



Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2014

- Hyresintäkterna ökade till 261 mkr (231)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 25 % till 105 mkr
- Periodens resultat uppgick till 85 mkr (145)
- Fastighetsvärdet ökade till 7 195 mkr (6 913)
- Eget kapital per aktie uppgick till 28,75 kr (28,47)
- Resultat per aktie uppgick till 0,88 kr (2,06)



Nytt utseende på fastighetsansvarigas driftbilar. Bilden är tagen nere vid Lilla Bommen framför fastigheten Gullbergvass 1:1, Göteborg.

Kalendarium

Delårsrapport januari - september 2014

6 november 2014, kl 08.00

Bokslutskommuniké 2014

18 februari 2015, kl 08.00

Delårsrapport januari - mars 2015

28 april 2015, kl 08.00

Årsstämma 2015

28 april 2015

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

Platzer växer genom utveckling och förvärv av kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Sedan föregående år vid samma tidpunkt har fastighetsbeståndets värde vuxit med 14 %, hyresintäkterna ökat med 13 % och förvaltningsresultatet förbättrats med 25 %. Värdeförändringarna i förvaltningsbeståndet har ökat markant mot föregående år som en effekt av arbetet med fastighets- och projektutveckling samt att fastigheter på vissa delmarknader gynnats av sänkta direktavkastningskrav. De låga marknadsräntorna påverkar undervärdet i våra derivat, vilket innebär att det rapporterade resultatet före skatt är väsentligt lägre än samma period 2013. Mot bakgrund av att vi inte har för avsikt att avyttra några räntederivat och att de därför över tid är ett nollsummespel för Platzer är det mer relevant att jämföra resultatet före skatt med avdrag för värdeförändring finansiella instrument. Vid en sådan jämförelse har Platzers resultat ökat med 100 % mot samma period föregående år.

På transaktionsmarknaden råder hög aktivitet för tillfället och Göteborg är inget undantag. Med ett stort utbud av möjlig finansiering till låga räntor är fastighetsinvesteringar ett attraktivt placeringsalternativ. De initiala direktavkastningarna på genomförda affärer i centrala Göteborg första halvåret i år är historiskt låga. Som en av de ledande aktörerna på Göteborgs fastighetsmarknad har vi alltid många intressanta affärsdiskussioner igång. Hittills i år har vi förvärvat en fastighet på Backaplan med bra kassaflöde och potential i den kommande utvecklingen av området, men i övrigt inte varit beredda att lägga de bud som har krävts för att nå fram i de fastighetsaffärer som gjordes under perioden. Vårt förvärvsutrymme är fortsatt ca 1,5 mdkr.

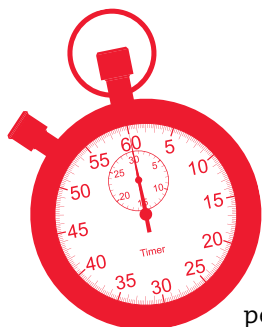
I rådande marknadsläge med sjunkande direktavkastningskrav och stigande hyror i attraktiva lägen är det mycket gynnsamt att arbeta med utvecklingsprojekt, vilket är positivt för Platzer. Vi har under flera års tid byggt upp en organisation för att hantera fastighets- och projektutveckling och förvärvat fastigheter med utvecklingspotential. Vårt projekt i Gårda Norra är uthyrt till 99 % med ett år kvar till inflyttning och vi har i dagsläget fler utvecklingsprojekt på gång än vad vi haft tidigare. Platzer är ett affärsdrivet och utvecklingsorienterat fastighetsbolag med bra kännedom om den lokala marknaden. Genom daglig förvaltning, transaktioner och utveckling av fastighetsbeståndet har vi de senaste åren vuxit från det mindre fastighetsbolaget till det börsnoterade Platzer. Tillväxten har inte skett på bekostnad av vår lönsamhet och vi kommer fortsätta arbeta aktivt för att skapa värden för hyresgäster, medarbetare och aktieägare.

Göteborg juli 2014

P-G Persson
VD



PLATZER I KORTHET



Platzer Fastigheter Holding AB (publ), (Platzer) är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Företaget äger, förvaltar och utvecklar 54 fastigheter med en total yta om cirka 380 000 kvadratmeter. Genom långsiktig fastighetsutveckling och förvaltning 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 42 medarbetare.

Vision

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

Affärsidé

Från en ledande position ska Platzer effektivt med miljöhänsyn och hög kvalitet utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet till nytta för kunder, medarbetare och ägare.

