraden

fortsatte ligga på en hög och stabil nivå och uppgick för perioden till 75 % (75). Fastighetersnas direktavkastning uppgick till 4,8 % (5,5). Minskningen förklaras till största delen av en större projektvolym, dels då flera pågående ombyggnadsprojekt i år inneburit uteblivna hyresintäkter och därmed sänkt driftsöverskott, dels ökar fastighetsvärdet successivt under projektfasen medan intäkterna kommer först efter projektslut och inflyttning. Dessutom innebär marknadens sjunkande direktavkastningskrav, som ger högre fastighetsvärde allt annat lika, en lägre direktavkastning.

Central administration

Central administration uppgick till -24 mkr (-22). Ökningen beror på ökat antal anställda och kostnader för aktiesparprogram, riktat till ledningsgruppen, som beslutades på bolagsstämman i april 2015. Den beräknade kostnaden för aktiesparprogrammet periodiseras över programmets löptid om 3 år och belastar resultatet med 1 mkr per 30 september.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -102 mkr (-115), en minskning med 13 mkr trots en större lånevolym. Den lägre kostnaden beror huvudsakligen på omförhandlade räntemarginaler och lägre marknadsräntor. Per 30 september uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument, till 2,41 % (3,16).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -110 mkr (-53) och utgörs till största delen av uppskjuten skatt. Försäljning av fastigheter, vilket ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning vilket innebär att dessa resultat då är skattefria.

Kassaflöde

Nettoinvesteringar i fastigheter har under perioden uppgått till 843 mkr (216), varav 739 mkr (117) avser förvärv och 178 mkr (-) avser försäljningar. Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 282 mkr (99). Investeringarna har finansierats genom nyupplåning och viss del med egna kassamedel. Periodens

kassaflöde uppgick, efter det att utdelning till aktieägarna skett med 72 mkr, totalt till 48 mkr (-155). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 144 mkr (522). Utöver likvida medel fanns per bokslutsdagen outnyttjade lånelöften om 220 mkr varav 210 mkr utgörs av outnyttjat byggnadskreditiv.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till bedömt verkligt värde om 9 491 mkr (8 343) vilket baserar sig på en intern värdering per bokslutsdagen. Fastigheterna värderas internt genom en tioårig kassaflödesmodell på samtliga fastigheter. En gång per år låter Platzer därutöver genomföra en extern värdering av ett urval fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet 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 av förvaltningsfastigheterna om 305 mkr (234). Av värdeförändringarna har cirka 15 % genererats av projekt- och fastighetsutveckling samt tillkommande uthyrning. Resterande del, cirka 85 %, har uppstått genom marknadens sänkta avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per 30 september uppgick till 5,5 %, en minskning jämfört med 5,7 % per 30 juni.

Under perioden har fastigheten Olskroken 18:7 och fastigheten Hårddisken 1 förvärvats och fastigheterna Högsbo 11:3, Högsbo 11:5, Högsbo 14:3, Högsbo 13:6 och Högsbo 27:8 sålts. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 282 mkr (99), där största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gårda 3:14, samt två ombyggnadsprojekt för Migrationsverket i Gårda 1:15 och Lived 1:329. Gårda 3:14 har blivit färdigställt under tredje kvartalet och inflyttning har börjat ske under september och fortsätter under oktober. Migrationsverket kommer ta ytor successivt i anspråk från slutet av 2015 och fullständig inflyttning beräknas ske under andra kvartalet 2016.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 september till 3 286 mkr (2 966). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 34,32 kr (29,85). Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick per samma dag till 40,51 kr (33,95) och substansvärdet, som är ett av Platzers finansiella mål, uppgick till 36,40 kr (31,32). Soliditeten uppgick till 34 % (36).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 5 642 mkr (4 855), vilket motsvarade en belåningsgrad om 59 % (58). Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 4,2 år (4,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,5 år (1,8).

För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivatinstrument, främst ränteswappar, vilka redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Marknadsvärdet var per 30 september -255 mkr vilket för perioden innebar en positiv värdeförändring om 1 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. 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

Antalet anställda uppgick per 30 september till 52 personer. Platzers fastighetsbestånd är organiserat i tre marknadsområden. Marknadsområdena är Platzers enheter med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utvecklingen av fastigheterna. Som stöd till marknadsområdena finns 2 specialistenheter: Projektutveckling som svarar för projektutveckling och projektledning samt Uthyrning som stödjer uthyrningsaffären. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, affärsutveckling, finans, ekonomi, kommunikation och hållbarhet.

Tredje kvartalet 2015

Hyresintäkterna uppgick för tredje kvartalet till 146 mkr (133). Driftsöverskottet ökade under samma kvartal med 11 % till 111 mkr (100) och förvaltningsresultatet förbättrades med 25 % till 69 mkr (55). Här till kommer värdeförändringar förvaltningsfastigheter för kvartalet om 196 mkr (126) och värdeförändringar finansiella instrument om -74 mkr (-47). Resultat efter skatt uppgick för kvartalet till 149 mkr (105).

Viktiga händelser under kvartalet:

- Fastigheten Hårddisken 1 tillträdde.
- Nybyggnadsprojektet Gårda 3:14 färdigställdes.
- Planbesked om 250 000 kvm i Norra Högsbo begärdes.
- Uthyrningen i projektet Stampen 4:44 ökades till nästan fullt uthyrd.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Under oktober har avtal träffats där Platzer överlåter en del av fastigheten Olskroken 18:7 till JM. Försäljningen omfattar en markareal om cirka 5 000 kvm och bedöms omfatta framtida byggrätter för bostadsändamål om cirka 25 000 kvm. Fastigheten överläts genom en bolagsaffär där det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 150 mkr. Frånträde sker när detaljplan och avstyckning av fastigheten är klar vilket bedöms vara senast första kvartalet 2018.

