

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2019

- Hyresintäkterna ökade till 553 mkr (513)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 18 % och uppgick till 297 mkr (251)
- Periodens resultat uppgick till 560 mkr (649)
- Fastighetsvärdet ökade till 19 542 mkr (18 388)
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 2,48 kr (2,10)
- Resultat per aktie uppgick till 4,61 kr (5,40)
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie uppgick till 75,73 kr (69,54)
- Platzer utvecklar skola i Södra Änggården för Internationella Engelska Skolan
- Platzer och Bygg-Göta utvecklar kontor på Skeppsbron för Forsman & Bodenfors
- Almedals Fabriker utvalt som pilotprojekt för snabbare byggprocess
- I enlighet med årsstämmans beslut från april 2018 säljer Platzer 50 % av fastigheten Gårda Vesta samt hyr ut lokaler till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

Q2

GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER





Almedals Fabriker, med en möjlig byggrätt om cirka 20 000 kvm kontor, har valts ut som ett av fem pilotprojekt för snabbare byggprocess. (även omslagsbilden är från Almedals Fabriker)

Göteborgs bästa Platzer

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platser. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer. Vi äger och utvecklar 70 fastigheter med en total yta om cirka 830 000 kvm till ett värde om 20 mdkr.

Vision

Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Affärsidé

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

Strategier

• Områdesutveckling

Genom att ta en ledande position i utvalda delmarknader tar vi ansvar för att utveckla områden där människan är i centrum, hållbar utveckling uppnås och Europas bästa arbetsplatser finns.

• Tillväxt

Vi skapar lönsam tillväxt genom:

- värdeskapande förvaltning i egenägda fastigheter
- aktiv fastighets-, projekt- och stadsutveckling
- strategiska fastighetstransaktioner

• Medarbetare/organisation

Vi skapar branschens bästa arbetsplats genom att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som arbetar tillsammans utifrån våra kärnvärden.

• Finans

Platzers finansiering utgår från fastighetsvärde där tillväxt i första hand sker utan aktieägartillskott och belåningsgraden i bolaget speglar en rimlig risknivå vid varje givet marknadsläge.

• Kund

På Platzer möter vi kunden med egen personal för en lyhörd och erfarenhetsbaserad dialog som bidrar till att kontinuerligt utveckla och öka efterfrågan på våra produkter och tjänster.

Hållbarhet

Hållbarhet uppnås genom balans mellan en sund ekonomi, medarbetare som trivs, minimal miljöpåverkan och ett positivt bidrag till samhället. Platzers hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i den löpande verksamheten och berör ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och Platzer är certifierat enligt ISO 14001.

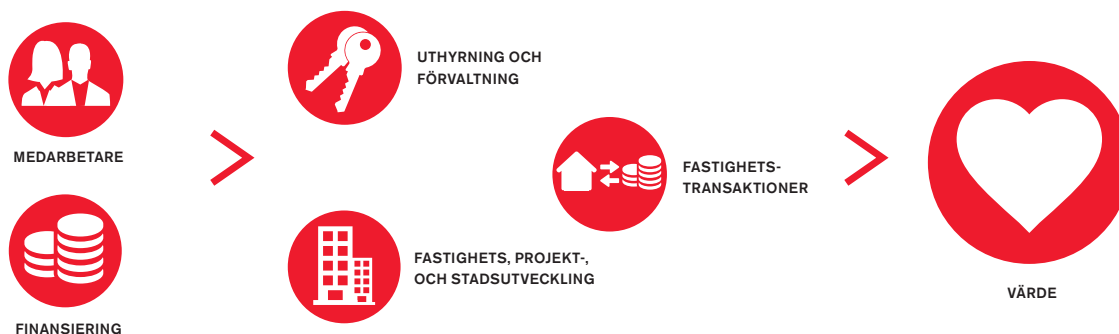
Finansiella mål

- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ska öka med > 10 % per år
- Soliditeten > 30 %
- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 60 %
- Räntetäckningsgraden > 2,0 ggr
- Fastighets- och projektinvesteringar ska uppnå en investeringsvinst > 20 %

För utfall, se nyckeltal sid 16-17 och nyckeltal per aktie sid 29.

Värdeskapande

Genom uthyrning och förvaltning, fastighetsprojekt och stadsutveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter skapar Platzer värde. Platzer prioriterar goda relationer med hyresgästerna och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang.



Vd har ordet

Framgångsrika uthyrningar på våra strategiska platser

Fastighetstillgångarna i Platzer växte genom investeringar och värdeökningar under första halvåret med nästan 1,2 mdkr. Vi ser en fortsatt stark efterfrågan i våra projekt på en stabil fastighets- och hyresmarknad i Göteborg.

Under andra kvartalet avslutade vi stora uthyrningar i Gårda, Gullbergsvass, Skeppsbron och Södra Änggården. Uthyrningarna skapar värdeökningar på både kort och lång sikt samt framtida kassaflöde. Våra hyresintäkter från tecknade hyreskontrakt, som inte inräknas i intjäningsförmågan, är rekordhög och uppgår till nästan 170 mkr.



Nytt rekordkvartal för driftsöverskott och förvaltningsresultat

Under första halvåret ökade driftsöverskottet med 9 % och förvaltningsresultatet förbättrades till 297 mkr, vilket motsvarar en ökning med 18 % mot samma period föregående år. Det innebär att vi under andra kvartalet 2019 nådde nya högstanivåer för ett enskilt kvartal både vad gäller driftsöverskott och förvaltningsresultat.

Positiv nettouthyrning trots stor avflyttning

Inför 2019 satte vi upp målet att under varje kvartal uppnå positiv nettouthyrning, vilket nåddes under både första och andra kvartalet, trots att en av våra största hyresgäster i fastigheten Gullbergsvass 1:1, CBD (Central Business District), valde att säga upp avtalet för att lämna fastigheten vid halvårsskiftet 2020. Detta ger naturligtvis stor negativ påverkan i det korta perspektivet, men också stora möjligheter till fastighetsutveckling och avsevärt förbättrade hyresnivåer framöver. Uppsägningen vägdes med råge upp av en bra uthyrningstakt. Då har vi ändå inte räknat med uthyrningen av 9 000 kvm till Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården då alla villkor i den affären ännu inte är uppfyllda.

Substansvärdet ökade med 9 %

Ett av våra långsiktiga, finansiella mål är att över tid årligen öka substansvärdet EPRA NAV per aktie med 10 %. Det målet är vi redan på god väg att överträffa innevarande år. Sedan årsskiftet har substansvärdet ökat med 9 % och för rullande tolv månader är samma siffra 20 %.

Detaljplanen för Södra Änggården på granskning

Vårt enskilt största stadsutvecklingsprojekt, Södra Änggården, där vi vill utveckla ett nytt område om 200 000 kvm BTA med företrädesvis bostäder, gick under andra kvartalet in i ett spännande skede. Byggnadsnämnden tog beslut om att den kommande detaljplanen ska ställas ut för granskning, vilket är steget före antagande i Göteborgs Stads detaljplane-process. Därefter återstår att planen ska vinna laga kraft.

Hållbarhet även till och från jobbet

Vi har under ett antal år varit ledande inom ekologisk hållbarhet avseende områden och fastigheter. Vi har sänkt vår energianvändning, värmeeffektbehov och koldioxidutsläpp substantiellt. Över 90 % av våra fastigheter är miljöcertifierade, 46 % av vår finansiering

är grön och 45 % av våra intäkter kommer från avtal med grön avtalsbilaga. Nu tar vi nya steg mot ett hållbart samhälle och arbetar än mer aktivt med bland annat mobilitetslösningar. Som hyresvärd ligger det i vårt intresse att det finns effektiva och hållbara resealternativ till och från arbetet för våra hyresgäster.

Under Almedalsveckan i Visby höll vi därför ett uppskattat seminarium om mobilitet där bland annat en representant från Rotterdams stad berättade om hur de arbetat. De har bland annat arbetat med mobilitetshubbar där olika transportsätt kan mötas. Eftersom Göteborgs Stad bland annat står i färd med att bygga ett publikt cykelgarage i anslutning till Gamlestads torg, så var det intressant att höra hur de arbetat i Rotterdam.

Mobilitetsfrågorna blir också allt viktigare för våra kunder. Vi möter ett stadigt ökande intresse för att kunna ta sig till och från arbetet på ett smart och hållbart sätt. Samtidigt vill vi gärna själva föregå med gott exempel – bland annat kommer vi att avveckla alla bolagets förmånsbilar under 2020.

På väg mot "att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i."

Vår vision är att Göteborg ska utvecklas till något mer och större än vad det är idag, att vår stad ska vara ett föredöme för ett gott liv och bra arbetsmöjligheter. Genom att jobba aktivt med hållbar stadsutveckling och kundanpassade kontors- och logistiklösningar både i vårt befintliga bestånd och i nya utvecklingsområden rör vi oss mot visionen. Vi kan inte göra allt på en gång utan behöver arbeta med ständiga förbättringar i det dagliga för att stegvis röra oss framåt.

En viktig parameter i detta arbete är att se till att vi själva har en sund och lönsam verksamhet som kan växa oavsett draghjälp av en gynnsam konjunktur. Som vd är det ett av mina huvuduppdrag att vi ska kunna vara en trovärdig ambassadör för ett framgångsrikt Göteborg. Därför känns det skönt att det mesta för tillfället går åt rätt håll inom Platzer och att vi kan utveckla och växa verksamheten för "egen maskin", även om jag inte heller klagat på de låga räntorna eller de stabila avkastnings- och hyresnivåerna.



P-G Persson
Vd

Gamlestaden och Almedals Fabriker:

Två spännande och utmanande stadsutvecklingsprojekt

Meatpacking district, Købbyen, East End och Poblenou. Det finns många exempel på äldre industriområden som omvandlats. Vissa har till och med blivit destinationer. I Göteborg pågår för närvarande omvandlingen av Gamlestaden. Näst på tur är Almedals Fabriker. Platzer leder utvecklingen av båda dessa områden.

