



## Delårsrapport 1 januari – 30 september 2014

- Hyresintäkterna ökade till 394 mkr (346)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 24 % till 160 mkr
- Periodens resultat uppgick till 190 mkr (193)
- Fastighetsvärdet ökade till 7 363 mkr (6 913)
- Eget kapital per aktie uppgick till 29,85 kr (28,47)
- Resultat per aktie uppgick till 1,98 kr (2,74)
- Efter periodens utgång förvärvades fastigheter för 700 mkr



Gårda Norra, är ett av Platzers större projektområden i Göteborg och företaget skapar nu ett modernt kontorsområde som på ett naturligt sätt kommer att integreras med den nya bostadsbebyggelsen i Gårda.

## Kalendarium

Bokslutskommuniké 2014

18 februari 2015, kl 08.00

Delårsrapport januari - mars 2015

28 april 2015, kl 08.00

Årsstämma 2015

28 april 2015

Delårsrapport januari - juni 2015

7 juli 2015

Delårsrapport januari - september 2015

3 november 2015

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

Omslagsbild: Illustration över Gårda Norra och fastigheten Gårda 3:14 som beräknas stå klar hösten 2015.

# VD HAR ORDET

Platzer fortsätter att växa genom förbättringar i den dagliga förvaltningen, fastighets- och projektutveckling samt transaktioner. Vårt stora ombyggnads- och nybyggnadsprojekt på totalt 12 000 m<sup>2</sup> i norra Gårda löper på enligt plan. Under perioden tecknade vi avtal med Migrationsverket om 23 500 m<sup>2</sup> och har startat fastighetsutveckling i två av våra fastigheter för deras räkning. Utöver de två stora utvecklingsprojekten har ett antal uthyrningar och omförhandlingar under kvartalet bidragit till att tredje kvartalet blev ett av våra mest framgångsrika kvartal avseende tecknade och omförhandlade hyreskontrakt. Den ökade aktiviteten under tredje kvartalet kommer att få positiv effekt på hyresintäkterna successivt under 2015 och 2016, men bidrar även till orealiserade värdeökningar i detta kvartal. Ambitionen är att växla upp ytterligare inom uthyrning och fastighets- och projektutveckling för att kunna möta efterfrågan på marknaden för moderna lokaler i bra kommunikativa lägen.

Att verksamheten växer återspeglas i resultatet för de första tre kvartalen. Driftsöverskottet har ökat med 16 % och förvaltningsresultatet med 24 % mot samma period föregående år. Fastighetsvärdena fortsatte att öka främst genom förvärv och värdeförändringar. De orealiserade värdeökningarna är hänförliga till vår fastighets- och projektutveckling samt att marknads direktavkastningskrav i centrala Göteborg har justerats ner något. Substansvärdet per aktie justerat för förändringar i finansiella instrument har ökat med över 11 % sedan årsskiftet trots att vi har en kassa som är anpassad för att vi skall kunna växa med ytterligare 1,5 mdkr genom förvärv och investeringar i fastighets- och projektutveckling. Substanstillväxten per aktie visar att vårt finansiella mål, att det egna kapitalet per aktie skall uppgå till minst 40 kr/aktie vid 2017 års utgång, är fullt möjligt att nå.

Det pågår ett intensivt arbete i Göteborgs Stad med att utveckla staden och som en av de ledande aktörerna är vi delaktiga i många av de områden som nu börjar ta form på ritborden. I Lilla Bommen diskuterar vi i positiv anda med fastighetskontoret att sälja vår fastighet som står i vägen för den nya Hisingsbron och

få option på de byggrätter om 40 000 m<sup>2</sup> som skapas när den nya bron är på plats. Vi räknar med att ett avtal skall vara klart under fjärde kvartalet i år. På Backaplan har vi tillsammans med de andra fastighetsägarna i området och Göteborgs Stad tagit fram en masterplan för områdets framtida utveckling. Totalt indikerar planen en möjlig byggnation på 750 000 m<sup>2</sup>, varav 75 % är bostäder och 25 % är kommersiella fastigheter. Där inleds nu arbetet med att ta fram en detaljplan.