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. Likaså avser de övriga finansiella anläggnings- tillgångarna i huvudsak långfristiga fordringar på 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 i årsredovisningen för 2014 på sidorna 43-45 samt 62-63.

Transaktioner med närstående

De närstående transaktioner som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2014 på sidan 75. Utöver dessa löpande avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående och det har inte förändrats under året.

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 2015 har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av IFRIC 21 "Levies" som klargör redovisningen av en förpliktelse att betala en skatt eller avgift som inte är inkomstskatt. För Platzers del innebär detta att fastighetsskatten ska skuldföras när förpliktelsen uppstår, den 1 januari varje år. Den nya standarden får en påverkan på balansräkningen löpande under året men ingen effekt på resultaträkningen. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR2.



RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2015 juli-sept	2014 juli-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 jan-dec	2014/2015 okt-sept
Hysesintäkter	146	133	429	394	525	560
Fastighetskostnader	- 35	- 33	- 108	- 97	- 131	- 142
Driftsöverskott	111	100	321	297	394	418
Central administration	- 8	- 7	- 24	- 22	- 32	- 34
Finansnetto	- 34	- 38	- 102	- 115	- 151	- 138
Förvaltningsresultat	69	55	195	160	211	246
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	196	126	305	234	401	472
Värdetförändring finansiella instrument	- 74	- 47	1	- 151	- 227	- 75
Resultat före skatt	191	134	501	243	385	643
Skatt på periodens resultat	- 42	- 29	- 110	- 53	- 87	- 144
Periodens resultat ¹⁾	149	105	391	190	298	499
Resultat per aktie ²⁾	1,56	1,10	4,08	1,98	3,11	5,21

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

Hela resultatet är hänförbart till moderbolagets aktieägare.

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	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	9 491	7 363	8 343
Övriga anläggningstillgångar	5	6	6
Finansiella anläggningstillgångar	30	12	36
Omsättningstillgångar	57	21	27
Likvida medel	144	522	96
SUMMA TILLGÅNGAR	9 727	7 924	8 508
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 286	2 858	2 966
Uppskjuten skatteskuld	338	213	244
Långfristiga räntebärande skulder	5 642	4 515	4 855
Övriga långfristiga skulder	284	191	292
Kortfristiga skulder	177	147	151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 727	7 924	8 508
Ställda säkerheter	5 714	4 677	5 000
Ansvarsförbindelser	55	57	57

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2015 juli-sept	2014 juli-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 jan-dec	2014/2015 okt-sept
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	111	100	321	297	394	418
Central administration	-8	-7	-23	-22	-31	-32
Finansnetto	-34	-38	-102	-115	-151	-138
Inkomstskatt	-4	-7	-19	-13	-16	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	65	48	177	147	196	226
Förändring av kortfristiga fordringar	-	-	-22	8	3	-27
Förändring av kortfristiga skulder	16	6	21	-11	-7	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81	54	176	144	192	224
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-92	-43	-282	-99	-166	-349
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-11	1	-739	-117	-843	-1 465
Sålda förvaltningsfastigheter	-	-	178	-	-	178
Investering i övrigt	-	-	-	-1	-1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103	-42	-843	-217	-1 010	-1 636
Finansieringsverksamheten						
Förändring av räntebärande skulder	49	-3	787	-5	315	1 107
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	-	-	-1	-1
Utdelning	-	-	-72	-58	-58	-72
Nyemission	-	-	-	-19	-19	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49	-3	715	-82	237	1 034
Periodens kassaflöde	27	9	48	-155	-581	-378
Likvida medel vid periodens början	117	513	96	677	677	522
Likvida medel vid periodens slut	144	522	144	522	96	144

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	2 966	2 726	2 726
Nyemission	0	-	-
Återläggning aktiesparprogram	1	-	-
Periodens totalresultat	391	190	298
Utdelning	-72	-58	-58
Vid periodens slut	3 286	2 858	2 966

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG I SAMMANDRAG

Mkr	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 jan-dec
Nettoomsättning	9	7	10
Rörelsens kostnader	- 9	- 7	- 10
Finansnetto	- 51	- 33	- 48
Värdeförändring finansiella instrument	9	- 130	- 179
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	- 42	- 163	- 227
Bokslutsdispositioner	-	-	108
Skatt	9	36	27
Periodens resultat ¹⁾	- 33	- 127	- 92

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

BALANSRÄKNING MODERBOLAG I SAMMANDRAG

Mkr	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 020	1 020	1 020
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 508	1 214	1 538
Fordringar hos koncernbolag	973	658	1 107
Övriga omsättningstillgångar	9	5	2
Likvida medel	1	337	4
SUMMA TILLGÅNGAR	4 511	3 234	3 671
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 804	1 873	1 908
Obeskattade reserver	42	22	42
Långfristiga skulder	2 654	1 331	1 701
Kortfristiga skulder	11	8	20
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 511	3 234	3 671
Ställda säkerheter	2 452	1 170	1 492
Ansvarsförbindelser	3 150	3 324	3 323