Meatpacking district i New York var länge en plats med hög brottslighet, omfattande narkotikahandel och utbredd prostitution. Innan dess var det centrum i New Yorks köttindustri med slakterier, lagerlokaler och arbetare. Sedan början av 2000-talet har Meatpacking district genomgått en omfattande förändring. Idag trängs restauranger och barer med gallerior och företag i kreativa näringar. Samtidigt finns flera av slakterierna kvar.

Arv från svunna tider

New York är inte ensamt om denna typ av områden. I Barcelona har de gamla industrikvarteren i Poblenou fått nytt liv. Londons East End genomgår sedan flera år en genomgripande förändring. Och i vår närhet har Köpenhamn lyckats göra en matdestination av sitt gamla slakthusområde – Købbyen.

I Göteborg finns områden med liknande möjligheter till positiv utveckling. I två av dessa har vi på Platzer en ledande roll. Det gäller Gamlestaden och Almedals Fabriker – båda med ett arv från förra sekelskiftet och den livskraftiga textilindustrin.

Hyresgästerna är det unika

Det som utmärker dessa och liknande områden är att de ofta utvecklats spontant och utan plan när den tidigare huvudverksamheten lagts ner eller flyttats. Nedgångna byggnader i utkanten av dagens centrum har lockat många entreprenörer och kreatörer som attraherats av charmig miljö och låga hyror. Detta har i sin tur skapat ett intressant myller av verksamheter som delvis närt varandra.

Utmaningen vid omvandlingen av både Gamlesta-

den och Almedals Fabriker ligger i att behålla det som gjort områdena attraktiva och unika samtidigt som vi tillför nya kvaliteter. Det kan bland annat handla om att tillföra fler restauranger, service och bostäder. Rätt planerat ger bostäderna liv åt området på kvällar och helger, vilket ger både attraktionskraft och trygghet.

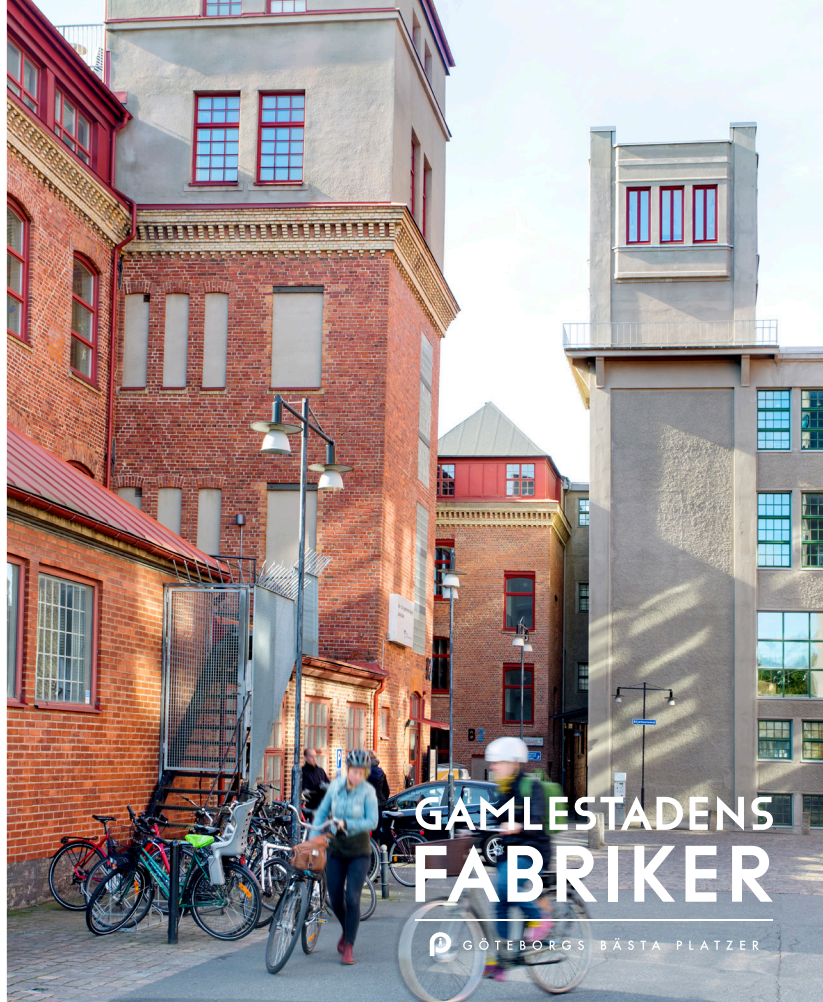
Det är också viktigt att skapa förutsättningar för de företag som finns där idag och som blivit framgångsrika att fortsatt kunna utvecklas. Områdena måste kunna växa med de aktörer som finns där och omvänt.

Dialog och samverkan

I denna process är det centralt att ha en god och nära dialog med de befintliga hyresgästerna. Det är de som gör respektive område unikt. Men det handlar också om samverkan med andra aktörer för att tillsammans skapa det nya. I Gamlestaden finns exempelvis spännande möjligheter genom att knyta samman Platzers fastigheter i Gamlestadens Fabriker, Gamlestads torg och Bagaregården med Slakthusområdet som ägs av andra fastighetsägare.

Gamlestaden har kommit lite längre än Almedals Fabriker och området är också betydligt större. Det gör att vi har många erfarenheter med oss när vi under hösten 2019 går in i planarbete. Som fastighetsägare har vi stora möjligheter att påverka planarbetet eftersom Göteborgs Stad har valt ut Almedals Fabriker till ett av fem pilotprojekt för ökad exploatörssamverkan i detaljplaneprocessen. Det ger oss möjlighet att i större utsträckning bidra med utredningsarbete i detaljplaneprocessen.

	Byggår	Befintlig LOA, kvm	Ny BTA, kvm	Samarbeten
Almedals Fabriker	1870	8 500	20 000	Wallenstam, Svenska Hus
Gamlestadens Fabriker	1729	62 000	100-120 000	JM



GAMLESTADENS
FABRIKER

GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER



Almedals Fabriker

Kommentarer jan-jun 2019

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

Resultat

Förvaltningsresultatet för första halvåret uppgick till 297 mkr (251) vilket är en ökning med 18 %. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 2,48 kr (2,10). Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 747 mkr (504) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -209 mkr (-4) samt -93 mkr (-) för de realiserade värdeförändringarna för finansieringsavtal. Periodens resultat efter skatt uppgick till 560 mkr (649) vilket är en försämring med 14 %, vilket beror på de realiserade värdeförändringarna på de finansiella instrumenten.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade för perioden till 553 mkr (513), en ökning med 8 %. Ökningen hänför sig främst till genomförda fastighetsaffärer och slutförda projekt. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per 2019-06-30 uppgå till 1 148 (1 071) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 94 % (95).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under första halvåret uppgått till -139 mkr (-134). Årets fastighetskostnader är i nivå med föregående år trots ett större fastighetsbestånd. Detta beror främst på att kostnader för felavhjälpande underhåll är lägre. Fastigheternas kostnader för drift och underhåll är föremål för säsongsvariationer. Första och fjärde kvartalet är normalt dyrare än andra och tredje kvartalet, främst avseende förbrukningskostnader och snöbekämpning.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick för perioden till 414 mkr (379), vilket är en ökning med 9 %. Överskottsgraden uppgick till 75 % (74). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,4 % (4,8).

Central administration

För perioden har kostnaderna för central administration uppgått till -28 mkr (-27). Kostnaden för central administration ligger i nivå med samma period föregående år. Vid periodens utgång uppgick antal anställda till 81 jämfört med 74 per 2018-06-30.

Andel i resultat från intresseföretag

Platzer äger 20 % i SFF Holding AB och sedan 31 december 2017 50 % i Kommanditbolaget Biet. Andel i resultat från intresseföretag uppgick för perioden till 1 mkr (1).

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -90 mkr (-102). Lånevolymen har ökat med 1,7 mdkr jämfört med samma period föregående år. Detta för att finansiera

pågående projekt och nettoförvärv. Att räntekostnaderna ändå inte är högre beror på den omstrukturering av räntederivat som gjordes i december 2018. Då löstes undervärden om 239 mkr in och den genomsnittliga räntan sänktes vid transaktionstillfället med 0,6 procentenheter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument till 1,86 % (2,43).

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -182 mkr (-102) för perioden. Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning. Riksdagen fattade i juni 2018 beslut om "Nya skatteregler för företagssektorn" som i enlighet med EU:s direktiv innehåller ränteavdragsbegränsning. Denna lagförändring trädde i kraft den 1 januari 2019 och innebär att avdrag för räntekostnader begränsas till 30 % av skattepliktigt EBITDA samt en sänkt bolagsskatt som införs i två etapper, 21,4 % från och med 2019 för att 2021 sänkas till 20,6 %. Förändringen förväntas få begränsad effekt på Platzers betalda skatt utifrån nuvarande finansiella förutsättningar. Det kan eventuellt uppstå vissa skattemässiga inlösningar i enskilda dotterbolag. Beslutet innebär att uppskjuten skatt som förväntas bli aktuell år 2021 eller senare beräknas utifrån skattesatsen 20,6 %.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 174 mkr (145). Av betald inkomstskatt om 69 mkr avser 40 mkr likvidmässig reglering av tidigare års skatter. Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 407 mkr (277). Inga till- eller frånträden av fastigheter har gjorts under perioden januari till juni 2019. Periodens kassaflöde uppgick till -99 mkr (-19). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 256 mkr (122). Utöver likvida medel fanns per 2019-06-30 outnyttjade kreditfaciliteter och checkkrediter om 1 618 mkr, varav 1 518 mkr avser byggnadskreditiv.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 19 542 mkr (16 118) vilket baserar sig på en intern värdering per bokslutsdagen. Fastigheterna värderas kvartalsvis i samband med varje bokslut internt genom en tioårig kassaflödesmodell på samtliga fastigheter. Per varje årsskifte genomför Platzer därutöver en extern värdering av ett urval fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet. Den externa värderingen omfattar normalt cirka 30 % av fastighetsbeståndet och görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har för perioden inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 747 mkr (504). Av värdeförändringen beror 50 % på ökade marknadshyror och nytecknade kontrakt samt omförhandlingar. Ungefär 40 % kan hänföras till fastighets- och projektutveckling och resterande 10 % av värdeförändringen beror på marknadens sänkta avkastningskrav. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,1 %, jämfört med 31 december 2018 då den uppgick till 5,2 % vilket hänger samman med oförändrade marknadsvinster.

