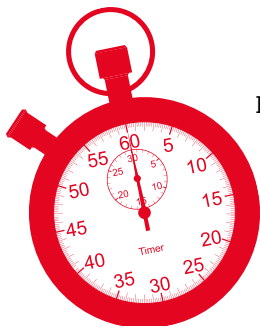




Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2015

- Hyresintäkterna ökade till 589 mkr (525)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 26 % till 266 mkr
- Periodens resultat uppgick till 664 mkr (298)
- Fastighetsvärdet ökade till 9 784 mkr (8 343)
- Eget kapital per aktie uppgick till 37,05 kr (30,98)
- Resultat per aktie uppgick till 6,81 kr (3,11)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 kr/aktie (0,75), en ökning med 33 %
- Gamlestadens Fabriker förvärvades för 750 mkr
- Nybyggnadsprojektet Gårda 3:14 färdigställdes

DETTA ÄR PLATZER



Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Företaget äger och utvecklar 59 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 54 medarbetare.

Affärsidé

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

Vision

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

Kärnvärden

- Frihet under ansvar
- Långsiktig utveckling
- Öppenhet

Finansiella mål

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

För utfall, se nyckeltal sid 12 och nyckeltal per aktie sid 23.

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

Strategi

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

Hållbarhet

Platzers verksamhet bygger på långsiktighet. Hållbarhet handlar om att ständigt fatta beslut som ger förutsättningar för en långsiktig hållbar utveckling. Detta uppnås genom en balans mellan flera faktorer -en sund ekonomi, medarbetare som trivs, minimal miljöpåverkan och ett positivt bidrag till samhället. Hållbarhetsarbetet på Platzer bedrivs integrerat i den löpande verksamheten och berör alla tre dimensioner av hållbarhet: ekonomisk, ekologisk och social.

KALENDARIUM

Årsredovisning

Delårsrapport januari-mars 2016

Årsstämma 2016

Delårsrapport januari-juni 2016

Delårsrapport januari-september 2016

1 april 2016

28 april 2016 kl 08.00

28 april 2016 kl 12.00

8 juli 2016

27 oktober 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 – ”Bästa årsresultatet”

2015 blev ett rekordår för vår verksamhet. Förvaltningsresultatet ökade med 26 %. De långsiktiga finansiella målen uppnåddes med god marginal. Substansvärdet per aktie ökade med 17 % till cirka 39 kr/aktie, vilket innebär att det finansiella målet för 2017 på 40 kr/aktie var nära att uppnås redan 2015, två år före plan. Lönsamma fastighetstransaktioner, hög uthyrningstakt och framgångsrik utveckling av projekt i kombination med lägre räntenivåer och sjunkande avkastningskrav är huvudorsakerna till det positiva resultatet.

Värdeskapande tillväxt

Platzers affärsidé är att skapa värde genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Värdet skapas genom en mix av daglig förvaltning, transaktioner och utveckling av projekt. Tillväxt kommer som en naturlig del i värdeskapandet. Givet det gynnsamma läget för stads-, projekt- och fastighetsutveckling i Göteborgsområdet och vår egen utveckling som bolag är vår strategi att successivt vikta om tillväxten till att i allt större utsträckning komma från egna utvecklingsprojekt. 2015 tog vi flera steg i den riktningen med ett antal större utvecklingsprojekt, vilket också innebär att investeringarna i våra fastigheter ökade med över 100 % mot föregående år.

Stigande fastighetsvärden

Positiv tillväxt i Göteborgsregionen i allmänhet, sjunkande avkastningskrav på fastighetstillgångar, god tillgång till kapital och att fler aktörer med strategi att investera i Göteborgsområdet har inneburit ökande fastighetspriser under året och en allt större konkurrens om objekten. Vi gjorde flera strategiska fastighetsaffärer och våra nettoförvärv under året uppgick till 0,5 mdkr. Strategin är att fortsätta att förvärva utvecklingsbara fastigheter i bra kommunikativa lägen, som t.ex. Gamlestaden, där vi kan ta ett helhetsgrepp över ett områdes utveckling och sälja färdigutvecklade fastigheter i solitära lägen.

Med sjunkande avkastningskrav ökar fastighetsvärdena i vårt bestånd, värdeökningen uppgick till 6% under 2015. De största värdeförändringarna härrör sig från större utvecklingsprojekt, cirka 40 % av värdeökningarna kommer från eget aktivt arbete.

Högt tempo inom miljöcertifieringar

En miljöklassificerad fastighet bidrar till ett mer hållbart samhälle och vi har nu nästan 80 % av fastigheterna i beståndet miljöcertifierade med målet att nå 100 % inom två år. Miljöcertifieringarna är resultatet av en långsiktig satsning, under 2015 har vi certifierat 12 fastigheter, fler än vi gjort något annat år.

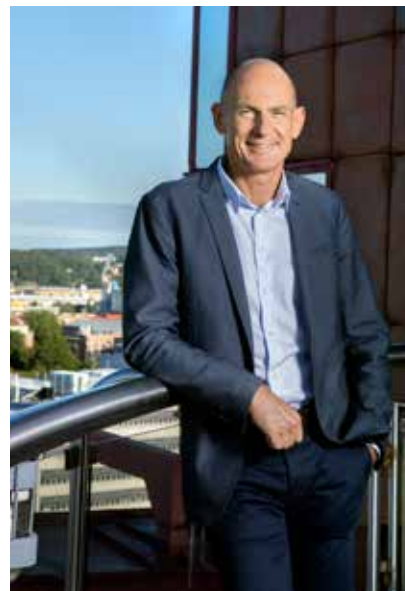
Fortsatt satsning i Göteborgsområdet

Vårt fastighetsbestånd har under åren vuxit genom att vi förvärvat och utvecklat fastigheter i utvalda delområden där Göteborg växer och så tänker vi fortsätta. Samtidigt har vi successivt byggt en organisation med hög fastighetskompetens och härigenom under de senaste fyra åren lyckats mer än fördubbla fastighetstillgångarna och öka substansvärdet per aktie med 60 %.