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 jan-dec
Fastigheternas värde IB	8 343	6 913	6 913
Investeringar i befintliga fastigheter	282	99	166
Fastighetsförvärv	739	117	863
Fastighetsförsäljningar	-178	-	-
Värdeförändringar	305	234	401
Fastigheternas värde UB	9 491	7 363	8 343

NYCKELTAL

	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 jan-dec	2014/2015 okt-sept
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,6	1,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,4	2,4	2,8
Belåningsgrad, %	59	61	58	59
Soliditet, %	34	36	35	34
Avkastning på eget kapital, %	14,1	8,3	10,5	16,2
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,8	5,5	5,2	5,0
Överskottsgrad, %	75	75	75	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93	94	92
Hysesvärde, kr/kvm	1 520	1 517	1 490	1 512
Uthyrningsbar yta, tkvm	465	380	415	465

Avseende definitioner nyckeltal, se beskrivning sid 25.

SEGMENTSREDOVISNING JAN-SEPT 2015

	Förvaltningsfastigheter						Projekt- fastigheter		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg					
Mkr	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	244	223	84	93	100	78	1	0	429	394
Fastighetskostnader	-54	-47	-28	-31	-25	-18	-1	-1	-108	-97
Driftsöverskott	190	176	56	62	75	60	0	-1	321	297

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment. Den geografiska områdesfördelningen har förändrats mot bakgrund av förändringar i fastighetsbeståndet, vilket medfört att området Södra/Västra Göteborg och Norra/Östra Göteborg ersätter den tidigare uppdelningen Västra Göteborg respektive Övriga Göteborg. Till Södra/Västra Göteborg hänförs Mölndal (tidigare Övriga Göteborg).

Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 321 mkr (297) och resultat före skatt 501 mkr (243) består av central administration -24 mkr (-22), finansnetto -102 mkr (-115) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 306 mkr (83). Under perioden har fastigheten Olskroken 18:7 förvärvats och ingår i segment Norra/Östra Göteborg from 1 maj. Fastigheterna Högsbo 11:3, Högsbo 11:5, Högsbo 13:6 och Högsbo 27:8 har sålts och fastigheterna ingick i segmentet Södra/Västra Göteborg fram tills 1 april respektive 28 april. Även Högsbo 14:3 har sålts och denna fastighet ingick i segmentet projekt fram tills 28 april. Förvärvet av Hårddisken 1 skedde 22 juli men påverkar inte driftsöverskottet eftersom det är en projektfastighet.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Ränteförfall			Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	Snittränta, %	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
2015	2 402	43	1,17	1 817	32
2016	-	-	-	1 302	23
2017	-	-	-	1 032	18
2018	120	2	3,48	1 003	18
2019	200	3	3,28	488	9
2020	300	5	4,23		
2021	670	12	3,04		
2022	550	10	3,56		
2023	100	2	3,56		
2024	1 000	18	3,33		
2025	300	5	2,57		
Totalt	5 642	100	2,41	5 642	100

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2015 juli- sept	2015 april- juni	2015 jan- mars	2014 okt- dec	2014 juli- sept	2014 april- juni	2014 jan- mars	2013 okt- dec
Hysesintäkter	146	144	139	131	133	131	130	117
Fastighetskostnader	-35	-34	-39	-34	-33	-28	-36	-33
Driftsöverskott	111	110	100	97	100	103	94	84
Central administration	-8	-8	-8	-10	-7	-8	-7	-9
Finansnetto	-34	-35	-33	-36	-38	-39	-38	-38
Förvaltningsresultat	69	67	59	51	55	56	49	37
Värdeförändringar förvaltnings- fastigheter	196	49	60	167	126	91	17	85
Värdeförändringar finansiella instrument	-74	144	-69	-76	-47	-56	-48	-6
Resultat före skatt	191	260	50	142	134	91	18	116
Skatt på periodens resultat	-42	-57	-11	-34	-29	-20	-4	-15
Periodens resultat	149	203	39	108	105	71	14	101
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 491	9 192	8 491	8 343	7 363	7 195	6 958	6 913
Direktavkastning, %	4,8	5,0	4,8	4,9	5,5	5,8	5,4	5,1
Överskottsgrad, %	76	76	72	74	75	79	72	71
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	92	97	92	93	93	94
Avkastning på eget kapital, %	9,7	11,7	5,9	7,9	8,3	7,4	4,6	7,5
Eget kapital per aktie, kr	34,32	32,76	31,39	30,98	29,85	28,75	28,61	28,47
Substansvärde per aktie, kr	36,40	34,24	34,04	33,07	31,32	29,84	29,23	28,71
Börskurs, kr	34,70	34,20	39,00	33,50	30,00	30,10	30,00	27,00
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,56	2,12	0,41	1,13	1,10	0,74	0,14	1,32
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,85	0,18	0,82	0,51	0,56	0,39	0,35	0,39

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Ekono- misk uthyr- nings- grad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Drifts- över- skott, Mkr	Över- skotts- grad, %
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER								
Centrala Göteborg								
Kontor/Butik	21	184 130	5 688	381	91	348	268	77
Industri/Lager/Övrigt	2	23 925	329	16	88	14	11	79
Totalt	23	208 055	6 017	397	91	362	279	77
Södra/Västra Göteborg								
Kontor/Butik	9	56 572	597	63	86	54	34	63
Industri/Lager/Övrigt	10	64 014	668	58	93	54	35	65
Totalt	19	120 586	1 265	121	89	108	69	64
Norra/Östra Göteborg								
Kontor/Butik	8	133 308	2 068	170	95	162	130	80
Industri/Lager/Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	8	133 308	2 068	170	95	162	130	80
SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER								
	50	461 949	9 350	688	92	632	478	76
PROJEKTFASTIGHETER								
	10	3 475	141	2	-	1	-1	-
SUMMA PLATZER								
	60	465 424	9 491	690	92	633	477	75

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 30 september 2015 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 39 mkr (Hårddisken 1, Livered 1:329, Gårda 1:15 samt Gamlestaden 740:132), med inflyttning från första kvartalet 2016 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 14 mkr, varav 7 mkr avser fjärde kvartalet 2015.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 oktober 2015 med avdrag för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration rullande 12 månader.