Sedan tidigare har Platzer tecknat avtal om att sälja tio framtida fastigheter i Södra Änggården. Totalt berörs 14 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningarna är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft. I nuläget beräknas detta ske kring årsskiftet 2019/2020. Affären sker i tre etapper, första frånträde beräknas därmed ske under 2020. Erhål-len handpenning om totalt 103 mkr behandlas som en skuld tills försäljningsvillkoren är uppfyllda. Den totala intäkten från försäljningarna i projektet bedöms komma uppgå till cirka 1,8 mkr varav 1,7 mkr gäller hittills tecknade avtal. Fastigheterna är sålda som färdiga att påbörja byggnation vilket innebär att Platzer bär kostnader för till exempel rivning, sanering och exploateringskostnader för vägar och parker. Någon resultateffekt av försäljningen har ännu inte redovisats utan värdering av byggrätter beräknas ske när detaljplanen vunnit laga kraft (i enlighet med Platzers värderingsprinciper). Resultateffekten kommer då huvudsakligen redovisas som värdeförändring fastigheter och bedöms öka eget kapital med 6-7 kronor per aktie.

Under första halvåret har inga förvärv av fastigheter skett. I april ingick vi avtal med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän om att de ska förvärva 50 % av Gårda Vesta när projektet är färdigställt, vilket beräknas ske 2021. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 407 mkr (291), där den största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gårda Vesta (Gårda 2:12).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 juni 2019, efter lämnad utdelning om 1,70 per aktie, till 7 645 mkr (7 288). Soliditeten uppgick per samma dag till 38 % (38). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 63,26 kr (60,34) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 75,73 kr (69,54).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 10 159 mkr (9 817), vilket motsvarade en

belåningsgrad om 52 % (53). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer att omförhandlas under de kommande tolv månaderna. Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet.

Härutöver lånar Platzer också 1 529 mkr i sex gröna obligationer genom Svensk Fastighetsfinansiering (SFF). Totalt är 46 % av våra utestående skulder i gröna obligationer och lån.

Platzer har också ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Per balansdagen finns 450 mkr i utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 30 juni till 3,7 år (4,1) exkluderat avtal med framtida start 4,0 år (3,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,5 år (2,2). För att nå önskad räntebindningsstruktur används derivatinstrument, i form av ränteswappar, vilka redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Platzer har sammantaget tecknat derivatavtal om 5 370 mkr (5 120), varav 350 mkr avser swappar med framtida start.

Under december 2018 har en omstrukturering av derivatportföljen genomförts och undervärden om 239 mkr lösts in. Detta har gjorts för att sänka den genomsnittliga räntan i skuldportföljen och för att fördela om de kommande förfallen av derivaten jämnare över åren. Marknadsvärdet per 30 juni var negativt med 235 mkr (26) vilket för perioden innebar en värdeförändring om -209 mkr. Enbart de realiserade värdeförändringarna påverkar kassaflödet. Under derivatens återstående löptid kommer undervärdet att lösas upp och reducera de finansiella kostnaderna i resultaträkningen med motsvarande belopp.

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

Personal och organisation

Vid rapportperiodens utgång uppgick antal anställda till 81 personer (79 avser 2018-12-31). Platzers fastighetsbestånd är organiserat i två marknadsområden med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utveckling av fastigheterna. Som stöd till marknadsområdena finns två operativa specialistenheter, Projektutveckling samt Uthyrning. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av vd, finans, ekonomi, HR, kommunikation/marknad och hållbarhet/inköp.

Moderbolaget

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policys samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar är metoder som Platzer använder för att hantera och minska riskerna. De risker och osäkerhetsfaktorer som Platzer i första hand påverkas av har inte förändrats under året och beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2018 på sidorna 60-64 samt 78-79.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2018 på sidan 91. Utöver dessa avtal samt de som anges nedan finns inga väsentliga transaktioner med närstående.

På årsstämman 26 april 2018 fattades beslut om att under särskilda villkor överlåta 50 % av Gårda 2:12 till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän när projektet Gårda Vesta färdigställts, vilket beräknas ske 2021. Avtal om överlåtelsen samt förhyrning av lokaler undertecknades den 11 april 2019, i enlighet med årsstämmans beslut.

Redovisningsprinciper

Platzer upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR2. Från 1 januari 2019 tillämpar även moderbolaget IFRS 16 Leasingavtal. Övergången har inte inneburit någon effekt på moderbolagets resultat och ställning. Från och med den 1 januari 2019 tillämpar koncernen följande nya standarder: IFRS 16 Leasingavtal, vilken ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-17. Standarden får en påverkan för leasetagare då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Detta innebär att även operationella leasingavtal ska redovisas i balansräkningen med undantag för avtal som är kortare än tolv månader eller uppgår till ringa värde. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. IFRS 16 kommer att påverka koncernens redovis-

ning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Platzer har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden, vilket innebär att IFRS 16 inte tillämpas retroaktivt och jämförelsetal har inte räknats om. De av koncernens leasingavtal som får störst betydelse är tomträttsavgälderna. Tomträttsavgälderna redovisas i balansräkningen som "Nyttjanderätts-tillgångar tomträtt". Motsvarande belopp redovisas som leasingoskuld. Kostnaden för tomträttsavgälderna redovisas som en finansiell kostnad. Därmed påverkas inte förvaltningsresultatet. I beräkningen av räntetäckningsgrad återläggs kostnaderna för tomträttsavgälden som driftskostnad i likhet med tidigare redovisning.

Inga övriga nya och ändrade standarder från IFRS bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Avrundningar

Enskilda belopp och summeringar avrundas till närmast heltal mkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser finns efter periodens utgång.

Delårsrapport 1 januari - 30 juni 2019

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

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

Göteborg 2019-07-09

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Fabian Hielte styrelseordförande	Caroline Krensler ledamot
Anders Jarl ledamot	Charlotte Hybinette ledamot
Ricard Robbstål ledamot	Eric Grimlund ledamot

P-G Persson
Verkställande direktör



Cykelfest

Vi välkomnar alla våra hyresgäster på en mini-stadsfest med kaffe, glass och cykelfix!

Cykelfix: 8:00-17:00

Kaffe och glass: 12:00-14:00

Om Bike Fixx

Om Bike Fixx



Varmt välkommen! //Platzer

Cykelfest på Gamlestads torg. Vi anordnade under maj månad mini-stadsfester i våra områden Gamlestaden, Lindholmen, Arendal, Krokslätt och Gårda.

Koncernen

Resultaträkning

I SAMMANDRAG

Mkr	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec	2018/2019 jul-jun
Hysesintäkter	276	254	553	513	1 044	1 084
Fastighetskostnader	- 66	-62	-139	-134	-263	-268
Driftsöverskott	210	192	414	379	781	816
Central administration	-14	-13	-28	-27	-50	-51
Andel i resultat från intresseföretag	1	1	1	1	5	5
Finansnetto ¹⁾	-48	-52	-90	-102	-205	-193
Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag)	149	128	297	251	531	577
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	328	155	747	504	1 311	1 554
Värdeförändring finansiella instrument	-111	-10	-209	- 4	12	-193
Värdeförändringar finansieringsavtal	-2	-	-93	-	-19	-112
Resultat före skatt	364	273	742	751	1 835	1 826
Skatt på periodens resultat	-77	3	-182	-102	-324	-404
Periodens resultat ²⁾	287	276	560	649	1 511	1 422
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	285	275	553	647	1 503	1 409
Innehav utan bestämmande inflytande ³⁾	3	1	8	2	8	14
Resultat per aktie ⁴⁾	2,37	2,30	4,61	5,40	12,55	11,76

¹⁾ I Finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,3 mkr (-) för perioden.

²⁾ I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.

³⁾ Avser minoritetens andel av resultatet i delägda bolag där Platzer har bestämmande inflytande.

⁴⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Summeringar och enskilda belopp avrundas till närmaste heltal, mkr. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

Koncernen

Balansräkning

I SAMMANDRAG

Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19 542	16 118	18 388
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	-	-
Övriga anläggningstillgångar	14	10	14
Finansiella anläggningstillgångar	148	121	144
Omsättningstillgångar	101	160	115
Likvida medel	256	122	355
Summa tillgångar	20 091	16 531	19 016
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 645	6 432	7 288
Uppskjuten skatteskuld	1 272	885	1 122
Långfristiga räntebärande skulder	9 121	4 217	5 762
Leasingskuld	29	-	-
Övriga långfristiga skulder	654	367	355
Kortfristiga räntebärande skulder	1 038	4 257	4 055
Övriga kortfristiga skulder	332	373	434
Summa eget kapital och skulder	20 091	16 531	19 016

Koncernen

Förändringar i eget kapital

I SAMMANDRAG

Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	7 230	5 907	5 907
Återläggning aktiesparprogram	-	1	1
Justering av emissionskostnader*	-	-	-2
Periodens totalresultat	553	647	1 504
Utdelning	-204	-180	-180
Vid periodens slut	7 579	6 375	7 230
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	58	55	55
Uttag	-	-	-4
Periodens totalresultat	8	2	7
Vid periodens slut	66	57	58
Summa eget kapital	7 645	6 432	7 288

*) Avser emissionskostnader från 2016.