Finansiella mål

- Substansvärde per aktie: 40 kr (2017)
- Avkastning på eget kapital: Riskfri ränta +5 procentenheter
- Soliditet: 30 procent
- Räntetäckningsgrad: 1,5 ggr

Strategi

- Stärka marknadspositionen i Göteborg på utvalda delmarknader. Bli marknadsledande aktör inom respektive delmarknad. Kontinuerligt utvärdera nya delmarknader.
- Sträva mot långsiktiga hyresförhållanden genom att aktivt arbeta med kundrelationer. Systematiskt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder.
- Sträva mot ständig förbättring av fastighetsportföljen genom aktiv förvaltning och förädling med fokus på god kostnadseffektivitet, hög uthyrningsgrad och optimal hyresgäst-sammansättning.
- Finansiera verksamheten genom befintligt ägarkapital, vid behov nytt ägarkapital i form av emission av B-aktier samt lånefinansiering.

- Vid all affärs- och projektutveckling är strävan att över tid förbättra bolagets nyckeltal.

Värdeskapande tillväxt

- Platzer förädlar fastighetsbeståndet genom aktivt förvaltnings- och uthyrningsarbete, värdeskapande fastighetsutveckling och nyproduktion samt förvärv och försäljningar av fastigheter.

Kärnvärden

Platzers tre kärnvärden genomsyrar hela verksamheten. Kärnvärdena ger stöd inför olika val och skapar utrymme för personligt ansvar i den dagliga kontakten med kunder, leverantörer, ägare och kollegor.

Frihet under ansvar

Jag vågar satsa för att lyckas. Jag visar stolthet över mitt arbete och tar ansvar för min roll. Jag tar ansvar för min kompetens och personliga utveckling. Jag tar hjälp när jag behöver.

Långsiktig utveckling

Jag söker aktivt möjligheter till värdeskapande tillväxt. Jag bidrar till hållbar utveckling av våra fastigheter, områden och staden. Jag bygger långsiktiga relationer. Jag söker ständig förbättring.

Öppenhet

Jag är öppen för nytänkande och förändring. Jag vågar ta upp saker när jag inte är nöjd. Jag delar med mig av mina erfarenheter. Jag för en öppen och affärsmässig dialog.



ZEMORAKVADEN

STAMPEN HOUSES

Café Kvarnen

Fastigheten Stampen 4:42, Odinsgatan 10 i Göteborg.

KOMMENTARER JAN-JUNI 2014

Jämförelseposter för resultatposter avser motsvarande period föregående år och för balansposter 2013-12-31.

Resultat

Förvaltningsresultatet för första halvåret uppgick till 105 mkr (84), en förbättring med 25 %. Resultatförbättringen beror dels på den tillväxtstrategi som Platzer arbetar efter som inneburit ett större fastighetsbestånd 2014 jämfört med 2013, dels på utvecklingsåtgärder och meruthyrning i befintliga fastigheter. Värdeförändringar på fastigheter ökade med 86 mkr till 108 mkr (22) och periodens resultat uppgick till 85 mkr (145).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick första halvåret till 261 mkr (231), en ökning med 13 %. Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till ett större fastighetsbestånd samt till nyuthyrningar och färdigställda ombyggnationer. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per bokslutsdagen uppgå till 541 mkr på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 93 % (91).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under perioden uppgått till 64 mkr (62), en ökning som huvudsakligen beror på ett större fastighetsbestånd. Kostnaderna har dessutom också påverkats positivt av ett varmare väder än normalt. Till övervägande del vidaredebiteras förbrukningskostnader som värme, el, kyla och renhållning samt fastighetsskatt på hyresgästerna.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 197 mkr (169), en ökning med 17 %. Överskottsgraden fortsatte ligga på en hög och stabil nivå och uppgick för första halvåret till 75 % (73).

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -77 mkr (-73). De ökade räntekostnaderna avser lånefinansiering av fastighetsförvärv, som netto belastar resultatet med ca -4 mkr jämfört med föregående år. Marknadsräntan har hittills under 2014 varit något lägre än motsvarande period föregående år men detta har motverkats av högre bankmarginaler. Per 30 juni uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument, till 3,38 % (3,42).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -24 mkr (-42) 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. Härutöver finns med nuvarande skattesystem möjligheter till skattemässiga avskrivningar och i en del fall

direktavdrag av reparationer vilket sänker den aktuella skatten.