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

HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden i Göteborg kan sammanfattas som mycket stark och i en uppåtgående fas. Vakansgraden i Göteborg som helhet är väsentligt lägre än i de nordiska huvudstäderna samt Malmöområdet. Hyrorna har samtidigt fortsatt att stiga och i Central Business District (CBD) ligger nu högsta hyran på 2 800 kr/kvm, nivåer som tidigare inte noterats i staden. Samtidigt har det varit en ihållande yieldnedgång på marknaden med tonvikt på de mer attraktiva kontorslägena i staden.

De senaste åren har efterfrågan varit mycket hög på effektiva, flexibla och centralt belägna kontorslokaler, samtidigt som utbudet varit litet, vilket den låga vakansgraden i CBD visar på. Detta har föranlett hyresgäster att blicka utanför centrum mot områden med bra kommunikationer. Det har lett till högre efterfrågan och stigande hyror i dessa områden. Ett tydligt exempel på ett sådant område är Gårda där hyresnivåerna stigit och efterfrågan på lokaler ökat, allt medan området har knutits närmare centrum. Högsta hyran är 2 400 kr/kvm i området. I Gårda planeras det också för flera större nybyggnadsprojekt, vilket indikerar att det finns en stark efterfrågan på lokaler.

Transaktionsmarknaden är samtidigt mycket stark och det är många aktörer som vill investera i staden. Samtidigt är det ett relativt litet utbud av fastigheter ute på marknaden, vilket anses vara en av anledningarna till att yielderna har sjunkit. Ett antal nationella aktörer som tidigare inte ägt fastigheter i Göteborg i någon större utsträckning har nu också riktat blickarna mot Göteborg. Ett exempel är Atrium Ljungbergs köp på Lindholmen. Under det första halvåret registrerades transaktioner för cirka 6,8 mdkr.

Delmarknad	Högsta hyran, kr/kvm	Vakansgrad, %	Direktavkastningskrav, %
CBD (1)	2 800	3,7	4,50
Övriga Innerstaden (2)	2 600	5,6	5,00
Norra Älvstranden	2 200	4,8	5,25
Övriga Hisingen (3)	1 000	8,2	7,00
Mölndal (4)	2 000	9,1	6,00
Västra Göteborg (5)	1 150	11,8	7,00
Östra Göteborg (6)	1 100	13,50	6,00

(1) Nordstaden, Lilla Bommen, Gullbergsvass (2) Gårda, Stampen, Almedal, Masthugget (3) Backaplan, Kville (4) Åbro, Forsåker (5) Högsbo (6) Gamlestaden

Stad	Vakansgrad Q2 (totalt), %
Göteborg	6,5
Stockholm	9,0
Malmö/Lund	8,8
Köpenhamn	10,1
Oslo	8,0
Helsingfors	11,3

Källor: JLL, CBRE



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 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 Norra Högsbo.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per 30 september 2015 totalt 60 fastigheter, varav tio projekt-fastigheter, med ett verkligt värde om 9 491 mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 465 424 kvm, vilka fördelade sig på kontor 68 %, butik 4 %, industri/lager 13 % och övrigt 15 %. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 91 % (93).

Hyreskontrakt

Platzer har 684 lokalhyreskontrakt. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DB Schenker, Migrationsverket, Mölnlycke Health Care,

Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän, Reinertsen, Stampen, Domstolsverket, Försäkringskassan, Cochlear och Göteborgsregionens kommunalförbund.

De tjugo största hyreskontrakten stod för 30 % av hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 39 månader. Härutöver har Platzer tecknade hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2016 – 2018. Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttidsparkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 41 mkr.

Kontraktsstruktur/Avtal per förfalloår ¹⁾

	Antal	Hyresintäkt, Mkr	Andel %
2015	45	58	10
2016	200	101	17
2017	158	89	15
2018	158	127	21
2019	70	81	13
2020	31	53	9
2021-	22	89	15
Total	684	598	100
P-hus/övrigt		41	
Minoritet		-6	
Totalt		633	

¹⁾ Exkl. hyreskontrakt avseende projekt med framtida inflyttning.



Packhusplatsen, Göteborg

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Platzer förvärvade under andra kvartalet fastigheten Olskroken 18:7, mera känd som Gamlestadens Fabriker, från Aberdeen. Förvärvet skedde genom bolagsförvärv och det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 750 mkr. Fastigheten består av cirka 60 000 kvm tomtareal och en uthyrningsbar yta om cirka 62 000 kvm i befintliga byggnader. På fastigheten pågår arbete med att ta fram ny detaljplan som sannolikt kommer innebära möjlighet till nybyggnation om 70 000 - 80 000 kvm. Platzer är genom förvärvet en ledande fastighetsägare i området då bolaget sedan tidigare äger grannfastigheten Bagaregården 17:26 och även kommer påbörja byggnationen av Gamlestads Torg 2016.

