



Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2014

- Hyresintäkterna ökade till 525 mkr (464)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 27 % till 211 mkr
- Årets resultat uppgick till 298 mkr (294)
- Fastighetsvärdet ökade till 8 343 mkr (6 913)
- Eget kapital per aktie uppgick till 30,98 kr (28,47)
- Resultat per aktie uppgick till 3,11 kr (3,82)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,75 kr/aktie (0,60), en ökning med 25 %



Gamlestadens Resecentrum - Platzer har förvärvat fastigheten, blivande Gamlestad 740:132, av SERNEKE och tillsammans kommer parterna att utveckla fastigheten och det blivande resecentrumet med en uthyrningsbar area om ca 17 000 kvm.

Kalendarium

Årsredovisning	1 april 2015
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 eller kontakta
 P-G Persson, VD, 0734-11 12 22
 Lennart Ekelund, CFO, 0703-98 47 87

Omslagsbild: Fastigheten Gårda 1:15, Vestagatan 2 i norra Gårda, där Migrationsverket samlokaliserar sina administrativa enheter i Göteborgsområdet till ombyggda, verksamhetsanpassade kontorslokaler. Migrationsverket tillträder de nya lokalerna 2016-01-01.

VD HAR ORDET



Väl genomförda utvecklingsprojekt, förbättringar i kassaflöde från löpande verksamhet, bra fastighetsaffärer samt en allt hetare transaktionsmarknad med nedåtgående direktavkastningskrav innebär rejäla förändringar i fastighetsvärde på en del av våra fastigheter under 2014. Extra glädjande är att så mycket som 70 % av värdeförändringarna har skapats genom vårt egna arbete.

Fastighetsvärdet steg med 21 % till 8,3 mdkr. Under året förvärvade vi sju fastigheter för 863 mkr och tecknade avtal om försäljning av en fastighet under fjärde kvartalet. Vi inledde också 2015 med att under årets första vecka teckna avtal om försäljning av ytterligare en fastighet. Båda dessa avtal innebär frånträde under 2015 till ett totalt försäljningsvärde om 226 mkr. De köpta fastigheterna är lokaliserade i prioriterade områden - Mölndalsvägen, Norra Högsbo, Backaplan och Gamlestad - där vi vill växa genom att vara en ledande aktör. Vi har ökat substansvärdet, eget kapital per aktie, med 9 %, justerar vi för undervärdet i de finansiella derivaten är ökningen 15 %, vilket känns väldigt tillfredsställande. Det visar framförallt på att vår ambition att successivt öka takten i fastighets- och projektutveckling är vältajmad med marknadsförutsättningarna och med vår egen kapacitet.

Även den dagliga fastighetsverksamheten fortsatte att utvecklas väl det gångna året. Ett framgångsrikt arbete med uthyrning och hyresgästrelationer ger ett stabilt ökande kassaflöde, vilket i sin tur både skapar möjligheter till fastighetsutveckling och stärker förmågan och modet att genomföra transaktioner. Under innevarande år ökade våra hyresintäkter med 13 % och driftsöverskottet med 16 %. Överskottsgraden var 75 %. Förvaltningsresultatet var upp 27 % jämfört med föregående år. Förbättringarna kommer från den dagliga förvaltningen, att vi vuxit genom förvärv samt ett gynnsamt ränteläge. Att växa med god lönsamhet är en viktig del i Platzers tillväxtstrategi och det har vi fortsatt att göra under 2014.

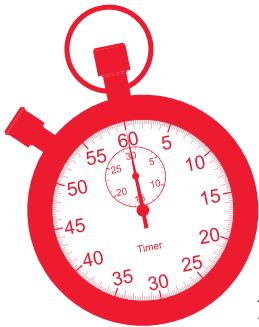
Urbaniseringstrenden och inflyttningen till Göteborgsområdet innebär att regionen växer med cirka 10 000 nya invånare varje år. Bostadsbristen är stor och i regionen arbetar kommunernas stadsbyggnadskontor för högtryck med att ta fram detaljplaner för att matcha efterfrågan. Under innevarande år har vi sett en tydlig ökning av aktivitet från såväl politiker som tjänstemän. Stadsutvecklings- och infrastrukturfrågor har debatterats i både kommunernas beslutsforum och i media. Vår övertygelse är att det är där staden växer och utvecklas som de bästa möjligheterna att göra bra affärer på alla nivåer finns. Som lokal aktör med kunskap om marknaden är Platzer involverat och drivande i många av de mest spännande tillväxtområdena i vår region.