Kassaflöde

Nettoinvesteringarna i fastigheter har under första halvåret uppgått till 174 mkr (172), varav fastighetsförvärv utgör 118 mkr (176). Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 56 mkr (76). Investeringarna finansieras med egna kassamedel eftersom förra årets nyemission ökade kassan med 651 mkr. Periodens kassaflöde uppgick, efter det att utdelning till aktieägarna skett med 58 mkr, totalt till -164 mkr (60). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 513 mkr (677). Likviditeten innebär, i kombination med nuvarande soliditet om 36 %, att utrymme finns för kommande fastighetsinvesteringar om närmare 1,5 mdkr.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till bedömt verkligt värde om 7 195 mkr (6 913) vilket baserar sig på en intern värdering per bokslutsdagen. Fastigheterna värderas i samband med årsbokslutet internt genom en tioårig kassaflödesmodell på samtliga fastigheter. Vid kvartalsboksluten görs en genomgång och uppdatering av värderingarna med hänsyn tagen till om det skett förändringar av faktorer som marknadens avkastningskrav, hyresnivå och uthyrningsgrad i fastigheterna, eventuella realiserade värdeförändringar samt investeringar i fastigheterna. En gång per år låter Platzer genomföra en extern värdering av ett urval fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen.

Den interna fastighetsvärderingen har inneburit en värdeförändring förvaltningsfastigheter under första halvåret om 108 mkr (22). Av värdeförändringarna har ca 70 % kommit genom projekt- och fastighetsutveckling och därtill kopplad uthyrning och resterande del har uppstått genom marknadens sänkta avkastningskrav.

Under perioden har fastigheten Backa 173:2 förvärvats med tillträde 16 maj. Inga försäljningar av fastigheter har skett under perioden. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 56 mkr (76), där största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gårda Norra och fastigheten Gårda 3:14. I och med att projektet nu är uthyrt till 99 % och byggnationen påbörjats enligt plan har hänsyn tagits till projektet i fastighetsvärderingen.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per halvårsskiftet, efter lämnad utdelning om 0,60 kronor per aktie, till 2 753 mkr (2 726). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 28,75 kr (28,47). Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick per samma dag till 32,09 (30,58). Soliditeten uppgick till 36 % (36).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 4 518 mkr (4 520), vilket motsvarade en belåningsgrad om 63 % (65). Lånefinansiering sker uteslutande genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Den genomsnittliga räntan uppgick per bokslutsdagen till 3,38 % (3,42). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick samtidigt till 3,8 år (2,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (2,3).

För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivatinstrument, främst ränteswapar, vilka redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Genom sjunkande marknadsräntor första halvåret har undervärdet i Platzers räntederivat under perioden ökat till 133 mkr vilket under perioden inneburit en värdeförändring om -104 mkr. Värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. Under derivatens återstående löptid löses undervärdet upp och reducerar de finansiella kostnaderna i resultaträkningen.

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

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per 30 juni till 42 personer. Platzers fastighetsbestånd är organiserat i tre marknadsområden. För varje marknadsområde finns en fastighetschef och 2 - 3 förvaltare samt lika många fastighetsansvariga. Projekt & Teknik är Platzers specialenhet för genomförande av projekt och planerade underhållsåtgärder samt energioptimering. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, affärsutveckling, finans, ekonomi, kommunikation och miljö.

Andra kvartalet 2014

Hysesintäkterna uppgick för andra kvartalet till 131 mkr (116), en ökning med 13 %. Driftsöverskottet ökade under andra kvartalet med 18 % till 103 mkr (87) och förvaltningsresultatet förbättrades för samma period med 30 % till 56 mkr (43). Härtill kommer värdeförändringar förvaltningsfastigheter för kvartalet om 91 mkr (22) och värdeförändringar finansiella instrument om -56 mkr (49). Resultat efter skatt uppgick för kvartalet till 71 mkr (88).

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Moderbolaget

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policys samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar är metoder som Platzers använder för att hantera och minska riskerna. De risker och osäkerhetsfaktorer som Platzers i första hand påverkas av beskrivs i årsredovisningen för 2013 på sidorna 36-38 samt 57-58.

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 2014 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR2.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Göteborg 2014-07-08

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson
Verkställande direktör

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2014 apr-juni	2013 apr-juni	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013 jan-dec	2013/2014 juli-juni
Hysesintäkter	131	116	261	231	464	494
Fastighetskostnader	-28	-29	-64	-62	-123	-125
Driftsöverskott	103	87	197	169	341	369
Central administration	-8	-6	-15	-12	-26	-29
Finansnetto	-39	-38	-77	-73	-149	-153
Förvaltningsresultat	56	43	105	84	166	187
Värdförändring förvaltningsfastigheter	91	22	108	22	117	203
Värdförändring finansiella instrument	-56	49	-104	81	82	-103
Resultat före skatt	91	114	109	187	365	287
Skatt på periodens resultat	-20	-26	-24	-42	-71	-53
Periodens resultat ¹⁾	71	88	85	145	294	234
Resultat per aktie ²⁾	0,74	1,25	0,88	2,06	3,82	2,74