Efter periodens slut tecknade vi ett avtal om förvärv av fem fastigheter från Wallenstam med tillträde 1 december i år. Fyra av fastigheterna är ett samlat förvaltningsbestånd om 36 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta och en framtida byggrätt vid Mölndalsvägen nära Kallebäcksmotet. Den femte fastigheten är en mindre tomt i norra Högsbo där vi ser synergier med våra befintliga fastigheter i området och möjlig byggnation på sikt. Affären på 700 mkr kompletterar vårt nuvarande bestånd och ger oss en inträdesbiljett till ett av områdena i Göteborg som växer snabbast just nu. Med affären nyttjar vi hälften av vårt förvärvsutrymme i kassan, vilket är i linje med vår plan att fortsätta växa i prioriterade lägen i Göteborgsområdet.

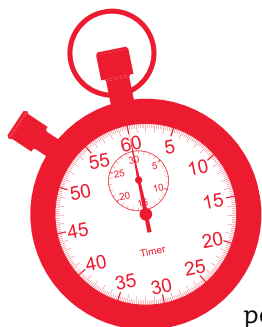


P-G Persson  
VD





# 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 43 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.

Jag bidrar till hållbar utveckling av våra fastigheter, om

Jag bygger långsiktiga relationer

## Frihet under ansvar

Jag

Jag söker ständ

er till värdeskapande tillväxt

er stolt över mitt arbete och tar ansvar för min

Jag är öppen för

ar lä upp alla jag inte är nöjd

## Öppen

er min lyckas

Jag delar

er för min kompetens och personl

# KOMMENTARER JAN-SEPT 2014

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

## Resultat

Förvaltningsresultatet för årets nio första månader uppgick till 160 mkr (129), en förbättring med 24 %. Resultatförbättringen beror dels på den tillväxtstrategi som Platzer arbetar efter som inneburit ett större fastighetsbestånd 2014 jämfört med 2013, dels på utvecklingsåtgärder och uthyrning i befintliga fastigheter. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 234 mkr (32), värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -151 mkr (88) och periodens resultat uppgick till 190 mkr (193).

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 394 mkr (346), en ökning med 14 %. Intäktsökningen är till största delen hänförlig till ett större fastighetsbestånd samt till nyuthyrningar och färdigställda ombyggnationer. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per bokslutsdagen uppgå till 538 mkr på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 93 % (92).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under perioden uppgått till 97 mkr (89), 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 297 mkr (257), en ökning med 16 %. Överskottsgraden fortsatte ligga på en hög och stabil nivå och uppgick till 75 % (74).

## Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -115 mkr (-111). De ökade räntekostnaderna avser lånefinansiering av fastighetsförvärv, som netto belastar resultatet med -9 mkr jämfört med föregående år. Marknadsräntan har hittills under 2014 varit lägre än motsvarande period föregående år vilket till viss del har motverkats av högre bankmarginaler. Per 30 september uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument, till 3,16 % (3,42).

## Skatt

Periodens skatt uppgick till -53 mkr (-56) 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 under vissa förutsättningar även direktavdrag av reparationer vilket sänker den aktuella skatten.

## Kassaflöde

Nettoinvesteringarna i fastigheter har under perioden uppgått till 216 mkr (271), varav fastighetsförvärv utgör 117 mkr (176). Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 99 mkr (95). Investeringarna har i sin helhet finansierats genom egna medel för att optimera nyttjandet av likvida medel efter föregående års nyemission. Periodens kassaflöde uppgick till -155 mkr (45). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 522 mkr (677). Likviditeten innebär, i kombination med nuvarande soliditet om 36 %, att utrymme finns för kommande fastighetsinvesteringar om cirka 1,5 mdkr.

## Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till bedömt verkligt värde om 7 363 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. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värde hierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har inneburit en värdeförändring förvaltningsfastigheter under perioden januari-september om 234 mkr (32). Av värdeförändringarna har cirka 70 % skapats genom fastighetsutveckling och därtill kopplad uthyrning och resterande del beror på 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 99 mkr (95), där största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gårda Norra och fastigheterna Gårda 3:12/3:14. Projektet beräknas vara färdigställt och inflyttning sker under tredje kvartalet 2015.

### **Eget kapital**

Koncernens eget kapital uppgick per 30 september till 2 858 mkr (2 726). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 29,85 kr (28,47). Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick per samma dag till 33,95 (30,58). Soliditeten uppgick till 36 % (36).