Under 2014 har vi gjort flera förstärkningar i organisationen för att möta de utmaningar vi står inför de kommande åren och för att möjliggöra en ännu högre takt i vår fastighets- och projektutveckling. Den främsta utmaningen är att hitta nya hyresgäster till våra lokaler och projekt samt att behålla befintliga hyresgäster i våra fastigheter. Vi har nått en storlek där vi har stabila och bra kassaflöden från vår dagliga verksamhet och en kritisk massa om drygt 600 lokalhyreskontrakt att jobba med, vilket är en stor fördel i arbetet med att matcha hyresgäster med lokaler.

Med ett bra resultat 2014 i ryggen ser jag fram emot ett spännande 2015. Platzer är idag ett ledande bolag på Göteborgsområdets fastighetsmarknad med både humankompetens och finansiella muskler att fortsätta att växa genom nettoförvärv och fastighetsutveckling. Det skall vi dra nytta av de kommande åren.

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 och utvecklar 60 fastigheter med en total yta om cirka 415 000 m². 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

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

Finansiella mål

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

Strategi

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

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.



Krokslätt 34:13, Mölndalsvägen 91-93, Göteborg

PRINZIPER OCH SLUTSKOMMUNIKÄ JAN-DEC 2014

KOMMENTARER JAN-DEC 2014

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

Resultat

Förvaltningsresultatet förbättrades 2014 med 27 % och uppgick till 211 mkr (166). Resultatförbättringen beror dels på Platzers tillväxtstrategi som inneburit ett större fastighetsbestånd 2014 jämfört med 2013, dels på utvecklingsåtgärder och meruthyrning i befintliga fastigheter. Värdeförändringar på fastigheter uppgick för året till 401 mkr (117), värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -227 mkr (82) och årets resultat efter skatt uppgick till 298 mkr (294).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick för helåret till 525 mkr (464), en ökning med 13 %. 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 565 mkr på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året till 94 % (93).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under året uppgått till 131 mkr (123), 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 för året till 394 mkr (341), en ökning med 16 %. Överskottsgraden fortsatte ligga på en hög och stabil nivå och uppgick till 75 % (74).

Finansnetto

Finansnettot för 2014 uppgick till -151 mkr (-149). De ökade räntekostnaderna avser lånefinansiering av fastighetsförvärv, som netto belastar resultatet med cirka -10 mkr jämfört med föregående år. Marknadsräntan har under 2014 varit lägre än 2013, där främst den korta räntan fått genomslag på resultatet, vilket till viss del har motverkats av högre bankmarginaler. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument, till 2,77 % (3,42).

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -87 mkr (-71) och utgörs till största delen av uppskjuten skatt, aktuell skatt uppgår till -16 mkr (-6). 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 året uppgått till 1 029 mkr (705), varav fastighetsförvärv utgör 863 mkr (931). Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 166 mkr (114). Investeringarna har till övervägande del finansierats genom egna medel för att optimera utnyttjandet av likvida medel efter föregående års nyemission, nya lån har tagits upp om 321 mkr. Årets kassaflöde uppgick till -581 mkr (559). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 96 mkr (677). Utöver likvida medel fanns per årsskiftet outnyttjade lånelöften om 480 mkr, varav 280 mkr i form av byggnadskreditiv.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till verkligt värde om 8 343 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. Per årsskiftet har Platzer låtit genomföra en extern värdering av ett urval fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Den externa värderingen omfattar ca 30 % av fastigheternas värde och är utförd av Forum Fastighetsekonomi. Den externa värderingen översteg den interna värderingen med 0,4 %. Av värdeförändringarna har ca 70 % skapats genom fastighetsutveckling och därtill kopplad nyuthyrning, transaktioner samt den dagliga förvaltningen och resterande del beror på marknadens sänkta avkastningskrav.

Under året har fastighetsförvärven uppgått till 863 mkr (931). Under andra kvartalet förvärvades Backa 173:2. Under fjärde kvartalet har fem fastigheter förvärvats från Wallenstam för 700 mkr samt projektet Gamlestadens Resecentrum från Serneke. Under fjärde kvartalet har också tecknats avtal om försäljning av Högsbo 11:3 med frånträde under 2015 och redovisas därför som försäljningar kommande år. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 166 mkr (114), där största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gårda 3:14 som beräknas vara färdigställt med inflyttning under tredje kvartalet 2015. Härutöver har två större ombyggnadsprojekt påbörjats för Migrationsverket i Gårda 1:15 och Livered 1:329 med delvis successiv inflyttning under 2015.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december till 2 966 mkr (2 726). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 30,98 kr (28,47), vilket belastats med uppskjuten skatteskuld om drygt 2,10 kr.

Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick per samma dag till 36,20 kr/aktie (30,58). Soliditeten uppgick till 35 % (36).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 4 855 mkr (4 520), vilket motsvarade en belåningsgrad om 58 % (65). Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Den genomsnittliga räntan uppgick per bokslutsdagen till 2,77 % (3,42). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick samtidigt till 4,7 år (2,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,8 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 under hela året har undervärdet i Platzers räntederivat ökat till -256 mkr (-29) vilket för perioden innebär en negativ värdeförändring om -227 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 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

Antalet anställda uppgick vid rapportperiodens utgång till 43 personer. Platzers fastighetsbestånd är organiserat i tre marknadsområden. Marknadsområdena är Platzers enheter med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utvecklingen av fastigheterna. Som stöd till marknadsområdena finns två specialistenheter, Projekt som svarar för projektutveckling och projektledning samt Uthyrning som stödjer uthyrningsaffären. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, affärsutveckling, finans, ekonomi, kommunikation och hållbarhet.

Fjärde kvartalet 2014

Hyresintäkterna uppgick för kvartalet till 131 mkr (117), en ökning med 12 %. Driftsöverskottet ökade under samma kvartal till 97 mkr (84) och förvaltningsresultatet förbättrades med 38 % till 51 mkr (37). Härtill kommer värdeförändringar förvaltningsfastigheter för kvartalet om 167 mkr (85) och värdeförändringar finansiella instrument om -76 mkr (-6). Resultat efter skatt uppgick för kvartalet till 108 mkr (101).

Händelser efter rapportperiodens utgång

I januari tecknades avtal om försäljning av Gullbergsvass 703:53 till ett överenskommet fastighetsvärde om 210 mkr.

Moderbolaget

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 0,75 kronor per aktie (0,60).

Göteborg 2015-02-18

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson
Verkställande direktör

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

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hysesintäkter	131	117	525	464
Fastighetskostnader	-34	-33	-131	-123
Driftsöverskott	97	84	394	341
Central administration	-10	-9	-32	-26
Finansnetto	-36	-38	-151	-149
Förvaltningsresultat	51	37	211	166
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	167	85	401	117
Värdoförändring finansiella instrument	-76	-6	-227	82
Resultat före skatt	142	116	385	365
Skatt på periodens resultat	-34	-15	-87	-71
Periodens resultat ¹⁾	108	101	298	294
Resultat per aktie ²⁾	1,13	1,32	3,11	3,82

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

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

BALANSRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	8 343	6 913
Övriga anläggningstillgångar	6	6
Finansiella anläggningstillgångar	36	22
Omsättningstillgångar	27	29
Likvida medel	96	677
SUMMA TILLGÅNGAR	8 508	7 647
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 966	2 726
Uppskjuten skatteskuld	244	172
Långfristiga räntebärande skulder	4 855	4 520
Övriga långfristiga skulder	292	47
Kortfristiga skulder	151	182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 508	7 647
Ställda säkerheter	5 000	4 670
Ansvarsförbindelser	57	57

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	97	84	394	341
Central administration	-9	-8	-31	-25
Finansnetto	-36	-38	-151	-149
Inkomstskatt	-3	-6	-16	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	49	32	196	161
Förändring av kortfristiga fordringar	-5	-9	3	-9
Förändring av kortfristiga skulder	4	6	-7	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48	29	192	157
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-67	-19	-166	-114
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-726	-755	-843	-931
Sålda förvaltningsfastigheter	-	260	-	340
Investering i övrigt	-	-3	-1	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-793	-517	-1 010	-708
Finansieringsverksamheten				
Amortering av räntebärande skulder	-1	-282	-6	-282
Nyupplåning av räntebärande skulder	321	614	321	757
Förändring av långfristiga fordringar	-1	-	-1	-
Utdelning	-	-	-58	-35
Nyemission	-	670	-19	670
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	319	1 002	237	1 110
Periodens kassaflöde	-426	514	-581	559
Likvida medel vid periodens början	522	163	677	118
Likvida medel vid periodens slut	96	677	96	677