¹⁾ I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

²⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	7 195	6 285	6 913
Övriga anläggningstillgångar	7	3	6
Finansiella anläggningstillgångar	12	21	22
Omsättningstillgångar	21	16	29
Likvida medel	513	178	677
SUMMA TILLGÅNGAR	7 748	6 503	7 647
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 753	1 926	2 726
Uppskjuten skatteskuld	186	164	172
Långfristiga räntebärande skulder	4 518	4 188	4 520
Övriga långfristiga skulder	144	50	47
Kortfristiga skulder	147	175	182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 748	6 503	7 647
Ställda säkerheter	4 677	4 218	4 670
Ansvarförbindelser	56	57	57

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2014 apr-juni	2013 apr-juni	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013 jan-dec	2013/2014 juli-juni
Den löpande verksamheten						
Driftöverskott	103	87	197	169	341	369
Central administration	-8	-6	-15	-12	-25	-28
Finansnetto	-39	-38	-77	-73	-149	-153
Inkomstskatt	-2	-	-6	-	-6	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	54	43	99	84	161	176
Förändring av kortfristiga fordringar	5	7	8	3	-9	-4
Förändring av kortfristiga skulder	-22	19	-36	36	5	-67
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37	69	71	123	157	105
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-28	-35	-56	-76	-114	-94
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-118	-	-118	-176	-931	-873
Sålda förvaltningsfastigheter	-	80	-	80	340	260
Investering i övrigt	1	-	-1	-	-3	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-145	45	-175	-172	-708	-711
Finansieringsverksamheten						
Amortering av räntebärande skulder	-2	-	-2	-	-282	-284
Nyupplåning av räntebärande skulder	-	-19	0	144	757	613
Utdelning	-58	-35	-58	-35	-35	-58
Nyemission	-	-	-	-	670	670
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60	-54	-60	109	1 110	941
Periodens kassaflöde	-168	60	-164	60	559	335
Likvida medel vid periodens början	681	118	677	118	118	178
Likvida medel vid periodens slut	513	178	513	178	677	513

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	2 726	1 816	1 816
Nyemission	-	-	651
Periodens totalresultat	85	145	294
Utdelning	-58	-35	-35
Vid periodens slut	2 753	1 926	2 726

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013 jan-dec
Nettoomsättning	5	4	7
Rörelsens kostnader	-5	-4	-8
Finansnetto	-21	-17	62
Värdet förändring finansiella instrument	-94	78	79
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-115	61	140
Bokslutsdispositioner	-	-	-9
Skatt	25	-17	-29
Periodens resultat ¹⁾	-90	44	102

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

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 020	815	1 020
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 198	1 140	1 192
Fordringar hos koncernbolag	747	604	666
Övriga omsättningstillgångar	8	8	2
Likvida medel	261	6	446
SUMMA TILLGÅNGAR	3 234	2 573	3 326
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 910	1 383	2 057
Obeskattade reserver	22	13	22
Långfristiga skulder	1 294	1 171	1 212
Kortfristiga skulder	8	6	35
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 234	2 573	3 326
Ställda säkerheter	1 170	1 170	1 170
Ansvarsförbindelser	3 327	2 973	3 329

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Ränteförfall			Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Andel %	Snittränta %	Lånebelopp Mkr	Andel %
2014	1 898	42	2,55	1 003	22
2015	-	-	-	1 170	26
2016	200	4	3,89	1 313	29
2017	400	9	3,80	1 032	23
2018	100	2	4,20		
2019	200	4	3,60		
2020	300	7	4,54		
2021	370	9	3,98		
2022	550	12	3,88		
2023	100	2	3,88		
2024	400	9	4,17		
Totalt	4 518	100	3,38	4 518	100

NYCKELTAL

	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013 jan-dec	2013/2014 juli-juni
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	2,2	1,7	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,1	2,4
Belåningsgrad, %	63	67	65	63
Soliditet, %	36	30	36	36
Avkastning på eget kapital, %	6,0	11,3	12,9	10,0
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	5,6	5,4	5,3	5,5
Överskottsgrad, %	75	73	74	75
Ekonomisk uthyringsgrad, %	93	91	93	93
Hysesvärde, kr/kvm	1 507	1 288	1 363	1 417
Uthyringsbar yta, tkvm	380	400	374	380

SEGMENTSREDOVISNING JAN-JUNI 2014

Mkr	Förvaltningsfastigheter						Projekt-fastigheter		Totalt	
	Centrala Göteborg		Västra Göteborg		Övriga Göteborg		2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	148	125	38	35	74	68	1	3	261	231
Fastighetskostnader	-31	-29	-15	-13	-17	-17	-1	-3	-64	-62
Driftsöverskott	117	96	23	22	57	51	0	0	197	169

Segmentsinformationen lämnas i den upprättade delårsrapporten i enlighet med IFRS 8 *Rörelsesegment*. Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högsta verkställande beslutsfattaren vilket är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentets resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som VD.