Vi kommer fortsätta på den inslagna vägen framåt och medverka än mer aktivt i såväl tidiga skeden inom stadsutveckling som i förvaltningsskedet i utvalda delområden. Utvecklingsprojekt blir en allt större del av vår tillväxt. Ambitionen är att vara en nettoköpare av fastigheter även om vi ständigt ser över och avyttrar fastigheter som inte passar in i vår strategi. Vårt fokus är 100 % Göteborgsområdet och det är min övertygelse att det är just den lokala fokuseringen som gör att vi kan fortsätta att leverera bra resultat även de kommande åren.



P-G Persson
VD



KOMMENTARER JAN-DEC 2015

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

Resultat

Förvaltningsresultatet förbättrades 2015 med 26 % och uppgick till 266 mkr (211). Resultatförbättringen beror dels på Platzers tillväxtstrategi som innebär ett större fastighetsbestånd 2015 jämfört med 2014, dels på utvecklingsåtgärder och meruthyrning i befintliga fastigheter. Värdeförändringar på fastigheter uppgick för året till 510 mkr (401), värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 64 mkr (-227) och årets resultat efter skatt uppgick till 664 mkr (298).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick för helåret till 589 mkr (525), en ökning med 12 %. Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till ett större fastighetsbestånd samt till nyuthyrningar. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per bokslutsdagen uppgå till 664 mkr (565) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året till 91 % (94).

De större utvecklingsprojekt vi har igång innebär för året 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 året uppgått till -152 mkr (-131), en ökning som huvudsakligen beror på ett större fastighetsbestånd. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick för året till 437 mkr (394), vilket är en ökning med 11 %. Överskottsgraden fortsatte ligga på en hög och stabil nivå och uppgick för perioden till 74 % (75). Fastigheternas direktavkastning uppgick till 4,8 % (5,2). 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 direktav-

kastningskrav, som ger högre fastighetsvärde allt annat lika, en lägre direktavkastning.

Central administration

Central administration har under året uppgått till -35 mkr (-32). 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 årets resultat med -1 mkr (-).

Finansnetto

Finansnettot för 2015 uppgick till -136 mkr (-151), en minskning med 15 mkr trots en större lånevolym. Den lägre kostnaden beror huvudsakligen på omförhandlade räntemarginaler och lägre marknadsräntor. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument, till 2,37 % (2,77).

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -176 mkr (-87) 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

Nettoinvesteringarna i fastigheter har under året uppgått till 845 mkr (1 029), varav 745 mkr (863) avser förvärv och 259 mkr (-) avser försäljningar. Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 359 mkr (166). Investeringarna har finansierats genom nyupplåning och viss del med egna kassamedel. Årets kassaflöde uppgick till 131 mkr (-581). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 227 mkr (96). Utöver likvida medel fanns per årsskiftet outnyttjade lånelöften om 210 mkr och en outnyttjad checkkredit om 50 mkr.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till bedömt verkligt värde om 9 784 mkr (8 343) vilket baserar sig på en intern värdering per bokslutsdagen. Fastig-

heterna värderas i samband med årsbokslutet internt genom en tioårig kassaflödesmodell på samtliga fastigheter. Per årsskiftet har Platzer låtit genomföra en extern värdering av ett urval fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Den externa värderingen omfattar cirka 35% av fastigheternas värde och är utförd av Forum Fastighetsekonomi. Den externa värderingen översteg den interna värderingen med 7 mkr. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värde hierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har för perioden inneburit en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna om 510 mkr (401). Av värdeförändringarna har cirka 40 % kommit genom projekt- och fastighetsutveckling samt tillkommande nyuthyrning och resterande del, cirka 60 % har uppstått genom marknadens sänkta avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,5 %, en minskning jämfört med föregående årsskifte då den uppgick till 5,8 %.

Under året har fastigheterna Olskroken 18:7, Hårddisken 1 och Högsbo 33:1 förvärvats och fastigheterna Högsbo 11:3, Högsbo 11:5, Högsbo 14:3, Högsbo 13:6, Högsbo 27:8, Högsbo 7:21 och Gasklockan 2 sålts. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 359 mkr (166), där största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gårda 3:14 samt påbörjandet av två ombyggnadsprojekt för Migrationsverket i Gårda 1:15 och Livered 1:329. Gårda 3:14 färdigställdes under tredje kvartalet och inflyttning skedde under fjärde kvartalet. Migrationsverket kommer ta ytor successivt i anspråk under andra kvartalet 2016.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december till 3 592 mkr (2 966). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 37,05 kr (30,98). Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick per samma dag till 43,16 kr (36,20) och substansvärdet, som är ett av Platzers finansiella mål, uppgick till 38,62 kr (33,07). Soliditeten uppgick till 35 % (35).

Lån och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 5 690 mkr (4 855), vilket motsvarade en belåningsgrad om 58 % (58). Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Under fjärde kvartalet har Platzer lånat 300 mkr genom att Nya SFF gett ut en grön obligation med en löptid om knappt två år. Den genomsnittliga räntebindingstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 31 december till 4,0 år (4,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (1,8). För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivat-instrument, främst ränteswappar, vilka redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Marknadsvärdet var per 31 december -192 mkr vilket för perioden innebar en positiv värdeförändring om 64 mkr. Värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. Under derivatens återstående löptid kommer undervärdet att lösas upp och reducerar 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 diskonterings-effekten inte är väsentlig då räntan på lånen är rörlig och marknadsmässig.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick vid rapportperiodens utgång till 54 personer. Platzers fastighetsbestånd var 2015 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 stabs-

funktioner består av VD, affärsutveckling, finans, ekonomi, kommunikation och hållbarhet.

Fjärde kvartalet 2015

Hyresintäkterna uppgick för kvartalet till 160 mkr (131). Driftsöverskottet ökade under samma kvartal till 116 mkr (97) och förvaltningsresultatet förbättrades under samma period till 71 mkr (51). Härtill kommer värdeförändringar förvaltningsfastigheter för kvartalet om 205 mkr (167) och värdeförändringar finansiella instrument om 63 mkr (-76). Resultat efter skatt uppgick för kvartalet till 273 mkr (108).