Förändring av fastigheternas värde

Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Fastigheternas värde IB	18 388	15 559	15 559
Investeringar i befintliga fastigheter	407	291	723
Fastighetsförvärv	-	-	1 031
Fastighetsförsäljningar	-	-236	-236
Värdetförändringar	747	504	1 311
Fastigheternas värde UB	19 542	16 118	18 388

Koncernen

Kassaflödesanalys

I SAMMANDRAG

Mkr	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec	2018/2019 jul-jun
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	210	192	414	379	781	816
Central administration	-15	-12	-28	-25	-48	-51
Finansnetto	-47	-51	-90	-101	-205	-194
Inkomstskatt	16	-10	-69	-37	-55	-87
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	164	119	227	216	473	484
Förändring av kortfristiga fordringar	-4	20	46	-21	-6	61
Förändring av kortfristiga skulder	-137	-66	-99	-50	76	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23	73	174	145	543	572
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-168	-170	-407	-277	-708	-838
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-1 031	-1 031
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	208	-	214	214	-
Försäljning/förvärv av andelar i företag	-	-	-	-	224	224
Investering i övrigt	-	-	-	-1	-7	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168	38	-407	-64	-1 308	-1 651
Finansieringsverksamheten						
Förändring av långfristiga fordringar	22	-4	22	-3	-21	4
Förändring av räntebärande skulder	203	-23	342	83	1 426	1 685
Förändring av långfristiga skulder	-26	-	-26	-	-246	-272
Utdelning	-204	-180	-204	-180	-180	-204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5	-207	134	-100	979	1 213
Periodens kassaflöde	-150	-96	-99	-19	214	134
Likvida medel vid periodens början	406	218	355	141	141	122
Likvida medel vid periodens slut	256	122	256	122	355	256

Outnyttjad checkkredit uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade byggnadskreditiv uppgår till 1 518 mkr (1 705).

Moderbolag

Resultaträkning

I SAMMANDRAG

Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Nettoomsättning	8	9	16
Rörelsens kostnader	-7	- 10	-15
Finansnetto	-21	- 51	-100
Värdetförändring finansiella instrument	-209	- 4	12
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-229	- 56	-88
Bokslutsdispositioner	-	-	337
Skatt	49	12	-55
Periodens resultat ¹⁾	-180	- 44	194

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

Moderbolag

Balansräkning

I SAMMANDRAG

Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 886	1 844	1 877
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	2 227	2 422	2 413
Fordringar hos koncernföretag	676	1 140	1 086
Övriga omsättningstillgångar	63	40	40
Likvida medel	5	5	6
Summa tillgångar	4 857	5 451	5 422
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 281	2 430	2 665
Obeskattade reserver	50	50	50
Långfristiga skulder	2 068	959	768
Kortfristiga skulder	458	2 012	1 939
Summa eget kapital och skulder	4 857	5 451	5 422

Nyckeltal koncernen

	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec	2018/2019 jul-jun
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,3	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,5	3,6	4,0
Belåningsgrad, %	52	53	53	52
Soliditet, %	38	39	38	38
Avkastning på eget kapital, %	11,0	12,7	22,9	20,4
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,4	4,8	4,7	4,6
Överskottsgrad, %	75	74	75	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	95	94
Hysesvärde, kr/kvm	1 449	1 391	1 378	1 413
Uthyrningsbar yta, tkvm	828	784	821	828

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

Segmentsredovisning jan-jun

	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg		Projekt- fastigheter		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Mkr										
Hysesintäkter	232	202	37	43	274	256	10	12	553	513
Fastighetskostnader	-51	-45	-8	-10	-76	-74	-4	-5	-139	-134
Driftsöverskott	181	157	29	33	198	182	6	7	414	379
Verkligt värde för- valtningsfastigheter	9 850	7 422	974	943	7 395	6 255	1 323	1 498	19 542	16 118
Varav investeringar/ förvärv/avyttringar/ värdeförändringar under året	719	268	28	-169	171	159	236	301	1 154	559

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment.

Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 414 mkr (379) och

resultat före skatt 742 mkr (751) består av central administration -28 mkr (-27), finansnetto inklusive andel i resultat i intresseföretag -89 mkr (-101) samt värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument 538 mkr (500) och realiserade värdeförändringar finansieringsavtal -93 mkr (0).

Räntebärande skulder

År	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2019	4 848	1,33	1 288	1 039
2020	500	1,87	3 282	3 282
2021	291	1,33	3 297	3 297
2022	-	-	938	938
2023	300	2,22	970	970
2024	300	2,18	-	-
2025	520	2,25	-	-
2026	850	2,37	-	-
2027	920	2,48	-	-
2028	1 380	2,63	634	634
2029	250	2,16	-	-
Totalt	10 159	1,86	10 408	10 159

Ställda säkerheter uppgick per 2019-06-30 till 8 188 mkr (7 672).
Eventualförpliktelser uppgick per 2019-06-30 till 8 mkr (8).

Kvartalsöversikt

Mkr	2019		2018				2017	
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Hysesintäkter	276	277	276	255	254	259	251	247
Fastighetskostnader	-66	-73	-70	-59	-62	-72	-78	-60
Driftsöverskott	210	204	206	196	192	187	173	187
Central administration	-14	-14	-15	-8	-13	-14	-17	-8
Andel i resultat från intresseföretag	1	0	5	1	1	0	22	0
Finansnetto	-48	-42	-51	-52	-52	-50	-49	-49
Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)	149	148	144	137	128	123	129	130
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	328	419	588	219	155	349	841	113
Värdeförändring finansiella instrument	-111	-98	-30	46	-10	6	1	10
Värdeförändring finansieringsavtal	-2	-91	-19	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	364	378	683	402	273	478	971	253
Skatt på periodens resultat	-77	-105	-135	-87	3	-105	-211	-52
Periodens resultat	287	273	548	315	276	373	760	201
Förvaltningsfastigheter	19 542	19 046	18 388	17 570	16 118	16 015	15 559	14 533
Direktavkastning, %	4,4	4,4	4,8	4,7	4,8	4,7	4,6	5,2
Överskottsgrad, %	76	74	75	77	76	72	69	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	95	94	95	95	97	94
Avkastning på eget kapital, %	8,3	8,7	12,9	9,8	8,1	10,8	18,8	9,8
Eget kapital per aktie, kr	63,26	62,65	60,34	55,81	53,21	52,47	49,36	43,04
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	75,73	73,58	69,54	65,71	62,85	62,22	58,39	50,70
Börskurs, kr	86,00	76,50	59,50	62,30	58,50	52,40	52,00	50,75
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,37	2,24	10,11	2,63	2,30	3,11	6,31	1,63
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,19	1,26	1,47	1,85	0,61	0,60	0,77	1,19

Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad

Den internationella konjunkturen präglas, enligt Riksbanken, av viss oro gällande den pågående handelskonflikten mellan USA och flera andra länder, de strukturella problemen i den europeiska banksektorn, problemen med svaga offentliga finanser i flera europeiska länder och Brexit.

Utvecklingen påverkar i sin tur den svenska tillverkningsindustrin, vilket syns i Konjunkturinstitutets barometer som i juni backade till 98,1 från 99,4. Barometern indikerar ett normalstarkt stämningsläge i den svenska ekonomin. I juni bedömde Konjunkturinstitutet att Sveriges BNP kommer att växa med 1,8 % i år.

Sysselsättningen bedöms fortsätta att öka även om takten avtar. Arbetslösheten bedöms bottna på 6,3 % under hösten 2019 för att sedan öka något under nästa år. Löneutvecklingen förväntas vara måttlig och inflationen dämpad. Många gör bedömningen att Riksbanken inte kommer fortsätta höja reporäntan i takt med sin prognos och att det inte blir några ytterligare höjningar av reporäntan under 2019. Tillgången på kapital förväntas dock vara fortsatt god, liksom investeringsviljan hos framför allt utländska investerare.

I Göteborg är konjunkturen fortsatt stabil, även om det inte längre råder högkonjunktur. Arbetsmarknaden är fortsatt stark. Lönesumman ökade under första kvartalet med 5,5 % och jobbtillväxten med 2,8 %, vilket var dubbelt så högt som riket. I maj var arbetslösheten i Göteborg 5,3 %. Det är den lägsta nivån sedan finanskrisen. Fordonsindustrin har haft en stark inledning på året, men spås ett svagare andra halvår. De branscher som förväntas ha högkonjunktur även under hösten är IT-tjänster, företagstjänster och partihandel.

På längre sikt bedöms Göteborgsregionen ha en fortsatt stark utveckling, främst tack vare stora offentliga investeringar i infrastruktur samt fortsatt urbanisering. Detta bidrar i sin tur till en god hyres- och fastighetsmarknad. Göteborg är just nu inne i sin mest expansiva period på 50 år.

Hyresmarknaden

Vakansgraden för kontor i Göteborg är kvar på historiskt låga nivåer även om nedgången har ersatts med en svag ökning. Under första kvartalet ökade vakansgraden från 3,6 % till 4,0 %. Ökningen var tydligast i Göteborgs mer centrala delar. Ökningen beror främst på ökade nytillskott genom nyproduktion. Detta visas också i att uthyrningsvolymen för kontor ökar.

Hyresnivåerna i Göteborg har till stor del varit oförändrade sedan inledningen av 2018. De områden som visar på viss hyresnivåökning är CBD (Central Business District) och Norra Älvstranden. Även områden med större volymer nyproduktion av kontorslokaler bedöms ha en mer positiv hyresutveckling kommande år. Ett sådant exempel är östra Göteborg dit Gamlestaden räknas där nyproduktion lett till en dubblering av hyresnivåerna.

Kommande års nyproduktion kommer troligen leda till större omflyttning och bättre matchning av hyresgästernas behov av moderna och yteffektiva lokaler. I kombination med fortsatt lågt utbud av moderna kontorslokaler i bra läge ger det goda förutsättningar för en positiv uthyrningsmarknad under 2019.