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 197 mkr (169) och resultat före skatt 109 mkr (187) består av centraladministration -15 mkr (-12), finansnetto -77 mkr (-73) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 4 mkr (103).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013 jan-dec
Fastigheternas värde IB	6 913	6 091	6 091
Investeringar i befintliga fastigheter	56	76	114
Fastighetsförvärv	118	176	931
Fastighetsförsäljningar	-	-80	-340
Värdeförändringar	108	22	117
Fastigheternas värde UB	7 195	6 285	6 913

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI OCH OMRÅDE

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hysesvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER								
Centrala Göteborg								
Kontor/Butik	16	142 133	4 183	307	94	290	228	79
Industri/Lager/Övrigt	2	23 925	278	21	72	15	12	80
Totalt	18	166 058	4 461	328	93	305	240	79
Västra Göteborg								
Kontor/Butik	6	43 389	473	49	84	41	25	60
Industri/Lager/Övrigt	9	53 066	373	39	95	37	22	59
Totalt	15	96 455	846	88	89	78	47	60
Övriga Göteborg								
Kontor/Butik	11	92 306	1 488	138	96	132	100	76
Industri/Lager/Övrigt	2	18 813	234	26	100	26	21	82
Totalt	13	111 119	1 722	164	96	158	121	77
SUMMA								
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	46	373 632	7 029	580	93	541	408	75
PROJEKTFASTIGHETER	8	6 657	166	4	0	0	-1	-
SUMMA PLATZER	54	380 289	7 195	584	93	541	407	75

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 30 juni 2014.

Hysesvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.

Hysesintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighets-skatt och oaktat tidsbegränsade rabatter om cirka 7 mkr per 1 juli 2014.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 juli 2014 med avdrag för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration rullande 12 månader.

FASTIGHETSBESTÅND

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per den 30 juni 2014 totalt 54 fastigheter, varav åtta projektfastigheter, med ett verkligt värde om 7 195 mkr.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 380 083 m², vilka fördelade sig på kontor 64 %, butik 5 %, industri/lager 16 % och övrigt 15 %.

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

Hysesutveckling

Platzer har 553 lokalhyreskontrakt. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DB Schenker, Migrationsverket, Mölnlycke Health Care, Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän, Flexlink, Stampen, Domstolsverket, AcadeMedia, Cochlear och Reinertsen.

De tjugo största hyreskontrakten stod för 32 % av hyresvärdet.

Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 40 månader.

Härutöver har Platzer tecknade hyreskontrakt i nybyggnadsprojekt med inflyttning hösten 2015.

Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttids-parkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 34 mkr.

Kontraktstruktur/Avtal per förfalloår ¹⁾

	Antal	Hyresintäkt	Andel %
2014	99	39	8
2015	167	125	24
2016	112	103	20
2017	110	81	16
2018	31	47	9
2019	13	43	8
2020-	21	76	15
Total	553	514	100
P-hus/övrigt		34	
Minoritet		-7	
Totalt		541	

¹⁾ Exkl. hyreskontrakt avseende nybyggnadsprojekt.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