### **Lånefinansiering och värdeförändringar derivat**

Per bokslutsdagen uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 4 515 mkr (4 520), vilket motsvarade en belåningsgrad om 61 % (65). Lånefinansiering sker i sin helhet genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Den genomsnittliga räntan uppgick per bokslutsdagen till 3,16 % (3,42). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick samtidigt till 3,7 år (2,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,7 år (2,3).

För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivatinstrument, främst ränteswappar, vilka redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Genom sjunkande marknadsräntor under perioden har undervärdet i Platzers räntederivat ökat till -180 mkr vilket för perioden innebar en negativ värdeförändring om -151 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 vid rapportperiodens utgång till 43 personer. Platzers fastighetsbestånd är organiserat i tre marknadsområden. För varje marknadsområde finns en fastighetschef, förvaltare, tekniska förvaltare och fastighetsansvariga. Som stöd till marknadsområdena finns två specialistenheter, Projekt som svarar för projektutveckling och projektledning samt Uthyrning som stödjer uthyrning av lokaler. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, affärsutveckling, finans, ekonomi, kommunikation och hållbarhet.

### **Tredje kvartalet 2014**

Hyresintäkterna uppgick för kvartalet till 133 mkr (115), en ökning med 16 %. Driftsöverskottet ökade under samma kvartal till 100 mkr (88) och förvaltningsresultatet förbättrades med 22 % till 55 mkr (45). Härtill kommer värdeförändringar förvaltningsfastigheter för kvartalet om 126 mkr (10) och värdeförändringar finansiella instrument om -47 mkr (7). Resultat efter skatt uppgick för kvartalet till 105 mkr (48).

### **Händelser efter rapportperiodens utgång**

Under oktober har avtal träffats om förvärv av fem fastigheter för 700 mkr från Wal-lenstam. Förvärvet omfattar huvudsakligen kontorsfastigheter kring Almedals fabriker och Mölndalsvägen. Härutöver finns framtida byggrätter vid Almedals fabriker och i norra Högsbo. Totalt omfattar förvärvet cirka 36 000 kvm uthyrningsbar yta i befintliga byggnader samt framtida byggrätter om cirka 25 000 kvm. Fastigheterna tillträds 1 december 2014.

### **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 Platzer använder för att hantera och minska riskerna. De risker och osäkerhetsfaktorer som Platzer i första hand påverkas av beskrivs i årsredovisningen för 2013 på sidorna 36-38 samt 57-58.

### **Redovisningsprinciper**

Platzer upprättat 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.

# RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2013/2014 okt-sept
Hyresintäkter	133	115	394	346	464	512
Fastighetskostnader	-33	-27	-97	-89	-123	-131
<b>Driftsöverskott</b>	<b>100</b>	<b>88</b>	<b>297</b>	<b>257</b>	<b>341</b>	<b>381</b>
Central administration	-7	-5	-22	-17	-26	-31
Finansnetto	-38	-38	-115	-111	-149	-153
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>160</b>	<b>129</b>	<b>166</b>	<b>197</b>
Värdförändring förvaltningsfastigheter	126	10	234	32	117	319
Värdförändring finansiella instrument	-47	7	-151	88	82	-157
<b>Resultat före skatt</b>	<b>134</b>	<b>62</b>	<b>243</b>	<b>249</b>	<b>365</b>	<b>359</b>
Skatt på periodens resultat	-29	-14	-53	-56	-71	-68
<b>Periodens resultat <sup>1)</sup></b>	<b>105</b>	<b>48</b>	<b>190</b>	<b>193</b>	<b>294</b>	<b>291</b>
Resultat per aktie <sup>2)</sup>	1,10	0,68	1,98	2,74	3,82	3,22

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

<sup>2)</sup> Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

# BALANSRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	7 363	6 314	6 913
Övriga anläggningstillgångar	6	3	6
Finansiella anläggningstillgångar	12	23	22
Omsättningstillgångar	21	17	29
Likvida medel	522	163	677
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 924</b>	<b>6 520</b>	<b>7 647</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 858	1 974	2 726
Uppskjuten skatteskuld	213	177	172
Långfristiga räntebärande skulder	4 515	4 187	4 520
Övriga långfristiga skulder	191	45	47
Kortfristiga skulder	147	137	182
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 924</b>	<b>6 520</b>	<b>7 647</b>
Ställda säkerheter	4 677	4 218	4 670
Ansvarsförbindelser	57	56	57



# KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2013/2014 okt-sept
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Driftöverskott	100	88	297	257	341	381
Central administration	-7	-5	-22	-17	-25	-30
Finansnetto	-38	-38	-115	-111	-149	-153
Inkomstskatt	-7	-	-13	-	-6	-19
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>48</b>	<b>45</b>	<b>147</b>	<b>129</b>	<b>161</b>	<b>179</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-	0	8	0	-9	-1
Förändring av kortfristiga skulder	6	1	-11	-1	5	-5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>54</b>	<b>46</b>	<b>144</b>	<b>128</b>	<b>157</b>	<b>173</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-43	-20	-99	-95	-114	-118
Förvärv av förvaltningsfastigheter	1	-	-117	-176	-931	-872
Sålda förvaltningsfastigheter	-	-	-	80	340	260
Investering i övrigt	-	0	-1	0	-3	-4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-42</b>	<b>-20</b>	<b>-217</b>	<b>-191</b>	<b>-708</b>	<b>-734</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Amortering av räntebärande skulder	-3	-41	-5	-	-282	-287
Nyupplåning av räntebärande skulder	-	-	-	143	757	614
Utdelning	-	-	-58	-35	-35	-58
Nyemission	-	-	-19	-	670	651
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3</b>	<b>-41</b>	<b>-82</b>	<b>108</b>	<b>1 110</b>	<b>920</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>9</b>	<b>-15</b>	<b>-155</b>	<b>45</b>	<b>559</b>	<b>359</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>513</b>	<b>178</b>	<b>677</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>163</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>522</b>	<b>163</b>	<b>522</b>	<b>163</b>	<b>677</b>	<b>522</b>

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Vid periodens början	2 726	1 816	1 816
Nyemission	-	-	651
Periodens totalresultat	190	193	294
Utdelning	-58	-35	-35
<b>Vid periodens slut</b>	<b>2 858</b>	<b>1 974</b>	<b>2 726</b>

# RESULTATRÄKNING MODERBOLAG I SAMMANDRAG

Mkr	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec
Nettoomsättning	7	5	7
Rörelsens kostnader	-7	-6	-8
Finansnetto	-33	-26	62
Värdetförändring finansiella instrument	-130	85	79
<b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b>	<b>-163</b>	<b>58</b>	<b>140</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-9
Skatt	36	-19	-29
<b>Periodens resultat <sup>1)</sup></b>	<b>-127</b>	<b>39</b>	<b>102</b>

<sup>1)</sup> I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

# BALANSRÄKNING MODERBOLAG I SAMMANDRAG

Mkr	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	1 020	815	1 020
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 214	1 146	1 192
Fordringar hos koncernbolag	658	562	666
Övriga omsättningstillgångar	5	2	2
Likvida medel	337	2	446
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 234</b>	<b>2 527</b>	<b>3 326</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 873	1 344	2 057
Obeskattade reserver	22	12	22
Långfristiga skulder	1 331	1 166	1 212
Kortfristiga skulder	8	5	35
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 234</b>	<b>2 527</b>	<b>3 326</b>
Ställda säkerheter	1 170	1 170	1 170
Ansvarsförbindelser	3 324	2 973	3 329

# RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Ränteförfall			Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Andel %	Snittränta %	Lånebelopp Mkr	Andel %
2014	1 895	42	2,01	1 000	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	8	3,98		
2022	550	13	3,88		
2023	100	2	3,88		
2024	400	9	4,17		
<b>Totalt</b>	<b>4 515</b>	<b>100</b>	<b>3,16</b>	<b>4 515</b>	<b>100</b>

## NYCKELTAL

	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2013/2014 okt-sept
<b>Finansiella</b>				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	2,1	1,7	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,1	2,3
Belåningsgrad, %	61	66	65	61
Soliditet, %	36	30	36	36
Avkastning på eget kapital, %	8,3	12,0	12,9	12,1
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Direktavkastning, %	5,5	5,5	5,3	5,6
Överskottsgrad, %	75	74	74	74
Ekonomisk uthyringsgrad, %	93	92	93	93
Hyresvärde, kr/kvm	1 517	1 273	1 363	1 474
Uthyringsbar yta, tkvm	380	400	374	380