Viktiga händelser under kvartalet:

- Högsbo 33:1 tillträdde.
- Gasklockan 2 och Högsbo 7:21 frånträdde.
- Avtal med JM om att överlåta en del av fastigheten Olskroken 18:7 träffades.

Händelser efter rapportperiodens utgång

I januari tecknades avtal om försäljning av Gårda 8:2 med frånträde 2016-03-01. Försäljningen sker genom bolagsförsäljning till ett underliggande fastighetsvärde om 44 mkr.

Moderbolaget

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 1,00 kronor per aktie (0,75).

Göteborg 2016-02-11

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson
Verkställande direktör

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



RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hysesintäkter	160	131	589	525
Fastighetskostnader	- 44	-34	- 152	- 131
Driftsöverskott	116	97	437	394
Central administration	- 11	-10	- 35	- 32
Finansnetto	- 34	-36	- 136	- 151
Förvaltningsresultat	71	51	266	211
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	205	167	510	401
Värdoförändring finansiella instrument	63	-76	64	- 227
Resultat före skatt	339	142	840	385
Skatt på periodens resultat	- 66	-34	- 176	- 87
Periodens resultat ¹⁾	273	108	664	298
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	262	-	653	-
Innehav utan bestämmande inflytande	11	-	11	-
Resultat per aktie ²⁾	2,74	1,13	6,81	3,11

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.



Stampen 4:44, KvarterETT, Göteborg

BALANSRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	9 784	8 343
Övriga anläggningstillgångar	5	6
Finansiella anläggningstillgångar	60	36
Omsättningstillgångar	63	27
Likvida medel	227	96
SUMMA TILLGÅNGAR	10 139	8 508
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 592	2 966
Uppskjuten skatteskuld	399	244
Långfristiga räntebärande skulder	5 690	4 855
Övriga långfristiga skulder	224	292
Kortfristiga skulder	234	151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 139	8 508
Ställda säkerheter	5 798	5 000
Ansvarsförbindelser	55	57

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Vid periodens början	2 966	2 726
Nyemission	0	-
Återköp egna aktier	0	-
Återläggning aktiesparprogram	1	-
Periodens totalresultat	653	298
Utdelning	-72	-58
Vid periodens slut	3 548	2 966
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Vid periodens början	-	-
Konsolidering dotterbolag	33	-
Periodens totalresultat	11	-
Vid periodens slut	44	-
Summa eget kapital	3 592	2 966

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Fastigheternas värde IB	8 343	6 913
Investeringar i befintliga fastigheter	359	166
Fastighetsförvärv	745	863
Fastighetsförsäljningar	-259	-
Konsolidering dotterbolag	86	-
Värdeförändringar	510	401
Fastigheternas värde UB	9 784	8 343

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	116	97	437	394
Central administration	-9	-9	-32	-31
Finansnetto	-34	-36	-136	-151
Inkomstskatt	5	-3	-14	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	78	49	255	196
Förändring av kortfristiga fordringar	-8	-5	-30	3
Förändring av kortfristiga skulder	47	4	68	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117	48	293	192
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-77	-67	-359	-166
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-6	-726	-745	-843
Sålda förvaltningsfastigheter	81	-	259	-
Konsolidering dotterbolag	-86	-	-86	-
Investering i övrigt	-	-	-	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88	-793	-931	-1010
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	49	320	836	315
Förändring av långfristiga fordringar	-33	-1	-33	-1
Förändring av långfristiga skulder	5	-	5	-
Utdelning	-	-	-72	-58
Konsolidering dotterbolag	33	-	33	-
Nyemission/Återköp egna aktier	-	-	-	-19
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	54	319	769	237
Periodens kassaflöde	83	-426	131	-581
Likvida medel vid periodens början	144	522	96	677
Likvida medel vid periodens slut	227	96	227	96



Gullbergsvass 5:26, kv Tennet, Göteborg

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Nettoomsättning	12	10
Rörelsens kostnader	- 12	- 10
Finansnetto	- 72	- 48
Värdetförändring finansiella instrument	18	- 179
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	- 54	- 227
Bokslutsdispositioner	153	108
Skatt	- 19	27
Periodens resultat ¹⁾	80	- 92

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

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	1 053	1 020
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 203	1 538
Fordringar hos koncernbolag	1 072	1 107
Övriga omsättningstillgångar	17	2
Likvida medel	8	4
SUMMA TILLGÅNGAR	4 353	3 671
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 917	1 908
Obeskattade reserver	50	42
Långfristiga skulder	2 352	1 701
Kortfristiga skulder	34	20
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 353	3 671
Ställda säkerheter	2 138	1 492
Ansvarsförbindelser	3 149	3 323

NYCKELTAL

	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Finansiella		
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,4
Belåningsgrad, %	58	58
Soliditet, %	35	35
Avkastning på eget kapital, %	20,0	10,5
Fastighetsrelaterade		
Direktavkastning, %	4,8	5,2
Överskottsgrad, %	74	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	94
Hysesvärde, kr/kvm	1 532	1 490
Uthyrningsbar yta, tkvm	465	415

Avseende definitioner nyckeltal, se beskrivning sid 24.

SEGMENTSREDOVISNING JAN-DEC 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	338	298	109	120	141	106	1	1	589	525
Fastighetskostnader	-78	-64	-37	-41	-36	-25	-1	-1	-152	-131
Driftsöverskott	260	234	72	79	105	81	0	0	437	394
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	6 322	5 406	1 240	1 378	2 085	1 265	137	294	9 784	8 343

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 437 mkr (394) och resultat före skatt 840 mkr (385) består av central administration -35 mkr (-32), finansnetto -136 mkr (-151) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 574 mkr (174).