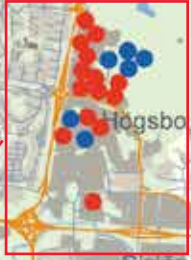
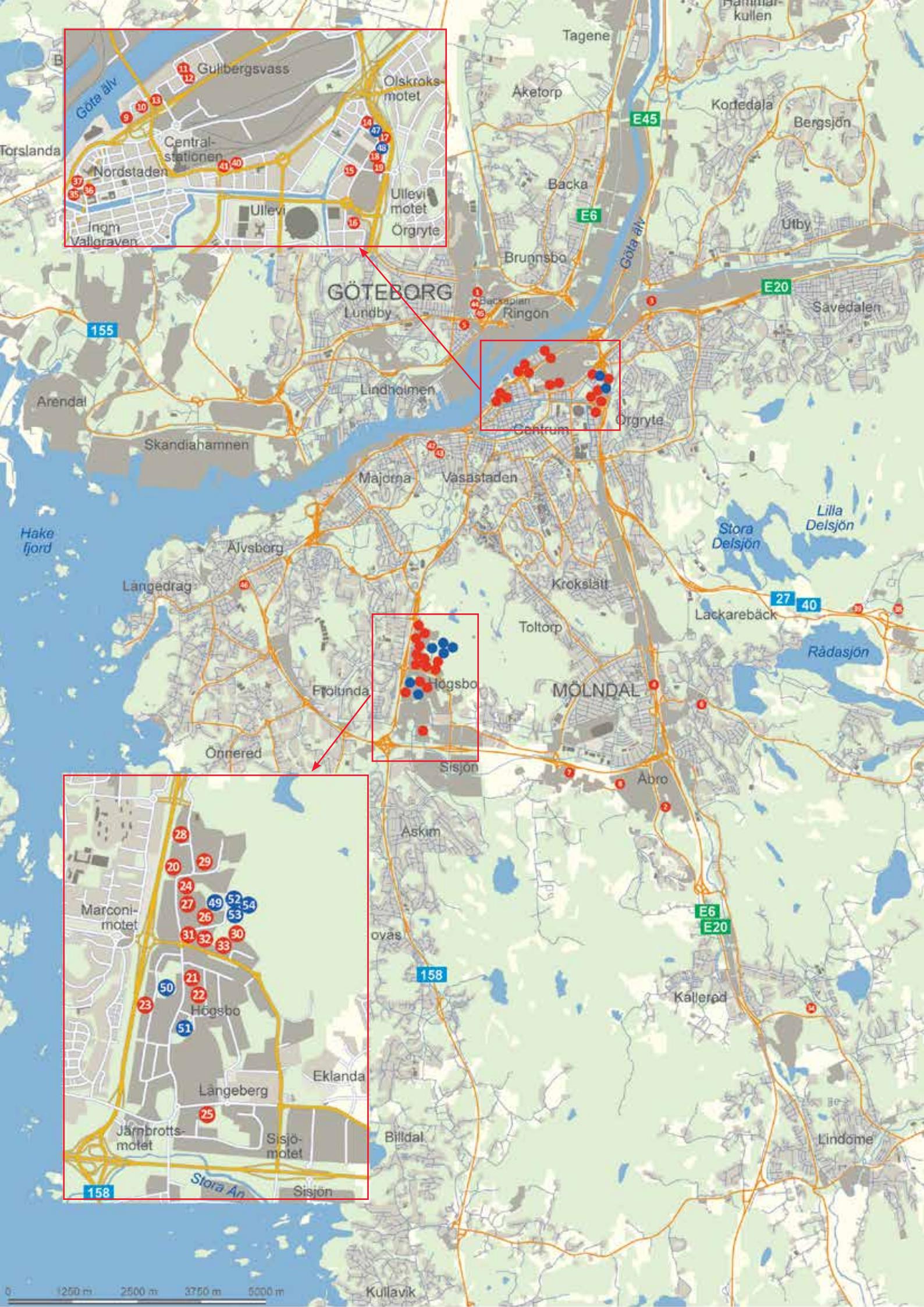
Platzer har under andra kvartalet förvärvat en handelsfastighet vid Backaplan i Göteborg, Backa 173:2. Backaplan är en av Sveriges större handelsplatser och står inför en spännande omdaning. Fastigheten, som tillträdades 16 maj, omfattar knappt 6 000 kvm och största hyresgäster är Rusta och Mekonomen. Platzer äger sedan tidigare tre fastigheter i området.

Kvartal	Fastigheter	Område	Segment	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
Förvärv								
1	Backa 173:2	Backaplan	Övriga Göteborg	151	5 330	420		5 901
								5 901