I juli förvärvades fastigheten Hårddisken 1 i Jolen, Mölndal av Mölndals kommun för nybyggnation av huvudkontor och lager för Armatec AB. Markförvärvet avser cirka 8 200 kvm med en planerad byggnation om 4 800 kvm.

1 april frånträdde Högsbo 11:3 och försäljningen skedde till en privat fastighetsägare. Fastigheterna Högsbo 11:5, Högsbo 14:3, Högsbo 13:6 och Högsbo 27:8 frånträdde 28 april och dessa fastigheter såldes till Kungsleden. Samtliga försäljningar skedde genom bolagsförsäljning.

I början av januari tecknade Platzer avtal om försäljning av Gullbergsvass 703:53 till Göteborgs Stad med villkorat frånträde, bl.a krävs att detaljplanen för nya Hisingsbron vunnit laga kraft. Frånträde bedöms ske första kvartalet 2016. Samtidigt erhöll Platzer en rätt att förvärva framtida byggrätter om cirka 40 000 kvm när nya bron är uppförd.

FÖRVÄRV

Kvartal	Fastigheter	Område	Segment	Kontor	Uthyrbar yta, kvm			Totalt
					Butik	Industri/ lager	Övrigt	
2	Olskroken 18:7	Gamlestaden	Norra/Östra Göteborg	41 653	102	6 836	13 273	61 864
3	Hårddisken 1	Mölndal	Projekt					-
				41 653	102	6 836	13 273	61 864

FÖRSÄLJNINGAR

FÖRSÄLJNINGAR					Uthyrbar yta, kvm			
Kvartal	Fastigheter	Område	Segment	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
2	Högsbo 11:3	Högsbo	Södra/Västra Göteborg	400		1 257		1 657
2	Högsbo 11:5	Högsbo	Södra/Västra Göteborg			3 670		3 670
2	Högsbo 13:6	Högsbo	Södra/Västra Göteborg	6 196		1 658		7 854
2	Högsbo 14:3	Högsbo	Projekt	3 255		277		3 532
2	Högsbo 27:8	Högsbo	Södra/Västra Göteborg	528			2 028	2 556
¹⁾	Gullbergsvass 703:53	Gullbergsvass	Centrala Göteborg				9 000	9 000
				10 379	-	6 862	11 028	28 269

¹⁾ Frånträdet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft samt att tillstånd för vattenverksamhet ges. Frånträde bedöms ske första kvartalet 2016.

FASTIGHETS-, PROJEKT- OCH STADSUTVECKLING

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. Den totala projektinvesteringen bedöms uppgå till cirka 10 mdkr, varav pågående större projekt svarar för cirka 800 mkr. Projektportföljen fördelas på två delar, fastighetsutveckling och projektutveckling. Med fastighetsutveckling avses utveckling av befintliga byggnader, kan vara en på-, till- eller ombyggnad, i detta innefattas allt från mindre hyresgästpassningar till större projekt. Projektutveckling innebär nybyggnation på mark eller där tidigare byggnad rivs för nybyggnadsprojektet.

Uthyrningsgrad i pågående projektutvecklingsprojekt framgår av tabellen på nästa sida. Vi har under tredje kvartalet färdigställt ett projekt om cirka 12 000 kvm i Gårda som är fullt uthyrt till Försäkringskassan och GR Göteborgsregionens kommunalförbund. Gårda 1:15 och Lived 1:329 byggs båda om för Migrationsverket med beräknat färdigställande första kvartalet 2016. Hårddisken 1 är fullt uthyrd till Armatec och Västtrafik hyr cirka 10 % i Gamlestaden 740:132.

Förutom enskilda utvecklingsprojekt enligt ovan och tabell är Platzer också engagerade i stadsutveckling av hela områden, där Platzer är en part i utvecklingsarbetet. Ett exempel på detta är utvecklingen av Backaplan där Platzer som en av fem fastighetsägare tillsammans med kommunen arbetat fram en masterplan för området vilket nu övergår i detaljplanearbete med målet att få en levande innerstadsmiljö och blandstad. Dessa utvecklingsområden har förutom kommersiella byggrätter omfattande förtätning med bostäder och serviceinnehåll. I norra Högsbo är Platzer som största fastighetsägare drivande part för en omvandling av området till en levande blandstad. Till detta kan också kopplas stadens planer för att skapa en stadsboulevard av närliggande trafikled. I både Gårda och Gamlestaden har Platzer flera möjliga projekt som tillsammans medverkar till en fortsatt utveckling av dessa båda områden.



Illustration: Arkitektbyrån Design

Gamlestaden 740:132 (Gamlestadens Torg), Göteborg

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
Gårda 1:15	FU	10 000	1 200	110	50	100	Q1 2016
Livered 1:329	FU	14 000		65	45	100	Q1 2016
Stampen 4:44	FU	14 000		60	55	95	Q2 2016
Hårddisken 1	PU		4 800	85	70	100	Q2 2017
Gamlestaden 740:132	PU		16 000	480	430	10	Q2 2018
Totalt		38 000	22 000	800	650		

Under året färdigställda projekt

Gårda 3:12, 3:14	PU/FU	3 503	8 908	255	20	100	Q3 2015
------------------	-------	-------	-------	-----	----	-----	---------

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighets-typ	Ny yta BTA kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²⁾
Gårda 2:12	PU	kontor	15 - 25 000	detaljplan pågår	2016/2017
Gårda 16:17	PU	kontor	15 - 20 000	detaljplan pågår	2016/2017
Bagaregården 17:26	PU	kontor	10 - 15 000	omtag detaljplan	2017/2018
Gullbergsvass 5:10	FU	kontor	10 000	detaljplan påbörjas 2016	2017/2018
Skår 57:14	PU	kontor	15 - 20 000	detaljplan påbörjad 2014	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
Norra Högsbo (flera fastigheter)	PU/FU	blandstad	200-250 000	planbesked	2017/2018
Krokslätt 34:13	PU/FU	blandstad	12 - 15 000	detaljplan påbörjas 2016	2018/2019
Totalt			407 000 - 525 000		

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärsavtalade 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.