Under perioden har fastigheten Olskroken 18:7 förvärvats och ingår i segment Norra/Östra Göteborg from maj 2015. Fastigheterna Högsbo 11:3, Högsbo 11:5, Högsbo 13:6, Högsbo 27:8 och Gasklockan 2 har sålts och fastigheterna ingick i segmentet Södra/Västra Göteborg fram tills frånträdet under april, november respektive december 2015. Högsbo 14:3 och Högsbo 7:21 har sålts och dessa fastigheter ingick i segmentet projekt fram tills frånträdet under april respektive november 2015. Hårddisken 1 och Högsbo 33:1 förvärvades i juli respektive december 2015 men påverkar inte driftsöverskottet eftersom dessa är projektfastigheter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Ränteförfall			Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	Snittränta, %	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
2016	2 450	43	1,20	1 394	24
2017	-	-	-	1 949	34
2018	120	2	3,42	1 455	26
2019	200	3	3,21	892	16
2020	300	5	4,15		
2021	670	12	2,97		
2022	550	10	3,49		
2023	100	2	3,49		
2024	1 000	18	3,26		
2025	300	5	2,50		
Totalt	5 690	100	2,37	5 690	100

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2015 okt- dec	2015 juli- sept	2015 april- juni	2015 jan- mars	2014 okt- dec	2014 juli- sept	2014 april- juni	2014 jan- mars
Hysesintäkter	160	146	144	139	131	133	131	130
Fastighetskostnader	-44	-35	-34	-39	-34	-33	-28	-36
Driftsöverskott	116	111	110	100	97	100	103	94
Central administration	-11	-8	-8	-8	-10	-7	-8	-7
Finansnetto	-34	-34	-35	-33	-36	-38	-39	-38
Förvaltningsresultat	71	69	67	59	51	55	56	49
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	205	196	49	60	167	126	91	17
Värdeförändringar finansiella instrument	63	-74	144	-69	-76	-47	-56	-48
Resultat före skatt	339	191	260	50	142	134	91	18
Skatt på periodens resultat	-66	-42	-57	-11	-34	-29	-20	-4
Periodens resultat	273	149	203	39	108	105	71	14
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 784	9 491	9 192	8 491	8 343	7 363	7 195	6 958
Direktavkastning, %	4,8	4,8	5,0	4,8	4,9	5,5	5,8	5,4
Överskottsgrad, %	73	76	76	72	74	75	79	72
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	90	92	97	92	93	93
Avkastning på eget kapital, %	12,3	9,7	11,7	5,9	7,9	8,3	7,4	4,6
Eget kapital per aktie, kr	37,05	34,32	32,76	31,39	30,98	29,85	28,75	28,61
Substansvärde per aktie, kr	38,62	36,40	34,24	34,04	33,07	31,32	29,84	29,23
Börskurs, kr	38,00	34,70	34,20	39,00	33,50	30,00	30,10	30,00
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,74	1,56	2,12	0,41	1,13	1,10	0,74	0,14
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,22	0,85	0,18	0,82	0,51	0,56	0,39	0,35

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	188 850	6 022	397	93	370	287	78
Industri/Lager/Övrigt	2	23 925	300	17	82	14	12	86
Totalt	23	212 775	6 322	414	93	384	299	78
Södra/Västra Göteborg								
Kontor/Butik	9	56 647	607	67	85	57	35	61
Industri/Lager/Övrigt	9	59 177	633	64	95	61	45	74
Totalt	18	115 824	1 240	131	90	118	80	68
Norra/Östra Göteborg								
Kontor/Butik	8	133 364	2 085	170	95	161	118	73
Industri/Lager/Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	8	133 364	2 085	170	95	161	118	73
SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER								
	49	461 963	9 647	715	93	663	497	75
PROJEKTFASTIGHETER								
	10	3 475	137	2	-	1	1	-
SUMMA PLATZER								
	59	465 438	9 784	717	93	664	498	75

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 december 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 11 mkr (Hårddisken 1 och Brämaregården 35:4), med inflyttning från tredje 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 19 mkr.

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

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

HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden i Göteborg har varit mycket stark under året, både på hyres- och transaktions- sidan. Båda har präglats av ett lågt utbud och hög efterfrågan vilket renderat i stigande hyror och sjunkande direktavkastningskrav.

På transaktionsmarknaden har efterfrågan varit mycket god inom alla segment och en hög transaktionsvolym har uppmätts, om än inte lika hög som 2014. Ett mönster som även visade sig nationellt. Göteborgsregionen ses som intressant ur investerarperspektiv och de låga räntenivåerna gör att viljan att investera i fastigheter för att skapa avkastning är stark. De goda tiderna har samtidigt medfört att efterfrågan bedöms vara väsentligt större än utbudet, vilket har drivit upp köpeskillingen på de objekt som nått marknaden. Direktavkastningskraven har genomgående i de flesta segment sjunkit under året, i synnerhet på välbelägna fastigheter.

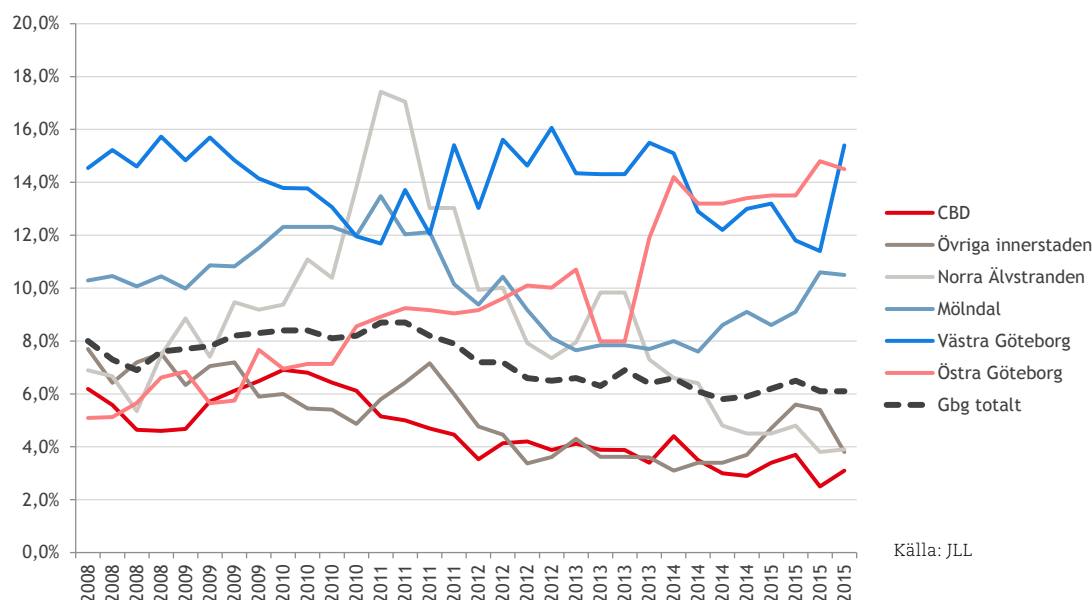
Kontorshyresmarknaden har under året karaktäriserats av låga vakansgrader och stigande hyror, främst i centrala lägen och de med närhet till goda kommunikationer. Till det är det främst flexibla och effektiva lokaler som efterfrågas. En anledning till att utvecklingen ser ut som den gör är att nyproduktionsvolymen varit låg under senare år. De projekt som nått marknaden har i flera fall blivit uthyrda i god tid innan färdigställande, vilket visar på ett uppdämt behov av nyproducerade lokaler. Byggtakten bedöms dock komma att öka väsentligt de närmsta åren, en utveckling som kommer att gynna Göteborg som stad och dess fastighetsmarknad.