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Nr	Fastighet	Område	Byggår	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
Förvaltningsfastighet								
1	Backa 173:2	Backaplan	1979	151	5 330	420		5 901
2	Balltorp 1:135	Mölndal	1989	5 515	515		377	6 407
3	Bagaregården 17:26	Gamlestaden	1941/2010	24 977	365	6 975	2 535	34 852
4	Bosgården 1:71	Mölndal	1988	4 687	56			4 743
5	Brämaregården 35:4	Backaplan	1984/1991	12 377		222	855	13 454
6	Forsåker 1:196	Mölndal	1955/2002	5 242			150	5 392
7	Fänkålen 2	Mölndal	1990	3 913	45	536		4 494
8	Gasklockan 2	Mölndal	1991/2010	1 482		3 394		4 876
9	Gullbergsvass 1:1	Gullbergsvass	1988/2013	16 003				16 003
10	Gullbergsvass 1:17	Gullbergsvass	1993/2011	5 400				5 400
11	Gullbergsvass 5:10	Gullbergsvass	1988	11 736		252	547	12 535
12	Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass	2001/2013	15 298			1 447	16 745
13	Gullbergsvass 703:53	Gullbergsvass	1991				9 000	9 000
14	Gårda 1:15	Gårda	1971/1992	9 672				9 672
15	Gårda 13:7	Gårda	2003				14 925	14 925
16	Gårda 16:17	Gårda	1986	15 101		168	564	15 833
17	Gårda 3:12	Gårda	1956/1998	3 503				3 503
18	Gårda 4:11	Gårda	1965/2002	7 464			433	7 897
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 11:3	Högsbo	1960	400		1 257		1 657
22	Högsbo 11:5	Högsbo	1959			3 670		3 670
23	Högsbo 13:6	Högsbo	1992/1999/2013	6 196		1 658		7 854
24	Högsbo 2:1	Högsbo	1991/2009	6 300				6 300
25	Högsbo 27:8	Högsbo	1971/2009/2013	528			2 028	2 556
26	Högsbo 3:6	Högsbo	1964	4 831		19 588	722	25 141
27	Högsbo 3:9	Högsbo	1971	2 123		2 210		4 333
28	Högsbo 32:3	Högsbo	1974/2011	6 381		1 053	570	8 004
29	Högsbo 34:13	Högsbo	1981	493		1 287		1 780
30	Högsbo 39:1	Högsbo	1972			3 390		3 390
31	Högsbo 4:1	Högsbo	1965/1972	1 310	510	2 823		4 643
32	Högsbo 4:4	Högsbo	1962	2 670		3 718		6 388
33	Högsbo 4:6	Högsbo	1974	1 349		2 549		3 898
34	Livered 1:329	Mölndal	1962				13 937	13 937
35	Nordstaden 13:12	Centrum	1929/1993	5 070				5 070
36	Nordstaden 14:1	Centrum	1890/1993/2012	8 958				8 958
37	Nordstaden 20:5	Centrum	1943	2 554		231		2 785
38	Solsten 1:110	Mölnlycke	1991	1 658		1 089	356	3 103
39	Solsten 1:132	Mölnlycke	2002	4 953				4 953
40	Stampen 4:42	Centrum	2009	5 769			2 847	8 616
41	Stampen 4:44	Centrum	1930/1994	14 681				14 681
42	Stigberget 34:12	Centrum	1967/1999/2013	4 433	2 801	264	253	7 751
43	Stigberget 34:13 (50,3%)	Centrum	1969/2011	2 738	66		2 033	4 837
44	Tingstadvassen 3:8	Backaplan	1991	29	3 966		850	4 845
45	Tingstadvassen 4:3	Backaplan	1943/1986/2011	517	3 268	54		3 785
46	Älvsborg 178:9	Långedrag	1993	9 659		296	3 862	13 817
Summa förvaltningsfastigheter				239 719	16 922	58 494	58 291	373 426
Projektfastighet								
47	Gårda 2:12	Gårda	1959	1 785	1 340			3 125
48	Gårda 3:14	Gårda						0
49	Högsbo 3:5	Högsbo						0
50	Högsbo 7:21	Högsbo						0
51	Högsbo 14:3	Högsbo	1967	3 255		277		3 532
52	Högsbo 757:118	Högsbo						0
53	Högsbo 757:121	Högsbo						0
54	Högsbo 757:122	Högsbo						0
Summa projektfastigheter				5 040	1 340	277		6 657
TOTALT				244 759	18 262	58 771	58 291	380 083



0 1250 m 2500 m 3750 m 5000 m

AKTIEN OCH ÄGARE

Platzers B-aktie noterades på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap, den 29 november 2013 till en introduktionskurs om 26,50 kr per aktie.

I samband med noteringen genomfördes en nyemission som tillförde bolaget 651 mkr efter avdrag för emissionskostnader. Bolagets börskurs uppgick per 30 juni till 30,10 kronor per aktie och börsvärdet uppgick till 2 882 mkr.

Aktiekapital

Den 30 juni 2014 fördelade sig aktiekapitalet i Platzer på 20 000 000 A-aktier med ett röstvärde på 10 röster per aktie samt 75 747 434 B-aktier med ett röstvärde på en (1) röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr.

Utdelningspolicy och utdelning

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

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 maj 2014 till 2 934. Det utländska ägandet uppgick till 6 procent av aktiekapitalet och 2 procent av antalet röster.