# SEGMENTSREDOVISNING JAN-SEPT 2014

Mkr	Förvaltningsfastigheter						Projekt-fastigheter		Totalt	
	Centrala Göteborg		Västra Göteborg		Övriga Göteborg		2014	2013	2014	2013
	2014	2013	2014	2013	2014	2013				
Hysesintäkter	223	189	57	54	114	100	0	3	394	346
Fastighetskostnader	-47	-42	-22	-19	-27	-24	-1	-4	-97	-89
<b>Driftsöverskott</b>	<b>176</b>	<b>147</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>87</b>	<b>76</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>297</b>	<b>257</b>

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 297 mkr (257) och resultat före skatt 243 mkr (249) består av centraladministration -22 mkr (-17), finansnetto -115 mkr (-111) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 83 mkr (120).

## FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec
<b>Fastigheternas värde IB</b>	<b>6 913</b>	<b>6 091</b>	<b>6 091</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	99	95	114
Fastighetsförvärv	117	176	931
Fastighetsförsäljningar	-	-80	-340
Värdeförändringar	234	32	117
<b>Fastigheternas värde UB</b>	<b>7 363</b>	<b>6 314</b>	<b>6 913</b>



# FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI OCH OMRÅDE

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
<b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>								
<b>Centrala Göteborg</b>								
Kontor/Butik	16	142 133	4 268	313	94	293	232	79
Industri/Lager/Övrigt	2	23 925	278	21	72	15	12	80
<b>Totalt</b>	<b>18</b>	<b>166 058</b>	<b>4 546</b>	<b>334</b>	<b>92</b>	<b>308</b>	<b>244</b>	<b>79</b>
<b>Västra Göteborg</b>								
Kontor/Butik	6	43 389	461	47	83	39	23	58
Industri/Lager/Övrigt	9	53 066	362	39	87	34	19	56
<b>Totalt</b>	<b>15</b>	<b>96 455</b>	<b>823</b>	<b>86</b>	<b>85</b>	<b>73</b>	<b>42</b>	<b>57</b>
<b>Övriga Göteborg</b>								
Kontor/Butik	11	92 100	1 484	137	96	131	100	76
Industri/Lager/Övrigt	2	18 813	297	26	100	26	21	81
<b>Totalt</b>	<b>13</b>	<b>110 913</b>	<b>1 781</b>	<b>163</b>	<b>96</b>	<b>157</b>	<b>121</b>	<b>77</b>
<b>SUMMA</b>								
<b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>	<b>46</b>	<b>373 426</b>	<b>7 150</b>	<b>583</b>	<b>92</b>	<b>538</b>	<b>407</b>	<b>75</b>
<b>PROJEKTFASTIGHETER</b>	<b>8</b>	<b>6 657</b>	<b>213</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>
<b>SUMMA PLATZER</b>	<b>54</b>	<b>380 083</b>	<b>7 363</b>	<b>587</b>	<b>92</b>	<b>538</b>	<b>406</b>	<b>75</b>

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 30 september 2014.

Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyreskontrakt, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Hyreskontrakt med senare inflyttning eller i fastigheter som nu är under byggnation inkluderas inte, såsom de nyss tecknade avtalen med Migrationsverket eller avtal gällande nyproduktionen i Gårda Norra.

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

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighets-skatt och oaktat tidsbegränsade rabatter om cirka 11 mkr per 1 oktober 2014.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 oktober 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 september 2014 totalt 54 fastigheter, varav åtta projektfastigheter, med ett verkligt värde om 7 363 mkr.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 380 083 m<sup>2</sup>, vilka fördelade sig på kontor 64 %, butik 5 %, industri/lager 16 % och övrigt 15 %.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 93 % (92).

## Hysesutveckling

Platzer har 542 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 34 % av hyresvärdet.

Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 43 månader.

Härutöver har Platzer tecknade hyreskontrakt i nybyggnadsprojekt med inflyttning 2015/2016 .

Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttids-parkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 35 mkr.