Större transaktioner i Göteborg 2015

Objekt	Köpare	Säljare	Pris, mkr	Pris/kvm cirka
Waterfront, Lindholmen m fl	Blackstone	Obligo	> 1 000*	
M2, Citadellet & Tornen	Atrium Ljungberg	Älvstranden	897	26 100
Gamlestadens Fabriker	Platzer	Aberdeen	750	12 100
Pripps (Högsbo 21:2)	Stena Fastigheter + Ikano Bostad	Catena	580	8 800
Glasiären	Aberdeen	AF	500	40 000

*) Ingår i en större portföljaffär och ingen köpeskillning har kommunicerats för fastigheterna separat, men bedöms för de två sammantaget överskrida 1 Mdkr.

Vakansgrad olika delmarknader i Göteborg



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 Högsbo.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per 31 december 2015 totalt 59 fastigheter, varav tio projekt-fastigheter, med ett verkligt värde om 9 784 mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 465 438 kvm, vilka fördelade sig på kontor 68 %, butik 4 %, industri/lager 13 % och övrigt 15 %. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 91 % (94).

Konsolidering görs från Q4 2015 av delägt bolag, tidigare har ägd andel i tillgångar och skulder samt resultat konsoliderats.

Hyreskontrakt

Platzer har 682 lokalhyreskontrakt. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DB Schenker, Migrationsverket, Mölnlycke Health Care,

Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän, Nordea Bank AB, Stampen, Domstolsverket, Försäkringskassan, Cochlear och Göteborgsregionens kommunalförbund.

De tjugo största hyreskontrakten stod för 33 % av hyresvärdet.

Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 46 månader.

Härutöver har Platzer tecknade hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2016 – 2017.

Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttidsparkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 42 mkr.

Kontraktstruktur/Avtal per förfalloår ¹⁾

	Antal	Hyresintäkt, Mkr	Andel %
2016	181	72	12
2017	175	90	14
2018	164	127	20
2019	94	114	18
2020	35	65	11
2021-	33	154	25
Total	682	622	100
P-hus/övrigt		42	
Totalt		664	

¹⁾ Exkl. hyreskontrakt avseende projekt med framtida inflyttning.



Skår 57:14, Almedals fabriker, 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.

Under oktober träffades avtal där Platzer överlät 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 uppgick till 150 mkr. Slutligt fastighetsvärde är beroende av den kommande detaljplanens omfattning. Frånträde sker när detaljplan och avstyckning av fastigheten är klar vilket bedöms vara senast första kvartalet 2018.

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.

I december förvärvades Högsbo 33:1 som är en obebyggd tomt om 5 500 kvm i norra Högsbo. Förvärvet skedde genom bolagsförvärv med ett underliggande fastighetsvärde om 6 mkr.

Förvärv					Överenskommet fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar yta, kvm
Kvartal	Fastigheter	Område	Segment	Tillträde		
2	Olskroken 18:7	Gamlestaden	Norra/Östra Göteborg	2015-04-30	750	61 870
3	Hårddisken 1	Mölndal	Projekt	2015-07-22	11	-
4	Högsbo 33:1	Högsbo	Projekt	2015-12-02	6	-
					767	61 870

Under året har Platzer fullföljt strategin att renodla fastighetsbeståndet i Högsbo till norra delen av området och sålt fastigheterna Högsbo 11:3, Högsbo 11:5, Högsbo 14:3, Högsbo 13:6, Högsbo 27:8 och Högsbo 7:21. I december frånträdde Gasklockan 2 i Åbro, Mölndal. Samtliga försäljningar skedde genom bolagsförsäljning.

I början av januari 2015 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 halvåret 2016. Samtidigt erhöll Platzer en rätt att förvärva framtida byggrätter om cirka 40 000 kvm när nya bron är uppförd.

Försäljningar					Överenskommet fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar yta, kvm
Kvartal	Fastigheter	Område	Segment	Frånträde		
2	Högsbo 11:3	Högsbo	Södra/Västra Göteborg	2015-04-01	178	1 657
2	Högsbo 11:5	Högsbo	Södra/Västra Göteborg	2015-04-28		3 670
2	Högsbo 13:6	Högsbo	Södra/Västra Göteborg	2015-04-28		7 854
2	Högsbo 14:3	Högsbo	Projekt	2015-04-28		3 532
2	Högsbo 27:8	Högsbo	Södra/Västra Göteborg	2015-04-28		2 556
4	Högsbo 7:21	Högsbo	Projekt	2015-11-02	14	-
4	Gasklockan 2	Mölndal	Södra/Västra Göteborg	2015-12-02	67	4 876
	Gullbergsvass 703:53	Gullbergsvass	Centrala Göteborg	1)	210	9 000
					469	33 145

¹⁾ Frånträdet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft samt att tillstånd för vattenverksamhet ges. Frånträde bedöms ske första halvåret 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 och blandstad som även innefattar bostadsfastigheter. 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. Fastighetsutveckling avser utveckling av befintliga byggnader, kan vara på-, till- eller ombyggnad, i detta innefattas allt från mindre hyresgäst Anpassningar till större projekt. Projektutveckling innebär nybyggnation på mark eller där tidigare byggnad rivs för nybyggnadsprojekt.