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Vid periodens början	2 726	1 816
Nyemission	-	651
Periodens totalresultat	298	294
Utdelning	-58	-35
Vid periodens slut	2 966	2 726

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG I SAMMANDRAG

Mkr	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Nettoomsättning	10	7
Rörelsens kostnader	-10	-8
Finansnetto	-48	-34
Värdet förändring finansiella instrument	-179	79
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-227	44
Bokslutsdispositioner	108	87
Skatt	27	-29
Periodens resultat ¹⁾	-92	102

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

BALANSRÄKNING MODERBOLAG I SAMMANDRAG

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	1 020	1 020
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 538	1 192
Fordringar hos koncernbolag	1 107	666
Övriga omsättningstillgångar	2	2
Likvida medel	4	446
SUMMA TILLGÅNGAR	3 671	3 326
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 908	2 057
Obeskattade reserver	42	22
Långfristiga skulder	1 701	1 212
Kortfristiga skulder	20	35
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 671	3 326
Ställda säkerheter	1 492	1 170
Ansvarsförbindelser	3 323	3 329

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Ränteförfall			Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Andel %	Snittränta %	Lånebelopp Mkr	Andel %
2015	1 915	39	1,50	1 980	41
2016	-	-	-	1 313	27
2017	-	-	-	1 032	21
2018	120	3	3,64	530	11
2019	200	4	3,47		
2020	300	6	4,41		
2021	670	14	3,23		
2022	550	11	3,75		
2023	100	2	3,75		
2024	1 000	21	3,52		
Totalt	4 855	100	2,77	4 855	100

NYCKELTAL

	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Finansiella		
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1
Belåningsgrad, %	58	65
Soliditet, %	35	36
Avkastning på eget kapital, %	10,5	12,9
Fastighetsrelaterade		
Direktavkastning, %	5,2	5,3
Överskottsgrad, %	75	74
Ekonomisk uthyringsgrad, %	94	93
Hyresvärde, kr/kvm	1 490	1 363
Uthyringsbar yta, tkvm	415	374

SEGMENTSREDOVISNING JAN-DEC 2014

Mkr	Förvaltningsfastigheter						Projekt-fastigheter		Totalt	
	Centrala Göteborg		Västra Göteborg		Övriga Göteborg		2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	298	254	74	72	152	134	1	4	525	464
Fastighetskostnader	-64	-58	-29	-27	-37	-33	-1	-5	-131	-123
Driftsöverskott	234	196	45	45	115	101	0	-1	394	341

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 394 mkr (341) och resultat före skatt 385 mkr (365) består av centraladministration -32 mkr (-26), finansnetto -151 mkr (-149) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 174 mkr (199).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Fastigheternas värde IB	6 913	6 091
Investeringar i befintliga fastigheter	166	114
Fastighetsförvärv	863	931
Fastighetsförsäljningar	-	-340
Värdeförändringar	401	117
Fastigheternas värde UB	8 343	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	20	176 311	5 077	346	94	326	251	77
Industri/Lager/Övrigt	2	23 925	329	20	75	15	12	80
Totalt	22	200 236	5 406	366	93	341	263	77
Västra Göteborg								
Kontor/Butik	6	43 390	443	47	83	39	23	59
Industri/Lager/Övrigt	9	53 123	364	39	90	35	21	60
Totalt	15	96 513	807	86	86	74	44	59
Övriga Göteborg								
Kontor/Butik	11	92 480	1 494	131	95	124	88	71
Industri/Lager/Övrigt	2	18 813	342	25	100	25	19	76
Totalt	13	111 293	1 836	156	96	149	107	72
SUMMA								
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	50	408 042	8 049	608	93	564	414	73
PROJEKTFASTIGHETER	10	7 007	294	5	29	1	-1	-
SUMMA PLATZER	60	415 049	8 343	613	92	565	413	73

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 december 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 hyresavtalen gällande nyproduktionen i Gårda Norra.

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 11 mkr per 1 januari 2015.

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

FASTIGHETSBESTÅND

Platzer äger och utvecklar kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Fastigheterna kan delas upp i tre geografiska områden: Centrala Göteborg (Centrum, Gårda, Krokslätt 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 31 december 2014 totalt 60 fastigheter, varav tio projektfastigheter, med ett verkligt värde om 8 343 mkr.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 415 049 m², vilka fördelade sig på kontor 66 %, butik 5 %, industri/lager 15 % och övrigt 14 %.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94 % (93).