## Kontraktstruktur/Avtal per förfalloår <sup>1)</sup>

	Antal	Hyresintäkt	Andel %
2014	30	12	2
2015	191	117	23
2016	118	102	20
2017	111	75	15
2018	49	53	10
2019	17	53	10
2020-	26	98	19
<b>Total</b>	<b>542</b>	<b>510</b>	<b>100</b>
P-hus/övrigt		35	
Minoritet		-7	
<b>Totalt</b>		<b>538</b>	

<sup>1)</sup> 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	Uthyrbar yta, kvm				Totalt
			Kontor	Butik	Industri/lager	Övrigt	
	<b>Förvärv</b>						
2	Backa 173:2	Backaplan	151	5 330	420		5 901
							<b>5 901</b>

# FÖRVÄRV EFTER PERIODENS UTGÅNG

Under oktober månad träffades avtal om förvärv av fem fastigheter från Wallenstam. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och fastighetsvärdet uppgår till 700 mkr. Av de köpta fastigheterna är fyra kontorsfastigheter belägna kring Almedals fabriker och längs Möndalsåns dalgång strax söder om centrala Göteborg. Totalt omfattar dessa fyra fastigheter cirka 36 000 kvm uthyrningsbar yta. Härutöver finns framtida byggrätter om totalt cirka 25 000 kvm, dels vid Almedals fabriker och dels en fastighet i norra Högsbo, direkt angränsande till en av Platzers befintliga fastigheter.

Platzer tillträder fastigheterna per 1 december 2014 och inkluderas från samma datum i redovisningen.

Kvartal	Fastigheter	Område	Segment	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
<b>Förvärv</b>								
4	Krokslätt 148:13	Krokslätt	Övriga Göteborg	2 581		616	20	3 217
4	Krokslätt 149:10	Krokslätt	Övriga Göteborg	6 580	348		1 000	7 928
4	Krokslätt 34:13	Krokslätt	Övriga Göteborg	10 855	700	851	3 557	15 963
4	Skår 57:14	Krokslätt	Övriga Göteborg	7 897		739		8 636
4	Högsbo 2:2	Högsbo	Västra Göteborg				350	350
				<b>27 913</b>	<b>1 048</b>	<b>2 206</b>	<b>4 927</b>	<b>36 094</b>