Uthyrningsgrad i pågående projektutvecklingsprojekt framgår av tabellen på nästa sida. Platzer färdigställde under tredje kvartalet ett projekt om cirka 12 000 kvm i Gårda som är fullt uthyrt till Försäkringskassan och GR Göteborgsregionens kommunalförbund som flyttade in under oktober. Gårda 1:15 och Lived 1:329 byggs båda om för Migrationsverket med beräknat färdigställande andra kvartalet 2016. Under fjärde kvartalet har byggproduktionen för projekt Hårddisken 1, som är fullt uthyrt till Armatec, startat. Gamlestaden 740:132 är uthyrt till 10 % till Västtrafik.

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. I Gamlestaden pågår detaljplanearbetet inom Olskroken 18:7 och där har bostadsbyggrätter sålts till JM som nu medverkar i den kommande utvecklingen av 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
Gårda 1:15	FU	10 000	1 200	110	45	100	Q1 2016
Livered 1:329	FU	14 000		65	40	100	Q1 2016
Stampen 4:44	FU	14 000		60	45	95	Q2 2016
Hårddisken 1	PU		4 800	85	65	100	Q2 2017
Gamlestaden 740:132	PU		16 000	480	430	10	Q2 2018
Totalt		38 000	22 000	800	625		

Under året färdigställda projekt

Gårda 3:12, 3:14	PU/FU	3 500	8 500	255	-	100	Q3 2015
------------------	-------	-------	-------	-----	---	-----	---------

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighets-typ	Ny yta BTA kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²⁾
Gårda 4:11	PU	kontor	3 000	detaljplan finns	2016
Gårda 2:12	PU	kontor	15 - 25 000	detaljplan pågår	2017
Gårda 16:17	PU	kontor	15 - 20 000	detaljplan pågår	2017
Bagaregården 17:26	PU	kontor	10-15 000	omtag detaljplan	2017/2018
Gullbergsvass 5:10	FU	kontor	10 000	detaljplan påbörjas	2016
Skår 57:14	PU	kontor	15 - 20 000	detaljplan påbörjad	2014
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 samråd	2017/2018
Krokslätt 34:13	FU/PU	blandstad	10-15 000	detaljplan påbörjas	2016
Totalt			408 000 - 528 000		

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvävsavtalade fastigheter.

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

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



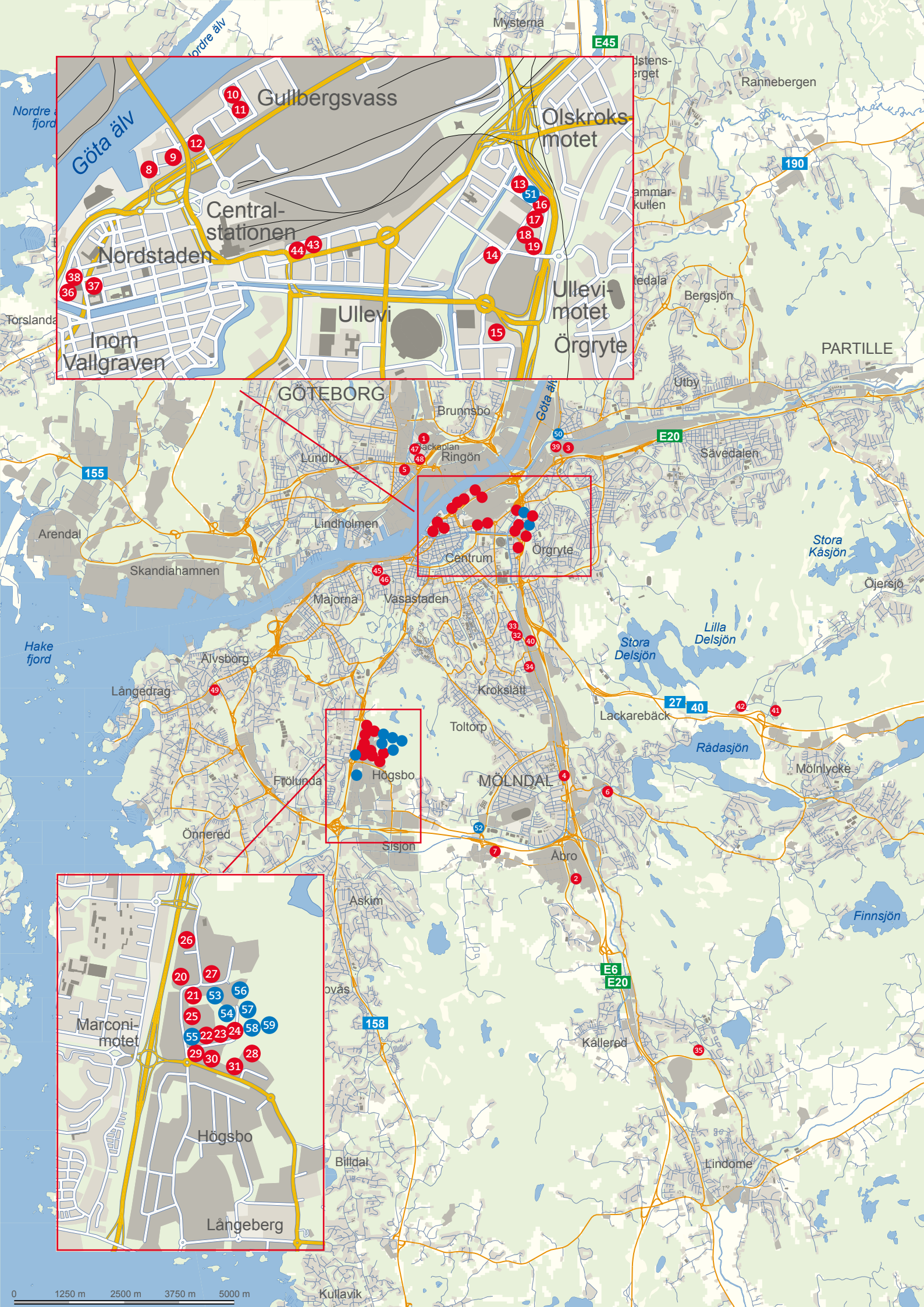
Vy över Göteborg (från Älvsborgsbron)