2019 startar med fortsatt högt intresse för logistiklokaler. Efterfrågan drivs främst av ökande volymer inom e-handeln och att konsumenterna kräver kortare leveranstider, dessa krav förutsätter fler och effektivare lokaler närmare slutkunden. I USA och Storbritannien erbjuds kunderna idag leveranser inom några timmar. Allt talar för att Sverige kommer att gå samma väg.

Torslanda och Arendal är Sveriges bästa logistikläge med tillgång till vägar, järnvägar och Nordens största hamn. Inräknat den totala logistikkostnaden innebär det att marknadsaktörerna är beredda att betala högre hyror här än på andra orter. Genomsnittshyran för en logistiklokal i A-läge i Göteborg är idag nästan 700 kr/kvm. Vakansnivåerna för logistiklokaler i A-läge i Göteborg slutade på 2 % under 2018 och beräknas ligga kvar på 2 % även under 2019. Vakansgraderna i Sverige på logistikfastigheter är överlag låga vilket beror på att färre logistiklokaler byggs på spekulativt i Sverige än i övriga Europa.

Källor: Riksbanken, BRG, JLL och Newsec

Fastighetsmarknaden

Under årets första fem månader omsattes fastigheter för 59 mdkr i Sverige, vilket kan jämföras med 45 mdkr under motsvarande period 2018. Antalet transaktioner är dock färre 2019 jämfört med samma period förra året.

De största transaktionerna under andra kvartalet i Göteborg var Platzers försäljning av 50 % av Gårda Vesta och Balders köp av en blandad portfölj innehållande hotell, kontor, logistik och bostäder.

Centralt belägna kontorsfastigheter med säkra kassaflöden bedöms vara fortsatt eftertraktade. Direktav-

kastningskraven spås därmed ligga kvar på dagens låga nivåer under resten av 2019.

Intresset för logistiklokaler avspeglar sig också på transaktionsmarknaden där direktavkastningskraven under de senaste åren sjunkit med cirka en procentenhet till mellan 4,50 och 4,75 % för nyproducerade logistikfastigheter i Torslanda och Arendal. Enligt Newsec beräknas direktavkastningskraven ligga kvar på samma nivå även under 2019.

Fakta om kontorsområden

Område	Prime Rent, kr/kvm/år		Prime yield, %	
	Q1 2019	Q1 2018	Q1 2019	Q1 2018
Central Business District (CBD)	3 500	3 300	4,00	4,00
Övriga Innerstan	2 600	2 600	4,25	4,75
Norra Älvstranden	2 700	2 600	4,25	4,50
Övriga Hisingen	2 000	2 000	5,50	5,50
Mölndal	2 000	2 000	5,75	6,00
Västra Göteborg	1 200	1 200	6,50	6,75
Östra Göteborg	2 500	2 500	5,00	6,00

Område	Vakansgrad	Vakansgrad	Förändring i
	Q1 2019, %	Q1 2018, %	%-enheter 2018-2019
Central Business District (CBD)	3,10	1,50	1,60
Övriga innerstaden	2,30	2,70	-0,40
Norra Älvstranden	1,60	0,90	0,70
Övriga Hisingen	5,60	4,80	0,80
Mölndal	8,50	9,00	-0,50
Västra Göteborg	10,30	10,30	0,00
Östra Göteborg	5,70	5,40	0,30
Totalt	4,00	3,60	0,40

Källa: JLL

Uthyrning och förvaltning

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

Fastighetsbeståndet

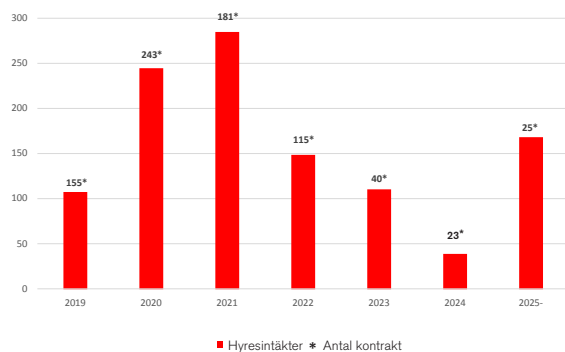
Fastighetsbeståndet omfattade per 30 juni 2019 totalt 70 fastigheter med ett verkligt värde om 19 542 mkr. I fastighetsbeståndet på 70 fastigheter ingår 23 projektfastigheter och 1 delägd fastighet som redovisas som intresseföretag. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 828 848 kvm, vilka fördelade sig på kontor 54 %, butik 2 %, industri/lager 31 % och övrigt 13 %. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94 % (95).

Hyresutveckling

Platzer har 782 lokalhyreskontrakt med totala hyresintäkter på årsbasis om 1 101 mkr. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DFDS, DHL, Domstolsverket, Försäkringskassan, Göteborgs Stad, HCL Technologies, Migrationsverket, Nordea, Plastal, Ramböll, Schenker, SSAB, Sveafjord och Zenuity. Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttidsparkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 47 mkr. De tjugo största hyreskontrakten stod för 32 % av hyresvärdet varav den största hyresgästen har kontrakt som står för 11 % av hyresvärdet. Det största hyreskontraktet stod för 3 %.

Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 39 månader. Härutöver har Platzer tecknat hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2019 - 2021.

Kontraktstruktur per förfalloår



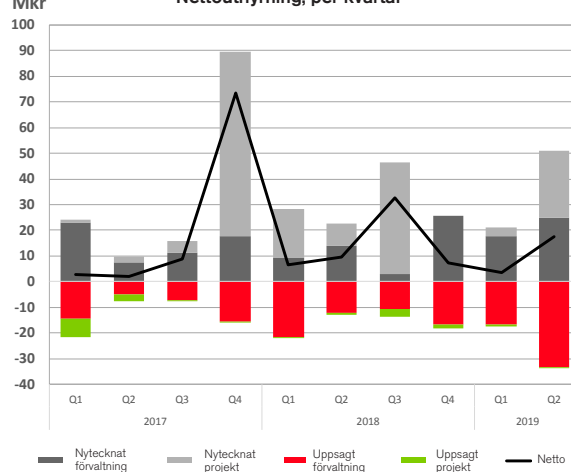
Nettouthyrning

Nettouthyrningen för förvaltnings- och projektfastigheter kvartal två 2019 uppgick till 18 mkr (9). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 25 mkr (14) och uppsägningarna -33 mkr (-12). Största delen av uppsägningarna är hänförligt till en av våra fastigheter i Lilla bommen där en stor hyresgäst har valt att flytta. Det ger oss en utmaning, men samtidigt en möjlighet, att utveckla fastigheten och området som helhet. Arbetet med detta är redan igång.

Uthyrningen i projektfastigheter var 26 mkr (8). Största uthyrningarna var till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän som flyttar till vårt projekt Gårda Vesta samt Forsman & Bodenfors som flyttar till vår delägda fastighet vid Skeppsbron, där en ny byggnad kommer uppföras på fastigheten. Dessa uthyrningar har tidigare kommunicerats. Uthyrningen till Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården ingår ej, då alla villkor i avtalet ej är uppfyllda.

Uppsägningarna i projektfastigheter uppgick till 0 mkr (-1).

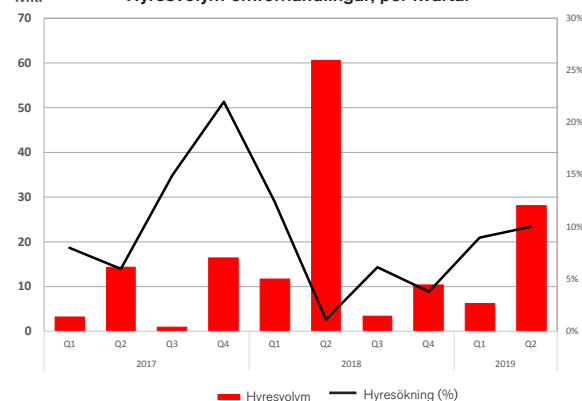
Nettouthyrning, per kvartal



Omförhandlingar

Under kvartal två 2019 har omförhandlingar gjorts till en hyresvolym på 28 mkr (61). Den genomsnittliga hyresökningen uppgick till 10 % (1). Största volymen är hänförligt till ett antal större omförhandlingar inom industri och logistik. De största hyresökningarna är i fastigheter med centrala lägen i Göteborg.

Hyresvolym omförhandlingar, per kvartal



Intjäningsförmåga

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Central Business District (CBD)	7	67 802	3 656	175	98	172	135	78
Övriga Innerstaden	17	162 154	6 194	336	95	318	249	78
Centrala Göteborg	24	229 956	9 850	511	96	490	384	78
Östra Göteborg	5	121 442	2 359	174	87	152	110	72
Norra Älvstranden/Backaplan	6	46 668	1 684	105	99	104	78	75
Övriga Hisingen	4	345 842	3 352	323	95	308	222	72
Norra/Östra Göteborg	15	513 952	7 395	602	94	564	410	73
Västra Göteborg	3	28 975	228	21	95	20	14	70
Mölndal	4	17 556	746	55	100	55	44	80
Södra/Västra Göteborg	7	46 531	974	76	99	75	58	77
Summa förvaltningsfastigheter	46	790 439	18 219	1 189	95	1 129	852	75
Projektfastigheter	23	38 409	1 323	27	70	19	9	-
Summa Platzer	69	828 848	19 542	1 216	94	1 148	861	75

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 30 juni 2019 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga, vilket inte är en prognos. I intjänningen ingår inte de fastigheter som hanteras som intresseföretag.

Under 2018 ändrade vi områdesindelningen i intjänningen och redovisar våra fastigheter i fler områden. Indelningen följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för fastigheterna på Backaplan som vi redovisar med Norra Älvstranden. Vi fortsätter att särredovisa våra projektfastigheter, oavsett placering i Göteborg. Som projektfastigheter räknas exempelvis alla fastigheter i Södra Änggården där vi arbetar med en ny detaljplan, som beräknas vinna laga kraft till årsskiftet 2019/2020.

Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyresavtal, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Hyresavtal med senare inflyttning eller i fastigheter som är under byggnation inkluderas inte.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 22 mkr. Hyresvärde, intäkter och driftsöverskott i tabellen avseende projektfastigheter avser nuläge före projektstart. Utöver tabellen finns tecknade hyresavtal i pågående och kommande nybyggnadsprojekt om 138 mkr i hyresintäkter, med successiv inflyttning 2021 och 2022, och tecknade hyresavtal i förvaltningsfastigheter om 31 mkr i hyresintäkter med inflytt 2020. Avtalet med Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården ingår inte i ovan angivna hyresintäkter, då villkoren ännu ej är uppfyllda.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 juli 2019. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår rullande 12 månader. Intjäningsförmågan visar en ögonblicksbild och innehåller ingen bedömning av förändringar i vakanserna eller hyresavtalen.

Fastighetstransaktioner

Förvärv

Under perioden skedde inga förvärv.

Försäljning

I april ingick vi avtal med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän om att de ska förvärva 50 % av Gårda Vesta när projektet är färdigställt, vilket beräknas ske

2021. Samtidigt tecknade Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän avtal om att hyra 5 360 kvm kontor i fastigheten. Därmed är Gårda Vesta uthyrt till 80 %.



Gårda Vesta, ett av Göteborgs högsta kontorshus.

Utvecklingsprojekt

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

Fastighetsutveckling

Utvecklingen av Gullbergsvass 5:10, där vi har vårt huvudkontor fortsätter. Projektet omfattar ombyggnad av hela huset och en påbyggnad med 1 600 kvm ny kontorsyta. Genom ombyggnaden skapas effektiva kontorsytor som tillsammans med påbyggnationen ger ett gott underlag för service i bottenplan och därmed ökar attraktiviteten i området. Andra kvartalet har varit lyckosamt och efter de senaste uthyrningarna är uthyrningsgraden 88 %.

Projektutveckling

Gårda

Byggnaden av Gårda Vesta (Gårda 2:12) löper på och nu syns det som ska bli ett av Göteborgs högsta kontorshus för alla i området och från E6/E20. Byggnaden kommer att ha en total yta om 27 000 kvm, varav 16 000 kvm sedan tidigare är uthyrda till Skatteverket. I april tecknade vi kontrakt med Länsförsäkringar om 5 360 kvm med inflyttning i andra kvartalet 2021. Därmed är fastigheten uthyrd till 80 %.

Markarbetena i vårt andra höghusprojekt Kineum (Gårda 16:17) i Gårda, fortskrider som beräknat och pålningen är nu avslutad. Kineum kommer att innehålla hotell, kontor och andra verksamheter. Under 2018 tecknade vi hyresavtal med ESS Group, som kommer att utveckla ett nytt hotell med cirka 230 rum och totalt 15 000 kvm i fastigheten. Hotellet är ett led i vår strävan att bidra till områdets utveckling och göra södra Gårda mer levande dygnet runt. Under byggtiden har vi ett delat ägandeskap, med 50 % vardera, mellan oss och NCC.

Gullbergsvass

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

Fastighetsutveckling (FU)

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

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

Projektutveckling (PU)

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

Ett exempel på projektutveckling är Gårda Vesta, som ska bli ett av Göteborgs högsta kontorshus. Byggnaden kommer att ha en total yta om 27 000 kvm.

Stadsutveckling (SU)

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

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

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

Centrum

På Skeppsbron äger vi tillsammans med Bygg-Göta Merkurhuset (Inom Vallgraven 49:1), med en tillhörande byggrätt. Denna möjliggör en byggnation om 7 000 kvm kontor. I juni tecknade vi hyreskontrakt med reklambyrån Forsman & Bodenfors om 3 350 kvm, vilket innebär att vi nu börjar bygga.

Stadsutveckling

Södra Änggården

Vi utvecklar norra Högsbo till Södra Änggården – en levande stadsdel med bostäder, skolor och kommersiella lokaler. Av totalt planerade 2 000 lägenheter ingår 600 i BoStad2021, vilket bland annat innebär en snabbe planprocess.

Detaljplanen var ute på granskning 2018. Utifrån de synpunkterna som kom in beslutade Stadsbyggnadskontoret att dela upp detaljplanen för att hålla upp tempot i processen. Planen är nu ute på granskning igen och beräknas antas under 2019. Rivning och markförberedande arbeten fortgår som planerat. I slutet av juni tecknade vi hyresavtal med Internationella Engelska Skolan (IES) i Södra Änggården. Hyresavtalet är på 20 år och omfattar cirka 9 000 kvm. Hyresavtalet är villkorat av att vi hittar en långsiktig ägare till fastigheten samt att detaljplanen vinner laga kraft. Preliminärt tillträde sker i augusti 2022.

Gamlestaden

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

Vi äger tre större fastigheter och projekt i Gamlestaden. I höstas stod fastigheten Gamlestads torg (Gamlestaden 740:132) klar. Detaljplanen för intilliggande Gamlestads Fabriker (Olskroken 18:7) är ute på granskning. Vi har tidigare tecknat avtal om försäljning av kommande bostadsbyggrätter till JM som medverkar i utvecklingen av området. På grannfastigheten (Bagaregården 17:26) har vi fått ett positivt

planbesked gällande förtätning om totalt 60 000 kvm. Tidpunkt för uppstart av detaljplanen är ännu ej fastställd.

Backaplan

Backaplan ska förvandlas från en handelsplats med stora asfaltsytor till en tätbebyggd stadsmiljö med bostäder, service, kontor och handel. I planerna ingår bland annat 7 000 nya bostäder och en pendeltågstation. I detaljplanearbetet samarbetar Göteborgs Stad med fastighetsägarna i området. Vi äger fastigheter som beräknas omfatta byggrätter om 60 000 – 90 000 kvm BTA på Backaplan.

Torslanda/Arendal

Torslanda/Arendal är ett av Sveriges bästa logistiklägen. Idag äger vi 787 000 kvm mark i Torslanda, inklusive detaljplanlagda byggrätter om 190 000 kvm BTA för logistik och industri. Bland annat äger vi en obebyggd tomt där vi planerar för en anläggning på cirka 10 000 kvm. Vi äger även mark intill Volvo Torslanda. Här planerar vi för lager- och logistikanläggningar från 10 000 kvm upp till 90 000 kvm.

Almedals Fabriker

Almedals Fabriker (Skår 57:14) är ett före detta industriområde längs Mölndalsån, strax söder om Liseberg. Här fanns tidigare en av Göteborgs främsta textilindustrier. Idag rymmer området ett stort antal mindre verksamheter, varav många har en kreativ inriktning.

Platzer äger Almedals Fabriker med en möjlig byggrätt om cirka 20 000 kvm kontor. En detaljplan är påbörjad, men den har tidigare varit vilande på grund av bygget av Västlänken. Göteborgs Stad har nu valt Almedals Fabriker som ett av fem pilotprojekt för ökad exploatörsmedverkan i detaljplaneprocessen. Pilotprojektet ger exploatörer möjlighet att i större utsträckning bidra med utredningsarbete i detaljplaneprocessen. Syftet är att minska den totala projekt-tiden. Detaljplanen kommer att startas upp under tredje kvartalet 2019.

Gullbergsvass 5:10, Kämpegatan 3-7. Ett fastighetsutvecklingsprojekt som omfattar ombyggnad av hela huset och en påbyggnad med 1.600 kvm ny kontorsyta.



Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Totalt invinkl mark, Mkr ²⁾	Varav kvar att investera, Mkr	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr ³⁾	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Gullbergsvass 5:10	FU	11 900	1 600	552	113	718	45	88	Q2 2020
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU		27 000	1 050	620	649	79	80	Q4 2021
Gårda 16:17, Kineum	PU/FU	16 000	26 000	1 860	1 020	1 052	133	77*	Q3 2022
Totalt		27 900	54 600	3 462	1 753	2 419	257		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁴⁾
Gårda 4:11, Källhuset	PU	kontor	2 000	detaljplan finns	2019
Sörred 7:21	PU	logistik/industri	30 000	detaljplan finns	2019
Syrhåla 3:1	PU	logistik/industri	60 000	detaljplan finns	2019
Sörred 8:12	PU	logistik/industri	90 000	detaljplan finns	2019
Arendal 764:720, Arendals kulle	PU	logistik/industri	11 000	detaljplan finns	2019
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	SU/PU /FU	blandstad	100 -120 000	detaljplan pågår	2019
Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper)	SU/PU	blandstad	cirka 200 000	detaljplan pågår	2020
Krokslätt 34:13	FU/PU	blandstad	10-15 000	detaljplan påbörjas	2019 2020/2021
Skår 57:14, Almedals Fabriker	PU	kontor	20 000	detaljplan pågår	2021/2022
Backaplan (flera fastigheter)	PU	blandstad	60-90 000	detaljplan pågår	2022/2023
Bagaregården 17:26	PU	blandstad	60 000	planbesked finns	2022
Gullbergsvass **	PU	kontor/bostäder	43 000	detaljplan finns	2023/2024
Totalt			686 000 - 741 000		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

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

*) Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.

**) Platzer äger inte marken idag men har option på att förvärva mark med byggrätt till marknadsvärde.

***) Kommer att redovisas som pågående projekt från och med Q3 2019.

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvävsavtalade fastigheter.

1) Se förklaringsruta till höger på sid 23.