Stampen 4:44, Göteborg



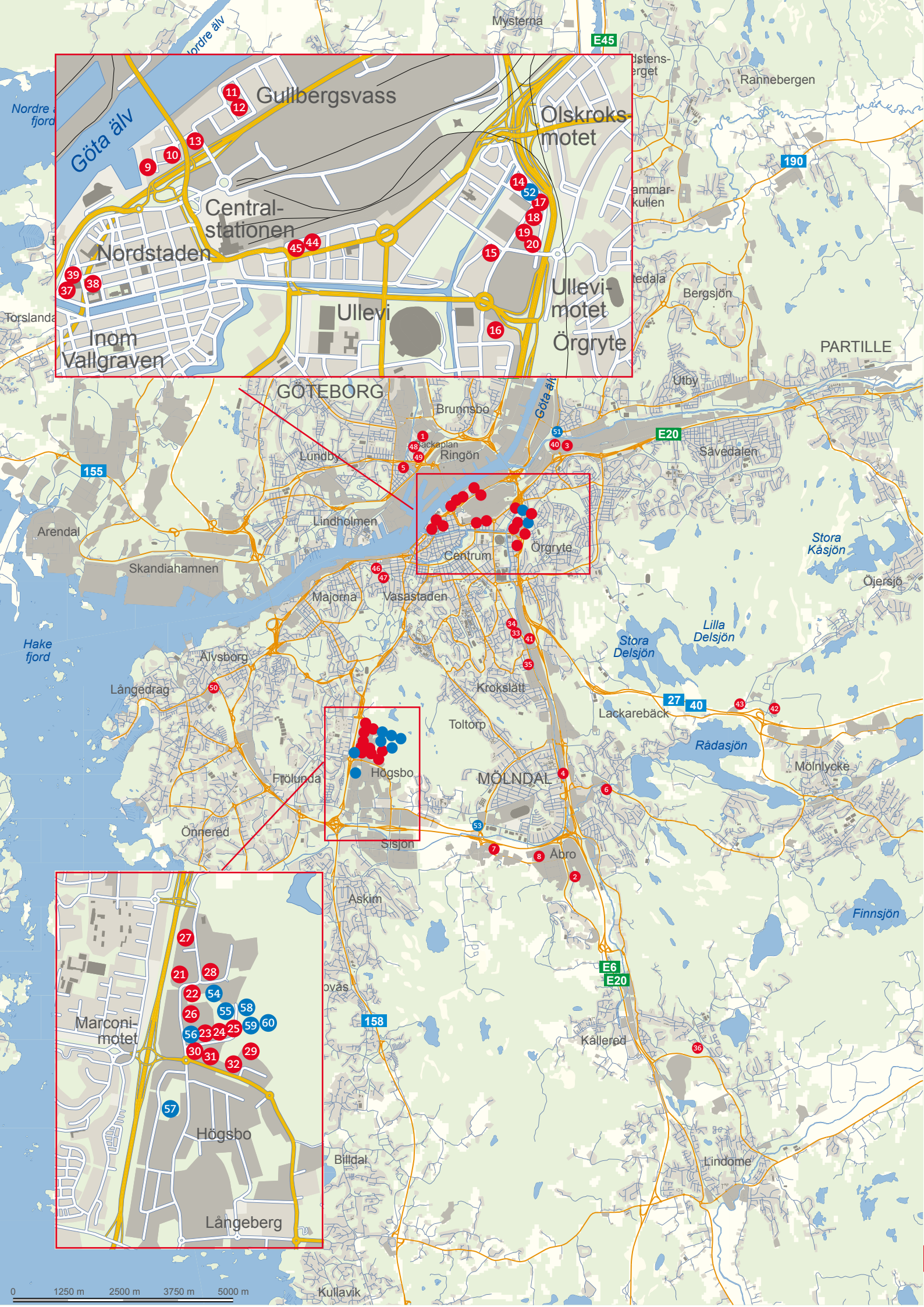
Stampen 4:44, Göteborg

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Uthyrbar yta, kvm

Nr	Förvaltningsfastighet	Område	Byggår	Kontor	Industri/			Totalt
					Butik	lager	Övrigt	
1	Backa 173:2	Backaplan	1979	151	5 330	420		5 901
2	Balltorp 1:135	Åbro (Mölndal)	1989	5 515	515		377	6 407
3	Bagaregården 17:26	Gamlestaden	1941/2010	24 977	365	7 515	2535	35 392
4	Bosgården 1:71	Mölndal	1988	4 687	56			4 743
5	Brämaregården 35:4	Vågmästareplatsen	1984/1991	12 377		222	855	13 454
6	Forsåker 1:196	Kvarnbyn (Mölndal)	1955/2002	5 242			150	5 392
7	Fänkålen 2	Mölndal	1990	3 913	45	536		4 494
8	Gasklockan 2	Åbro (Mölndal)	1991	1 482		3 394		4 876
9	Gullbergsvass 1:1	Gullbergsvass	1988	16 003				16 003
10	Gullbergsvass 1:17	Gullbergsvass	1993	5 400				5 400
11	Gullbergsvass 5:10	Gullbergsvass	1988	11 736		336	463	12 535
12	Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass	2010	15 298	0	0	1 417	16 715
13	Gullbergsvass 703:53	Gullbergsvass	1991				9 000	9 000
14	Gårda 1:15	Gårda	1971/1992	10 777				10 777
15	Gårda 13:7	Gårda	2003				14 925	14 925
16	Gårda 16:17	Gårda	1986	15 234		168	564	15 966
17	Gårda 3:12	Gårda	1956/2015	3 503				3 503
18	Gårda 3:14	Gårda	2015	8 813			95	8 908
19	Gårda 4:11	Gårda	1965/2002	7 464			433	7 897
20	Gårda 8:2	Gårda	1940/2007	1 960				1 960
21	Högsbo 1:4	Högsbo	1980	1 638		1 444		3 082
22	Högsbo 2:1	Högsbo	1991	6 300				6 300
23	Högsbo 3:12	Högsbo	1964	2 776	277	6 549	722	10 324
24	Högsbo 3:11	Högsbo	1964	1 802		6 421	20	8 243
25	Högsbo 3:6	Högsbo	1964	1 038		5 497		6 535
26	Högsbo 3:9	Högsbo	1971	2 123		2 210		4 333
27	Högsbo 32:3	Högsbo	1974	6 381		1 053	570	8 004
28	Högsbo 34:13	Högsbo	1981	493		1 287		1 780
29	Högsbo 39:1	Högsbo	1972			3 390		3 390
30	Högsbo 4:1	Högsbo	1965/1972	1 310	510	2 823		4 643
31	Högsbo 4:4	Högsbo	1962	2 670		3 718		6 388
32	Högsbo 4:6	Högsbo	1974	1 349		2 549		3 898
33	Krokslätt 148:13	Centrum	1952	2 581		616	20	3 217
34	Krokslätt 149:10	Centrum	1952/98	6 928			1 000	7 928
35	Krokslätt 34:13	Centrum	1950/88	10 905	725	1 308	375	13 313
36	Livered 1:329	Källered (Mölndal)	1962				13 937	13 937
37	Nordstaden 13:12	Centrum	1929/1993	5 070				5 070
38	Nordstaden 14:1	Centrum	1993/1995	8 958				8 958