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Uthyrbar yta, kvm

Nr	Förvaltningsfastighet	Område	Byggår	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
1	Backa 173:2	Backaplan	1979	151	5 380	420		5 951
2	Balltorp 1:135	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	Bråmregården 35:4	Backaplan	1984/1991	12 377		222	855	13 454
6	Forsåker 1:196	Mölndal	1955/2002	5 317			150	5 467
7	Fänkålen 2	Mölndal	1990	3 913	45	536		4 494
8	Gullbergsvass 1:1	Gullbergsvass	1988	16 003				16 003
9	Gullbergsvass 1:17	Gullbergsvass	1993	5 400				5 400
10	Gullbergsvass 5:10	Gullbergsvass	1988	11 736		336	463	12 535
11	Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass	2010	15 298	0	0	1 417	16 715
12	Gullbergsvass 703:53	Gullbergsvass	1991				9 000	9 000
13	Gårda 1:15	Gårda	1971/1992	11 896				11 896
14	Gårda 13:7	Gårda	2003				14 925	14 925
15	Gårda 16:17	Gårda	1986	15 234		161	564	15 959
16	Gårda 3:12	Gårda	1956/2015	3 503				3 503
17	Gårda 3:14	Gårda	2015	8 813			95	8 908
18	Gårda 4:11	Gårda	1965/2002	7 464			481	7 945
19	Gårda 8:2	Gårda	1940/2007	1 960				1 960
20	Högsbo 1:4	Högsbo	1980	1 638		1 444		3 082
21	Högsbo 2:1	Högsbo	1991	6 300				6 300
22	Högsbo 3:12	Högsbo	1964	2 776	277	6 549	761	10 363
23	Högsbo 3:11	Högsbo	1964	1 802		6 421	20	8 243
24	Högsbo 3:6	Högsbo	1964	1 038		5 497		6 535
25	Högsbo 3:9	Högsbo	1971	2 123		2 210		4 333
26	Högsbo 32:3	Högsbo	1974	6 381		1 053	570	8 004
27	Högsbo 34:13	Högsbo	1981	493		1 287		1 780
28	Högsbo 39:1	Högsbo	1972			3 390		3 390
29	Högsbo 4:1	Högsbo	1965/1972	1 310	510	2 823		4 643
30	Högsbo 4:4	Högsbo	1962	2 670		3 718		6 388
31	Högsbo 4:6	Högsbo	1974	1 349		2 549		3 898
32	Krokslätt 148:13	Centrum södra	1952	2 581		616	20	3 217
33	Krokslätt 149:10	Centrum södra	1952/98	6 928				6 928
34	Krokslätt 34:13	Centrum södra	1950/88	10 905	725	1 308	375	13 313
35	Livered 1:329	Mölndal	1962				13 937	13 937
36	Nordstaden 13:12	Centrum	1929/1993	5 070				5 070
37	Nordstaden 14:1	Centrum	1993/1995	8 607				8 607
38	Nordstaden 20:5	Centrum	1943	2 554		231		2 785
39	Olskroken 18:7	Gamlestaden	1729/1960	41 653	102	6 842	13273	61 870
40	Skår 57:14	Centrum södra	1929	8 286		119		8 405
41	Solsten 1:110	Mölnlycke	1991	1 658		1 089	356	3 103
42	Solsten 1:132	Mölnlycke	2002	4 953				4 953
43	Stampen 4:42	Centrum	2009	5 769			2 847	8 616
44	Stampen 4:44	Centrum	1930	13 562				13 562
45	Stigberget 34:12	Masthugget	1967/1999	4 457	2 801	264	253	7 775
46	Stigberget 34:13	Masthugget	1969	7 246	120		2 382	9 748
47	Tingstadsvassen 3:8	Backaplan	1991	29	3966	11	850	4 856
48	Tingstadsvassen 4:3	Backaplan	1943/1986	517	3 268			3 785
49	Älvsborg 178:9	Långedrag	1993	9 659		296	3 862	13 817
Summa förvaltningsfastigheter				316 558	18 130	56 907	70 368	461 963

	Projektfastighet	Område	Byggår	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
50	Gamlestaden 740:132	Gamlestaden						-
51	Gårda 2:12	Gårda	1959	1 785	1 340			3 125
52	Hårddisken 1	Mölndal						-
53	Högsbo 2:2	Högsbo					350	350
54	Högsbo 3:5	Högsbo						-
55	Högsbo 3:13	Högsbo						-
56	Högsbo 33:1	Högsbo						-
57	Högsbo 757:118	Högsbo						-
58	Högsbo 757:121	Högsbo						-
59	Högsbo 757:122	Högsbo						-
Summa projektfastigheter				1 785	1 340	-	350	3 475
TOTALT				318 343	19 470	56 907	70 718	465 438



AKTIEN OCH ÄGARE

Platzers B-aktie är sedan den 29 november 2013 noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. I samband med noteringen genomfördes en nyemission till kursen 26,50 kronor per aktie som tillförde bolaget 651 mkr efter avdrag för emissionskostnader. Bolagets börskurs uppgick per 31 december till 38,00 kronor per aktie och börsvärdet uppgick till 3 648 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under året omsattes totalt 20,9 miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 778 mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 83 000 aktier per dag.

Aktiekapital

Platzer genomförde under september 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 förvärvats av Platzer till samma kurs och sedan omvandlats till B-aktier. Platzers innehav av egna aktier uppgår härfter till 250 000 B-aktier. Aktiekapitalet i Platzer uppgår per 31 december 2015 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.

Aktiekursens utveckling



Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen skall långsiktigt uppgå till 50 % av förvaltningsresultatet efter skatt (med skatt avses 22 % schablonskatt). Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att besluta om en utdelning om 1,00 kronor per aktie (0,75), en ökning med 33 % jämfört med föregående år.