Krokslätt 34:13, Möndalsvägen 91-93/Varbergsgatan 2 A-C



Krokslätt 148:13, Möndalsvägen 40-42



Krokslätt 149:10, Möndalsvägen 36-38

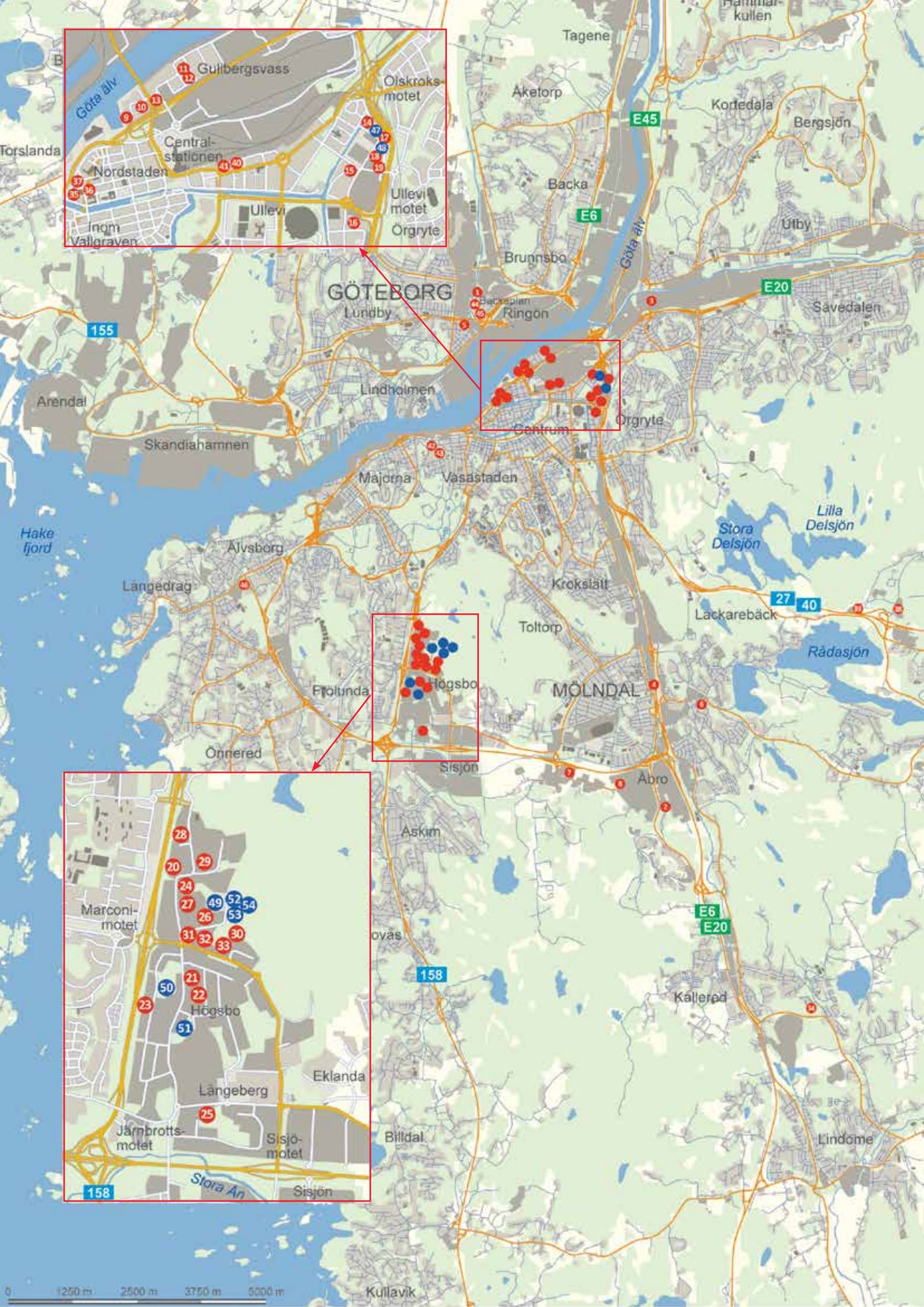


Skår 57:14, Gamla Almedalsvägen 1-51

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

		Uthyrbar yta, kvm						
Nr	Fastighet	Område	Byggår	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
<b>Förvaltningsfastighet</b>								
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	Tingstadsvassen 3:8	Backaplan	1991	29	3 966		850	4 845
45	Tingstadsvassen 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
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>				<b>239 719</b>	<b>16 922</b>	<b>58 494</b>	<b>58 291</b>	<b>373 426</b>
<b>Projektfastighet</b>								
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
<b>Summa projektfastigheter</b>				<b>5 040</b>	<b>1 340</b>	<b>277</b>		<b>6 657</b>
<b>TOTALT</b>				<b>244 759</b>	<b>18 262</b>	<b>58 771</b>	<b>58 291</b>	<b>380 083</b>







# AKTIEN OCH ÄGARE

Platzers B-aktie noterades på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap, den 29 november 2013 till en introduktionskurs om 26,50 kr per aktie. I samband med noteringen genomfördes en nyemission som tillförde bolaget 651 mkr efter avdrag för emissionskostnader. Bolagets börskurs uppgick per 30 september 2014 till 30,00 kronor per aktie och börsvärdet uppgick till 2 872 mkr.

## Aktiekapital

Per bokslutsdagen 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 vid periodens utgång till 3 065. Det utländska ägandet uppgick till 6 procent av aktiekapitalet och 2 procent av antalet röster.

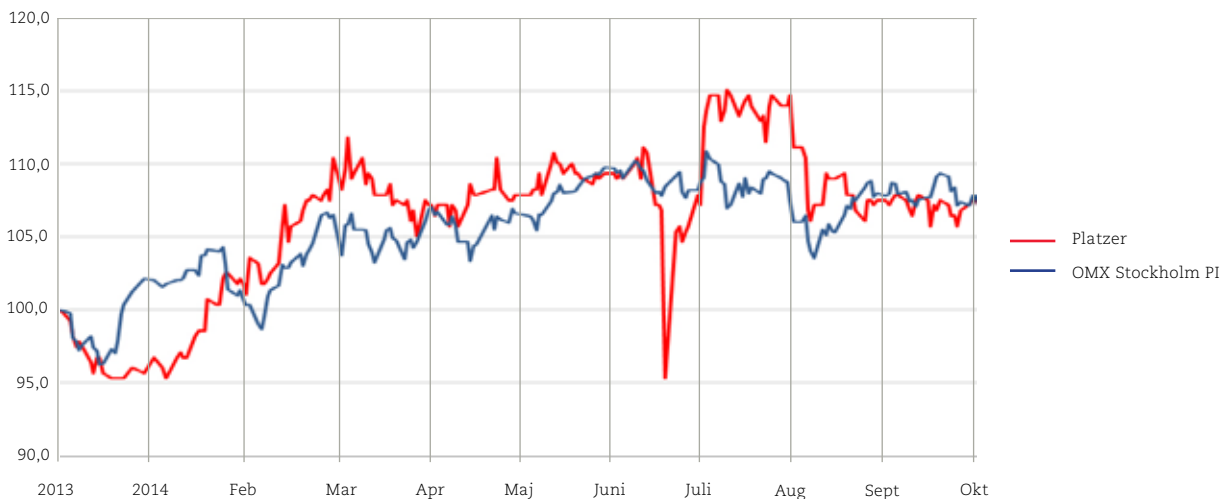
Platzer Fastigheter Holding AB (publ) bildades 1 januari 2008 av Ernström & C:o, Brinova