39	Nordstaden 20:5	Centrum	1943	2 554		231		2 785
40	Olskroken 18:7	Gamlestaden	1729/1960	41 653	102	6 836	13273	61 864
41	Skår 57:14	Centrum	1929	8 286		119		8 405
42	Solsten 1:110	Mölnlycke	1991	1 658		1 089	356	3 103
43	Solsten 1:132	Mölnlycke	2002	4 953				4 953
44	Stampen 4:42	Centrum	2009	5 769			2 847	8 616
45	Stampen 4:44	Centrum	1930	13 562				13 562
46	Stigberget 34:12	Centrum	1967/1999	4 457	2 801	264	253	7 775
47	Stigberget 34:13 (vår andel 50,3%)	Centrum	1969	2 738	66		2 033	4 837
48	Tingstadsvassen 3:8	Backaplan	1991	29	3966	11	850	4 856
49	Tingstadsvassen 4:3	Backaplan	1943/1986	517	3 268			3 785
50	Älvsborg 178:2,9	Långedrag	1993	9 659		296	3 862	13 817
Summa förvaltningsfastigheter				312 689	18 026	60 302	70 932	461 949

Projektfastighet	Område	Byggår	Kontor	Industri/			Totalt
				Butik	lager	Övrigt	
51	Gamlestaden 740:132	Centrum					-
52	Gårda 2:12	Gårda	1959	1 785	1 340		3 125
53	Hårddisken 1	Mölndal					-
54	Högsbo 2:2	Högsbo				350	350
55	Högsbo 3:5	Högsbo					-
56	Högsbo 3:13	Högsbo					-
57	Högsbo 7:21	Högsbo					-
58	Högsbo 757:118	Högsbo					-
59	Högsbo 757:121	Högsbo					-
60	Högsbo 757:122	Högsbo					-
Summa projektfastigheter			1 785	1 340	-	350	3 475
TOTALT			314 474	19 366	60 302	71 282	465 424



AKTIEN OCH ÄGARE

Platzers B-aktie noterades på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap, den 29 november 2013 till en introduktionskurs om 26,50 kr per aktie. I samband med noteringen genomfördes en nyemission som tillförde bolaget 651 mkr efter avdrag för emissionskostnader. Bolagets börskurs uppgick per 30 september till 34,70 kronor per aktie och börsvärdet uppgick till 3 322 mkr beräknat på antal utestående aktier.

Aktiekapital

Platzer har under september genomfört en riktad nyemission om 250 000 C-aktier till en teckningskurs om 0,10 kr/aktie i enlighet med årsstämman beslut. Emissionen syftade till att säkerställa bolagets kapacitet att leverera aktier till det på samma stämma beslutade aktiesparprogrammet. Aktierna har därefter under oktober förvärvats av Platzer till samma kurs och sedan omvandlats till B-aktier. Platzers innehav av egna aktier uppgår därmed nu till 250 000 B-aktier. Aktiekapitalet i Platzer uppgår efter ovanstående åtgärder 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.