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick per 31 december till 3 915. Det utländska ägandet uppgick till 9 % 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 31 december 2015

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster,%	Andel kapital,%
Ernstström & C:o	10 000 000		10 000 000	36,3	10,4
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	11 162 490	16 162 490	22,2	16,9
Backahill	5 000 000		5 000 000	18,1	5,2
Familjen Hielte / Hobohm		19 293 745	19 293 745	7,0	20,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		8 805 712	8 805 712	3,2	9,2
Fjärde AP-fonden		4 492 743	4 492 743	1,6	4,7
Carnegie Fonder		3 000 000	3 000 000	1,1	3,1
Lesley Invest (inkl privata innehav)		2 771 490	2 771 490	1,0	2,9
Svolder AB		2 398 520	2 398 520	0,9	2,5
Danske Capital Management		1 632 326	1 632 326	0,6	1,7
Övriga ägare		22 190 408	22 190 408	8,0	23,2
Totalt utestående aktier	20 000 000	75 747 434	95 747 434	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		250 000	250 000		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	75 997 434	95 997 434		

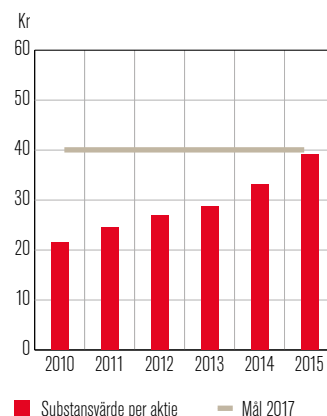
NYCKELTAL PER AKTIE

	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Eget kapital, kr	37,05	30,98
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	43,16	36,20
Substansvärde, kr	38,62	33,07
Börskurs, kr	38,00	33,50
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	6,81	3,11
Förvaltningsresultat, kr	2,78	2,21
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,07	2,00
Utdelning, kr ²⁾	1,00	0,75
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	95 747	95 747
Genomsnittligt antal aktier, tusental	95 747	95 747

Avseende definitioner nyckeltal, se beskrivning sid 24.

- 1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Däremot kommer antal utestående aktier öka med 250 000 när aktiesparprogrammet har avslutats.
- 2) För 2015 föreslages utdelning.

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



DEFINITIONER

FINANSIELLA

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresvärde, kr/kvm

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

AKTIER

Nyckeltal per aktie

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

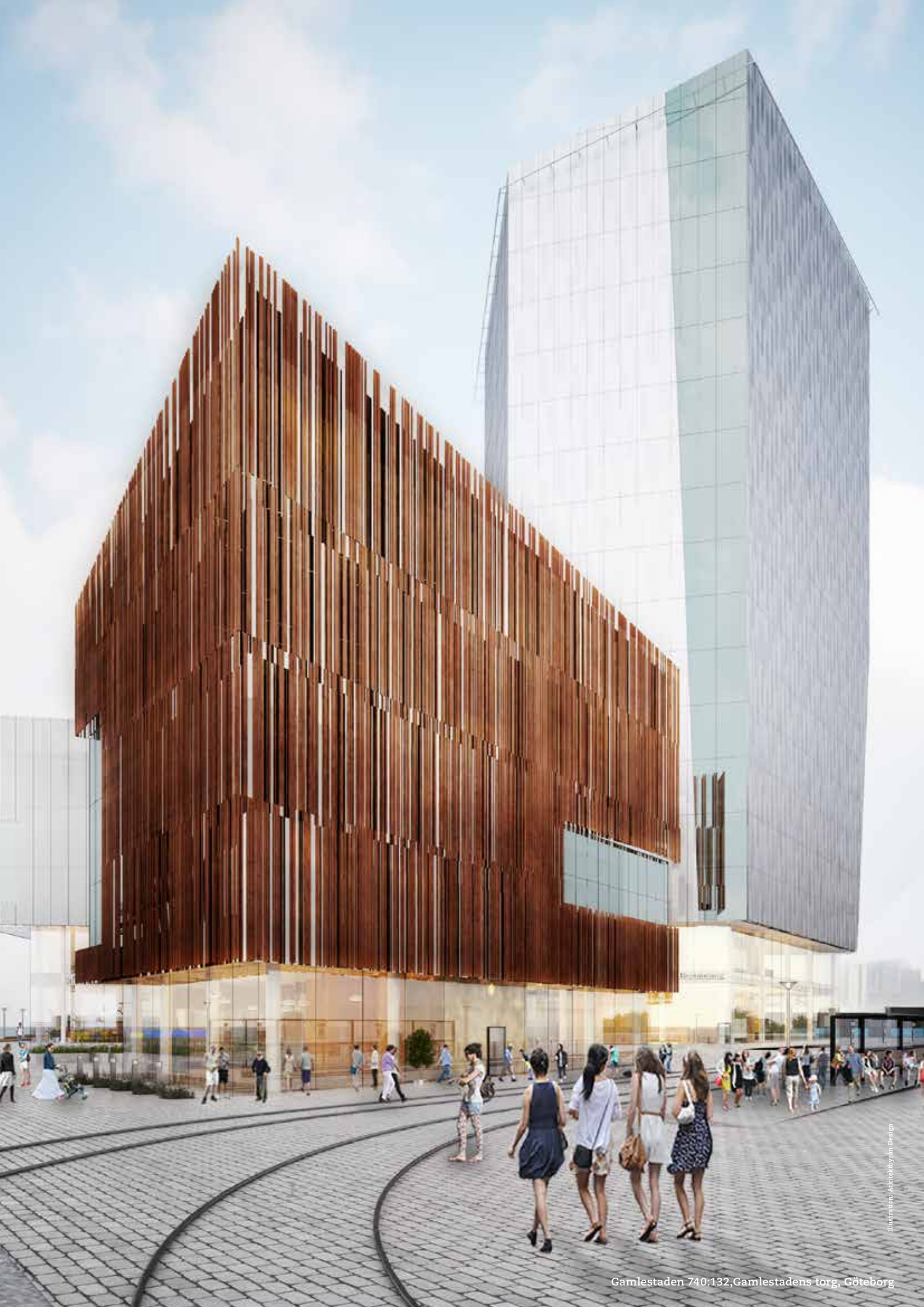
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Substansvärde

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

Resultat efter skatt

Hänförligt till moderföretagets aktieägare.



Q1–

Q4



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