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

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

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

Fastighetsförteckning per 2019-06-30

Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Butik	Uthyrningsbar yta, kvm			Totalt
						Industri/ lager	Övrigt		
● Krokslätt 148:13	Almedal	Mölnsdalsvägen 40-42	1952	2 581		616	20	3 217	
● Krokslätt 149:10	Almedal	Mölnsdalsvägen 36-38	1952/98	7 008				7 008	
● Skår 57:14	Almedal	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929	8 286		119		8 405	
● Krokslätt 34:13	Almedal	Mölnsdalsv 91-93 / Varbergsg 2	1950/88	11 005	725	1 308	375	13 413	
● Arendal 764:720	Arendal	Arendal	1960/2009	79 301	68	208 397	4 200	291 966	
● Backa 173:2	Backaplan	Deltavägen 4	1979	151	5 380	420		5 951	
● Brämregården 35:4	Backaplan	Vågmästaregatan 1	1984/1991	12 370		222	855	13 447	
● Tingstadsvassen 3:8	Backaplan	Krokegårdsgatan 5	1991	29	3 966	11	859	4 865	
● Tingstadsvassen 4:3	Backaplan	Motorgatan 2	1943/1986	517	3 268			3 785	
● Lorensberg 62:1	Centrum	Götabergsgatan 17	1932/1965	4 541				4 541	
● Nordstaden 13:12	Centrum	Packhusplatsen 6 / N Hamngatan	1929/1993	5 070				5 070	
● Nordstaden 14:1	Centrum	Postgatan 5 / Smedjegatan 2	1993/1995	8 705				8 705	
● Nordstaden 20:5	Centrum	Packhusplatsen 3 / Kronhusgatan	1943	2 537		53		2 590	
● Stampen 4:42	Centrum	Odinsgatan 8-10 / Barnhusgatan	2009	5 769			2 847	8 616	
● Stampen 4:44	Centrum	Polhemsplatsen 5-7 / Odinsgatan	1930	13 595				13 595	
● Bagaregården 17:26	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 3 / Byfogdega-	1941/2010	24 992	365	7 010	2 555	34 922	
● Gamlestaden 740:132	Gamlestaden	Gamlestad torg	2018	13 523	1 776	642	262	16 203	
● Olskroken 18:7	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 2-4	1729/1960	42 008	102	6 842	13 289	62 241	
● Gullbergsvass 1:1	Gullbergsvass/	Lilla Bommen 3	1988	16 003				16 003	
● Gullbergsvass 1:17	Gullbergsvass/	Lilla Bommen 8	1993	5 400				5 400	
● Gullbergsvass 5:10	Gullbergsvass/	Kämpegatan 3-7	1988	12 526		364	463	13 353	
● Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass/	Kilsgatan 4	2010	15 234	0	0	1 447	16 681	
● Gårda 1:15	Gårda	Vestagatan 2	1971/1992	11 859				11 859	
● Gårda 13:7	Gårda	Johan Willins gata 5	2003				14 925	14 925	
● Gårda 16:17	Gårda	Drakegatan 6-10	1986	15 238		278	604	16 120	
● Gårda 18:23	Gårda	Vädursgatan 6	1989	12 860		368	304	13 532	
● Gårda 18:24	Gårda	Gårdatorget 1-2	1991	8 027		235	469	8 731	
● Gårda 3:12	Gårda	Anders Personsgatan 2-6	1956/2015	3 503		242	165	3 910	
● Gårda 3:14	Gårda	Anders Personsgatan 8-10	2015	8 649				8 649	
● Gårda 4:11	Gårda	Anders Personsgatan 14-16	1965/2002	7 656			481	8 137	
● Högsbo 1:4	Högsbo	Olof Asklunds gata 11-19	1980	1 638		1 444		3 082	
● Högsbo 2:1	Högsbo	Olof Asklunds gata 6-10	1991	6 325				6 325	
● Högsbo 32:3	Högsbo	J A Wettergrens gata 5	1974	6 381		1 053	715	8 149	
● Lindholmen 30:2	Lindholmen	Lindholmospiren 9	2003	8 702			996	9 698	
● Lindholmen 39:3	Lindholmen	Lindholmospiren 2	2016	8 922				8 922	
● Stigberget 34:12	Masthugget	Masthuggstorget 3	1967/1999	4 457	2 801	264	229	7 751	
● Stigberget 34:13	Masthugget	Fjärde Långgatan 46-48	1969	7 243	120		2 382	9 745	
● Bosgården 1:71	Möln dal	Södra Ågatan 4	1988	4 711	56		50	4 817	
● Forsåker 1:196	Möln dal	Kvarnbygatan 10-14	1955/2002	5 317			150	5 467	
● Hårddisken 1	Möln dal	Betagatan 1	2016	2 146		2 608		4 754	
● Livered 1:329	Möln dal	Streteredsvägen 100	1962				13 937	13 937	
● Solsten 1:110	Mölnlycke	Företagsvägen 2	1991	1 678		1 089	356	3 123	
● Solsten 1:132	Mölnlycke	Konstruktionsvägen 14	2002	4 953				4 953	
● Syrhåla 3:1	Torslanda	Bulyckevägen 25		2 758		21 984	3 280	28 022	
● Sörred 7:24	Torslanda	Gunnar Engellaus väg		11 035			4 006	15 041	
● Sörred 8:11	Torslanda	Amazonv 8-10, Assar Gabriélssons v		10 813				10 813	
Summa förvaltningsfastigheter				446 022	18 627	255 569	70 221	790 439	

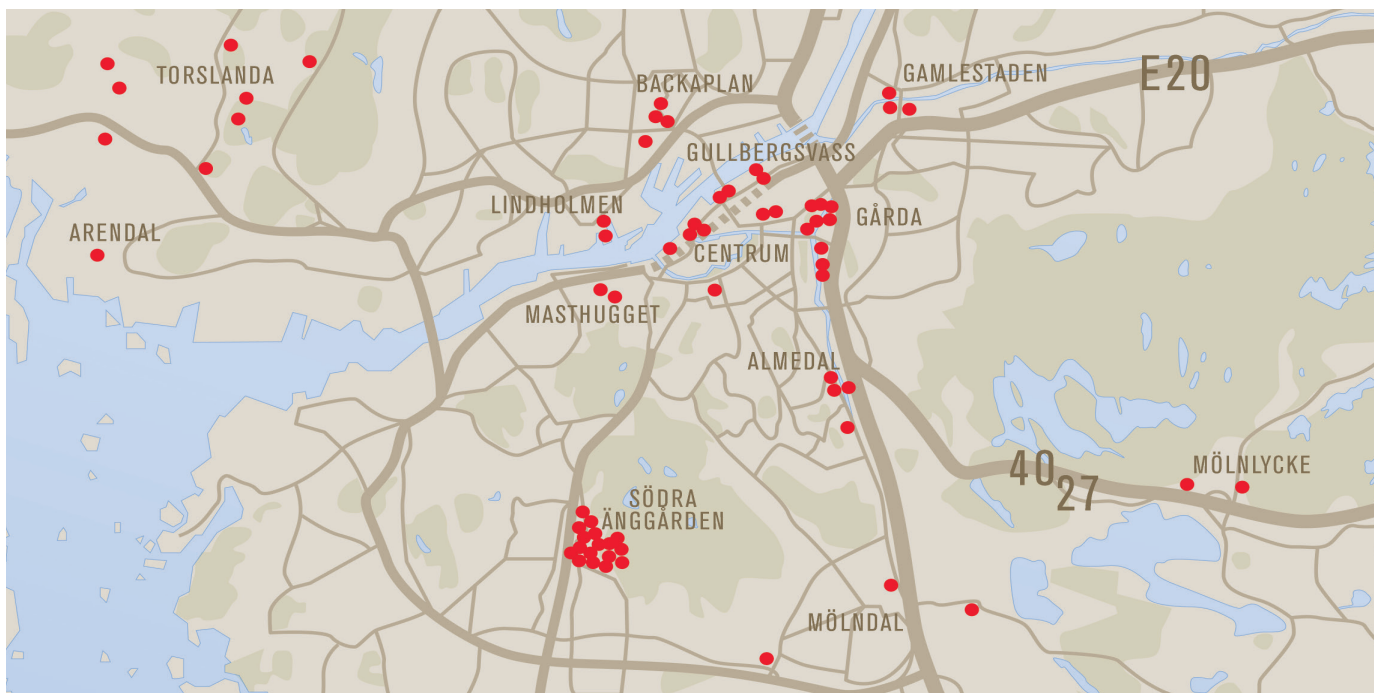
● Miljöcertifierade fastigheter

Projektfastighet	Område	Adress	Byggår	Markareal	Uthyrningsbar yta, kvm
Gårda 2:12	Gårda	Venusgatan 2-6		3 600	0
Högsbo 2:2*	Högsbo	Gruvgatan 1		4 400	0
Högsbo 3:5*	Högsbo	Fältspatsgatan 14		11 300	0
● Högsbo 3:11*	Högsbo	Fältspatsgatan 6	1964	6 000	8 269
● Högsbo 3:12*	Högsbo	Fältspatsgatan 2-4	1964	8 400	10 324
Högsbo 3:13*	Högsbo	Fältspatsgatan 2		3 100	0
● Högsbo 3:6*	Högsbo	Fältspatsgatan 8-12	1964	8 200	6 612
● Högsbo 3:9	Högsbo	Olof Asklunds gata 14	1971	4 700	4 362
Högsbo 33:1	Högsbo	Gruvgatan		5 500	0
Högsbo 34:13*	Högsbo	Gruvgatan 2	1981	3 200	1 780
Högsbo 39:1*	Högsbo	Ingela Gathenhielms gata 4		8 200	0
Högsbo 4:1*	Högsbo	Fältspatsgatan 1 / A		10 400	0
● Högsbo 4:4*	Högsbo	Fältspatsgatan 3	1962	10 300	6 362
Högsbo 4:6*	Högsbo	A Odhners gata 14		6 500	0
Högsbo 757:118 *	Högsbo	Fältspatsgatan		2 800	0
Högsbo 757:121*	Högsbo	Fältspatsgatan		1 000	0
Högsbo 757:122*	Högsbo	Fältspatsgatan		1 000	0
Backen 2:18	Mölndal	Streteredsvägen 100		6 900	0
Syrhåla 2:3	Torslanda	Hamneviksvägen		60 000	0
Syrhåla 4:2	Torslanda	Bulyckevägen 7		172 000	700
Sörred 7:21	Torslanda	Hisingsleden		65 000	0
Sörred 8:12	Torslanda	Sörred Norra		254 000	0
Sörred 7:25	Torslanda	Sörredsrondellen		110 000	0
Summa projektfastigheter				766 500	38 409
TOTALT förvaltningsfastigheter och projektfastigheter					828 848

*) Omfattas av projekt Södra Änggården

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

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



Aktien och ägare

Platzers B-aktie är sedan 29 november 2013 noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Bolagets börskurs uppgick den 30 juni 2019 till 86 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 10 304 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under första halvåret omsattes totalt 11,3 (8,8) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 822 mkr (485). Den genomsnittliga omsättningen var cirka 93 000 (72 000) aktier per dag.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzter uppgick på bokslutsdagen till 11 993 429 kronor, fördelat på 20 000 000 A-aktier med ett röstvärde om 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr. Platzers innehav av egna aktier uppgår till 118 429 B-aktier efter att under andra kvartalet 2018 avslutat ett aktiesparprogram som omfattat ledande befattningshavare och som tilldelats aktier från det egna innehavet.