Utdelningspolicy och utdelning

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

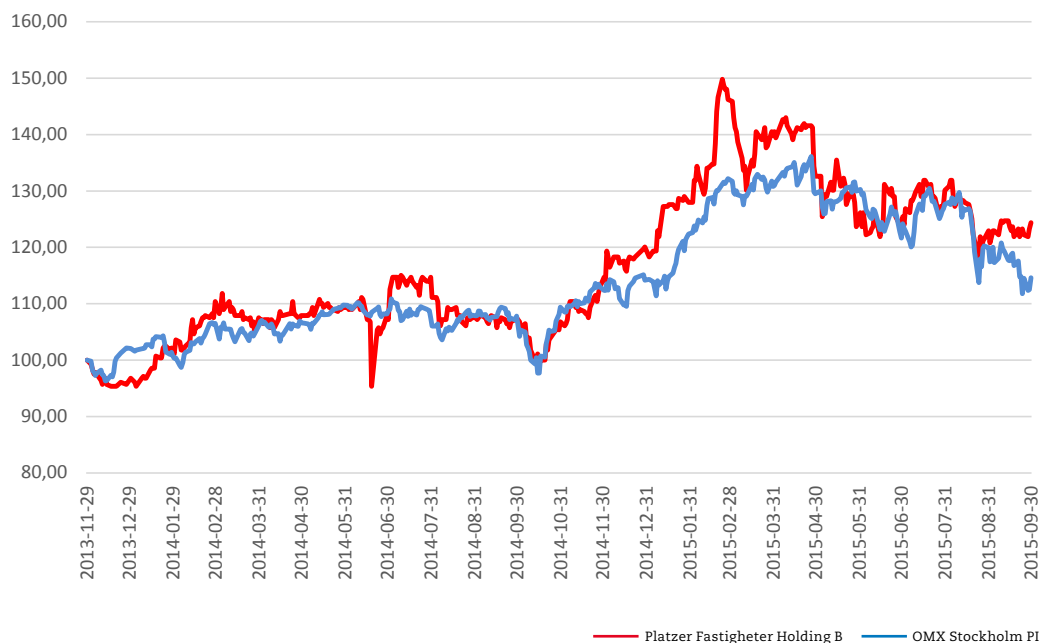
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick per 30 september till 3 407. Det utländska ägandet uppgick till 5,4 % av aktiekapitalet.

I Platzers bolagsordning finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken inte tidigare äger A-aktier, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller motsvarande inom respektive nuvarande ägargrupp. Om 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. 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 insidertransaktioner.



STÖRSTA AKTIEÄGARE

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 30 september 2015*

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster,%	Andel kapital,%
Ernström & C:o	10 000 000	0	10 000 000	36,2	10,4
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	11 162 490	16 162 490	22,2	16,9
Backahill	5 000 000	5 625 000	10 625 000	20,2	11,1
Familjen Hielte / Hobohm	0	19 293 745	19 293 745	7,0	20,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	0	8 970 178	8 970 178	3,2	9,4
Lesley Invest (inkl privata innehav)	0	2 771 490	2 771 490	1,0	2,9
Svolder AB	0	2 398 520	2 398 520	0,9	2,5
Fjärde AP-fonden	0	2 249 343	2 249 343	0,8	2,3
M2 Capital Management	0	2 105 630	2 105 630	0,8	2,2
Danske Capital	0	1 865 690	1 865 690	0,7	1,9
Övriga ägare	0	19 305 348	19 305 348	7,0	20,2
Totalt utestående aktier	20 000 000	75 747 434	95 747 434	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	0	250 000	250 000		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	75 997 434	95 997 434		

*) Ägarbild per 2015-09-30 med därefter större kända förändringar, omfattande Platzers återköp av 250 000 nyemitterade C-aktier och därpå följande omvandling av dessa till B-aktier.

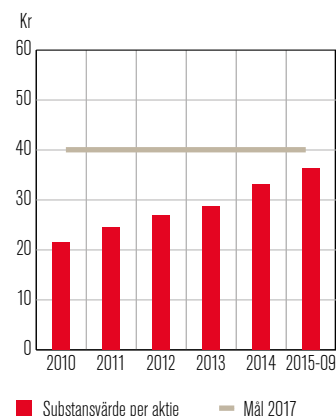
NYCKELTAL PER AKTIE

	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 jan-dec	2014/2015 okt-sept
Eget kapital, kr	34,32	29,85	30,98	34,32
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	40,51	33,95	36,20	40,51
Substansvärde, kr	36,40	31,32	33,07	36,40
Börskurs, kr	34,70	30,00	33,50	34,70
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	4,08	1,98	3,11	5,21
Förvaltningsresultat, kr	2,03	1,67	2,21	2,57
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,84	1,51	2,00	2,34
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	95 747	95 747	95 747	95 747
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	95 747	95 747	95 747	95 747

Avseende definitioner nyckeltal, se beskrivning sid 25.

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

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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 2015-11-03

Fabian Hielte
styrelseordförande

Eva Persson
ledamot

Lena Apler
ledamot

Anders Jarl
ledamot

Ricard Robbstål
ledamot

Cecilia Marlow
ledamot

P-G Persson
VD

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per den 30 september 2015 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 3 november 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

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.

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.

Substansvärde

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

Q1–

Q3



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