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 förvärvat 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](http://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 30 september 2014

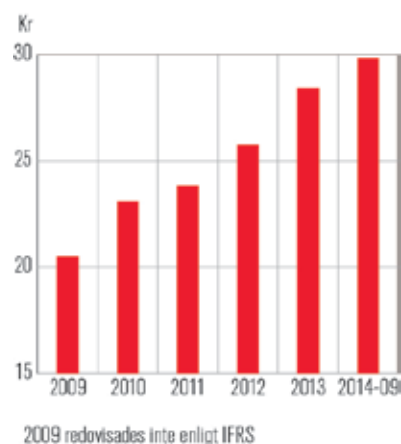
Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster	Andel kapital
Ernström & C:o	10 000 000	0	10 000 000	36,3 %	10,4 %
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	11 162 490	16 162 490	22,2 %	16,9 %
Backahill	5 000 000	9 125 000	14 125 000	21,4 %	14,8 %
Familjen Hielte / Hobohm	0	19 293 745	19 293 745	7,0 %	20,2 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	0	9 323 699	9 323 699	3,4 %	9,7 %
Lannebo fonder	0	3 397 934	3 397 934	1,2 %	3,5 %
Lesley Invest (inkl. privat innehav)	0	2 771 490	2 771 490	1,0 %	2,9 %
Svolder AB	0	2 568 684	2 568 684	0,9 %	2,7 %
Nordea Investment Funds	0	1 300 089	1 300 089	0,5 %	1,4 %
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	0	1 279 502	1 279 502	0,5 %	1,3 %
Övriga ägare	0	15 524 801	15 524 801	5,6 %	16,2 %
<b>Totalt (3 065 ägare)</b>	<b>20 000 000</b>	<b>75 747 434</b>	<b>95 747 434</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

# NYCKELTAL PER AKTIE

	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2013/2014 okt-sept
Eget kapital, kr	29,85	28,02	28,47	29,85
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	33,95	30,85	30,58	33,95
Börskurs, kr	30,00	-	27,00	30,00
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	1,98	2,74	3,82	3,22
Förvaltningsresultat, kr	1,67	1,83	2,16	2,17
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,51	1,82	2,04	1,91
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	95 747	70 447	95 747	95 747
Genomsnittligt antal aktier, tusental	95 747	70 447	76 772	90 752

<sup>1)</sup> Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

## EGET KAPITAL PER AKTIE



# RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Göteborg 2014-11-06

Fabian Hielte  
styrelseordförande

Eva Persson  
ledamot

Anders Jarl  
ledamot

Ingemar Larsson  
ledamot

Lena Apler  
ledamot

P-G Persson  
VD

## REVISORERNAS GRANSKNINGSRAPPORT

### **Inledning**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 30 september 2014 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### **Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning**

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

### **Slutsats**

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

Göteborg den 6 november 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jarkvist  
Auktoriserad revisor



# DEFINITIONER

## FINANSIELLA

### **Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### **Räntetäckningsgrad**

Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

### **Belåningsgrad**

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.

### **Soliditet**

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

### **Avkastning på eget kapital**

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

## FASTIGHETSRELATERADE

### **Direktavkastning**

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

### **Överskottsgrad**

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

### **Ekonomisk uthyrningsgrad**

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

### **Hyresvärde, kr/kvm**

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

## 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-

Q3



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