I samband med noteringen i november 2013 genomfördes en nyemission till kursen 26,50 kronor per aktie som tillförde bolaget 651 mkr efter avdrag för emissionskostnader.

Senaste förändringen av aktiekapitalet skedde under fjärde kvartalet 2016 då Platzter genomförde en företrädesemission om totalt 718 mkr.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 % av förvaltningsresultatet efter skatt (med skatt avses 21,4 % schablonskatt).

Årsstämman beslutade den 25 april om en utdelning om 1,70 kronor per aktie (1,50), avseende 2018 års resultat.

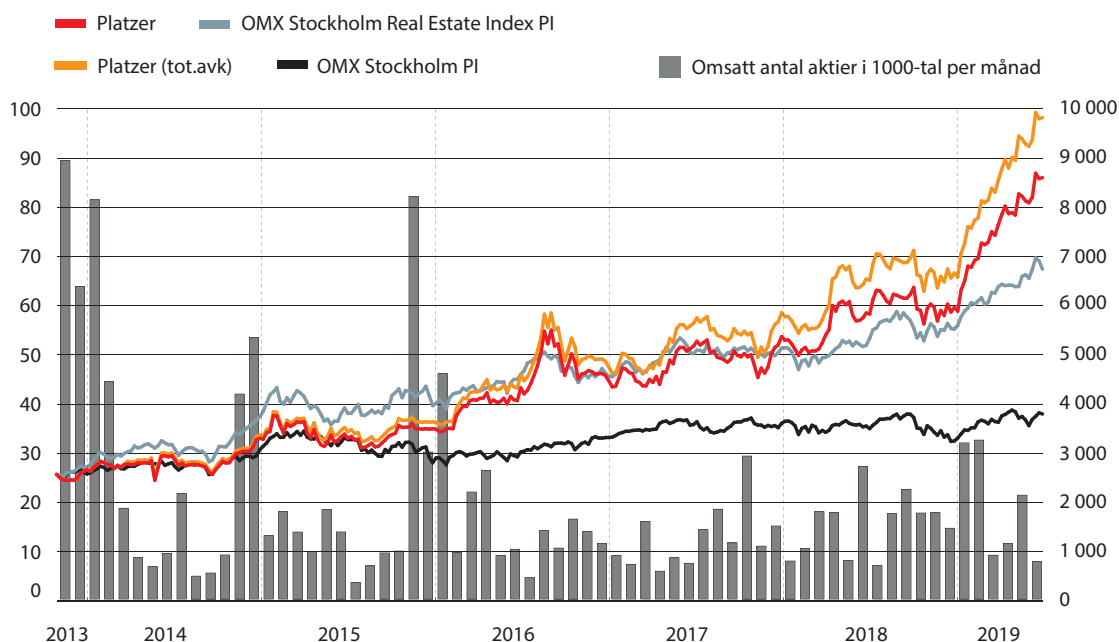
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 30 juni till 5 603 (4 874). Det utländska ägandet uppgick till sju procent av aktiekapitalet. I Platzers bolagsordning finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken inte tidigare äger A-aktier, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller motsvarande inom respektive nuvarande ägargrupp. Om ägarna av A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Information till aktieägarna

Platzers främsta informationskanal är hemsidan platzter.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Pressmeddelanden och rapporter kan erhållas via e-post i samband med offentliggörandet. På webbplatsen finns också presentationer, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning och finansiella data.

Aktiekursens utveckling



Källa: /IX & WebFinancialGroup

Största aktieägare

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 30 juni 2019

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster,%	Andel kapital,%
Ernström & C:o	11 000 000	2 273 164	13 273 164	37,4	11,1
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	15 203 112	20 203 112	21,7	16,9
Länsförsäkringar Skaraborg	4 000 000	1 000 000	5 000 000	13,7	4,2
Familjen Hielte / Hobohm		22 644 016	22 644 016	7,6	18,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		12 962 467	12 962 467	4,3	10,8
Fjärde AP-fonden		11 804 256	11 804 256	3,9	9,9
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 064 362	4 064 362	1,4	3,4
SEB Investment Management		3 306 006	3 306 006	1,1	2,8
Svolder AB		3 300 000	3 300 000	1,1	2,8
Carnegie Fonder		2 317 826	2 317 826	0,8	1,9
Övriga ägare		20 940 654	20 940 654	7,0	17,5
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 815 863	119 815 863	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

Nyckeltal per aktie

	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec	2018/2019 jul-jun
Eget kapital, kr	63,26	53,21	60,34	63,26
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	75,73	62,85	69,54	75,73
Börskurs, kr	86,00	58,50	59,50	86,00
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	4,61	5,40	12,55	11,76
Förvaltningsresultat, kr ²⁾	2,48	2,10	4,36	4,73
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,45	1,21	4,53	4,06
Utdelning, kr	-	-	1,70	-
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
Genomsnittligt antal aktier, tusental	119 816	119 750	119 750	119 816

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

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

²⁾ Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.

Definitioner

Platzer tillämpar ESMAs riktlinjer för alternativa nyckeltal. Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras de alternativa nyckeltal som bedömts relevanta. Platzer använder sig av de alternativa nyckeltalen skuldsättningsgrad, räntetäckningsgrad, belåningsgrad, soliditet och avkastning på eget kapital då dessa

anses vara relevanta för läsarna av rapporten som ett komplement för att bedöma möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt att bedöma bolagets möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Vidare använder bolaget nyckeltalen direktavkastning och överskottsgrad, vilka är mått som bedöms relevanta för investerare som vill förstå resultatgenereringen. Som börsnoterat bolag väljer Platzer också att använda för branschen relevanta nyckeltal per aktie, såsom långsiktigt substansvärde. Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring i eget kapital och kassaflöde. I de fall nyckeltalen inte direkt kan härledas från ovanstående rapporter framgår härledning och beräkning av dessa nedan.

Alternativa nyckeltal	Definition och beräkning
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.
Direktavkastning	Driftsöverskott i procent av fastigheternas, såväl förvaltnings- som projekt-fastigheter, genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Se beräkning nästa sida.
Ekonomisk uthyrningsgrad*	Hysesintäkter i procent av hyresvärde där hyresintäkter definieras som debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick).
Hyresvärde, kr/kvm*	Hyresvärde dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta där hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick). Omräknas till helårsvärde för delårsperiod.
Hyresökning omförhandlingar	Hyresökningen beräknas genom att jämföra föregående hyra med ny hyra enligt nytt avtal. Hyran definieras enligt samma modell som för nytecknade- och uppsagda avtal, se definition Nettouthyrning.
Investeringsvinst	(Marknadsvärde vid färdigställt – Investering inklusive eventuellt ingående värde) / Investering
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Nettouthyrning	Årsintäkter och tillägg för under perioden tecknade hyresavtal, inklusive avdrag för rabatter, reducerat med under perioden årsintäkter och tillägg för uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd. Vi har under 2018 ändrat definitioner gällande bland annat hyran, se under definition Hyresökning omförhandlingar. Samtliga siffror och jämförelsesiffror som redovisas är omräknade enligt de nya definitionerna.
Nyckeltal per aktie:	
Eget kapital, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten	Eget kapital och långsiktigt substansvärde beräknas på antal utestående aktier per bokslutsdagen. Övriga beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat efter skatt avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (definition enligt IFRS). Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Exklusive realiserade värdeförändringar derivat samt värdeförändringar hänförligt till intresseföretag. Se beräkning nästa sida.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

* Nyckeltalen är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

Beräkning av nyckeltal

	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec	2018/2019 jul-jun
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	414	379	781	816
Central administration	-28	-27	-50	-51
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	386	352	731	765
Räntekostnader	-89	-102	-205	-192
	4,3	3,5	3,6	4,0
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			1 503	1 442
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	594	502		
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	747	504		
Värdetförändring finansiella instrument	-302	-4		
Summa	817	782	1 503	1 442
Genomsnittligt eget kapital	7 405	6 141	6 568	6 977
	11,0	12,7	22,9	20,4
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	7 579	6 375	7 230	7 579
Återläggning av uppskjuten skatt	1 260	875	1 076	1 260
Återläggning av räntederivat	235	280	26	235
Summa	9 074	7 530	8 332	9 074
Antal aktier	119 816	119 816	119 816	119 816
	75,73	62,85	69,54	75,73
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	828	756	781	799
Fastigheternas genomsnittliga värde	18 717	15 839	16 573	17 530
	4,4	4,8	4,7	4,6



KALENDARIUM

Delårsrapport januari - september 2019
Bokslutskommuniké 2019

25 oktober 2019 kl 8:00
7 februari 2020 kl 8:00

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



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