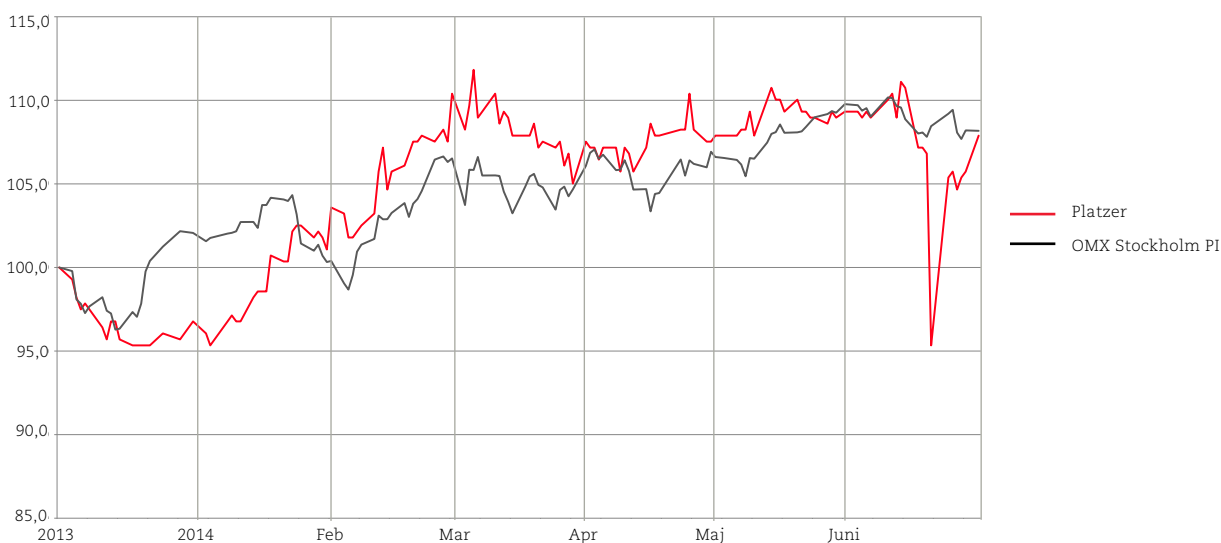
Platzer Fastigheter Holding AB (publ) bildades 1 januari 2008 av Ernström & C:o, Brinova Fastigheter (förvärvat av Backahill AB 2012)

och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Samma grupp utgör fortfarande Platzers A-aktieägare.

I Platzers bolagsordning finns en hembuds-klausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken inte tidigare äger A-aktier är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller överlåtelse till juridisk person som innehåller firman Länsförsäkringar. 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 eller sms i samband med offentliggörandet. På webbplatsen finns också presentationer från stämmor och analytikerträffar, 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 maj 2014

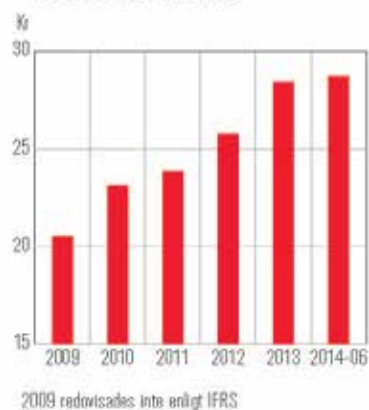
Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster	Andel kapital
Ernström & C:o	10 000 000	0	10 000 000	36,3 %	10,4 %
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	11 162 490	16 162 490	22,2 %	16,9 %
Backahill	5 000 000	9 125 000	14 125 000	21,4 %	14,8 %
Familjen Hielte / Hobohm	0	19 293 745	19 293 745	7,0 %	20,1 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	0	9 298 699	9 298 699	3,3 %	9,6 %
Lannebo fonder	0	3 470 751	3 470 751	1,3 %	3,6 %
Lesley Invest (inkl. privat innehav)	0	2 771 490	2 771 490	1,0 %	2,9 %
Svolder AB	0	1 506 749	1 506 749	0,6 %	1,6 %
CGML PB Client ACCT-Sweden Treaty	0	1 300 000	1 300 000	0,5 %	1,4 %
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	0	1 225 962	1 225 962	0,4 %	1,3 %
Övriga ägare	0	16 592 548	16 592 548	6,0 %	17,4 %
Totalt (2 934 ägare)	20 000 000	75 747 434	95 747 434	100 %	100 %

NYCKELTAL PER AKTIE

	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013 jan-dec	2013/2014 juli-juni
Eget kapital, kr	28,75	27,34	28,47	28,75
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	32,09	30,32	30,58	32,09
Börskurs, kr	30,10	-	27,00	30,10
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	0,88	2,06	3,82	2,74
Förvaltningsresultat, kr	1,09	1,19	2,16	2,17
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,73	1,76	2,04	1,22
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	95 747	70 447	95 747	95 747
Genomsnittligt antal aktier, tusental	95 747	70 447	76 772	85 758

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

EGET KAPITAL 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.

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).

AKTIER

Nyckeltal per aktie

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

Q1-

Q2



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