Hyresutveckling

Platzer har 608 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 31 % av hyresvärdet.

Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 43 månader.

Härutöver har Platzer tecknade hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2015 - 2017.

Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttids-parkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 39 mkr.

Kontraksstruktur/Avtal per förfalloår ¹⁾

	Antal	Hyresintäkt	Andel %
2015	182	101	19
2016	150	91	17
2017	129	89	17
2018	94	99	18
2019	20	53	10
2020	19	37	7
2021-	14	63	12
Total	608	533	100
P-hus/övrigt		39	
Minoritet		-7	
Totalt		565	

¹⁾ Exkl. hyreskontrakt avseende nybyggnadsprojekt.



Backaplan är en av Sveriges större handelsplatser och en av fyra strategiska knutpunkter i Göteborgs pågående stadsutveckling. Platzer äger fyra fastigheter i området där Tingstadsvassen 4:3 på Motorgatan 2 syns här.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Platzer har under året förvärvat sju fastigheter och tecknat avtal om att sälja en fastighet. Därefter har i början av 2015 tecknats avtal om försäljning av ytterligare en fastighet. Alla fastigheter är belägna i Göteborg.

Under andra kvartalet förvärvades Backa 173:2, en handelsfastighet om 6 000 kvm vid Backaplan. Platzer äger sedan tidigare tre fastigheter i området som är en av Sveriges större handelsplatser.

Den 1 december 2014 förvärvades fem fastigheter av Wallenstam. Fyra av fastigheterna är kontorsfastigheter belägna kring Almedals fabriker och Mölndalsåns dalgång. Totalt omfattar dessa fastigheter cirka 33 000 kvm uthyrningsbar yta. Härutöver finns framtida byggrätter om totalt cirka 25 000 kvm, dels vid Almedals fabriker och dels på en fastighet i norra Högsbo, direkt angränsande till en av Platzers befintliga fastigheter.

Per 30 december förvärvades den blivande fastigheten Gamlestaden 740:132 av SERNEKE med vilka träffats avtal om att tillsammans utveckla Gamlestadens Resecentrum med en total yta om cirka 17 000 kvm. Projektet beräknas bli färdigställt under slutet av 2017 och den totala projektkostnaden bedöms uppgå till cirka 450 miljoner kronor.

Under fjärde kvartalet har Platzer tecknat avtal om att sälja Högsbo 11:3, en mindre lagerfastighet, till en privat fastighetsägare med frånträde under 2015 varför denna försäljning redovisas under 2015. I början av januari såldes parkeringshuset Gullbergsvass 703:53 till Göteborgs Stad samtidigt som Platzer erhöll en rätt att förvärva framtida byggrätter om cirka 40 000 kvm när den nya Hisingsbron är färdigställd.

Kvartal	Fastigheter	Område	Segment	Kontor	Uthyrbar yta, kvm			Totalt
					Butik	Industri/ lager	Övrigt	
2	Backa 173:2	Backaplan	Övriga Göteborg	151	5 330	420		5 901
4	Krokslätt 148:13	Krokslätt	Centrala Göteborg	2 581		616	20	3 217
4	Krokslätt 149:10	Krokslätt	Centrala Göteborg	6 928			1 000	7 928
4	Krokslätt 34:13	Krokslätt	Centrala Göteborg	10 905	725	1 308	375	13 313
4	Skår 57:14	Krokslätt	Centrala Göteborg	8 286		119		8 405
4	Högsbo 2:2	Högsbo	Projekt				350	350
4	Gamlestaden 740:132, blivande	Gamlestaden	Projekt					
				28 851	6 055	2 463	1 745	39 114



Krokslätt 149:10, Mölndalsvägen 36-38, Göteborg



Skår 57:14, Gamla Almedalsvägen 1-51, Göteborg

FASTIGHETS- OCH PROJEKTUTVECKLING

Platzer har under året intensifierat arbetet med att inventera och utveckla projektmöjligheter inom det befintliga fastighetsbeståndet. Som framgår av nedanstående tabell bedöms den möjliga projektportföljen nu omfatta cirka 100 000 kvm LOA varav pågående produktion omfattar 9 700 kvm. De redovisade projekten avser i huvudsak kontorsfastigheter med serviceinslag. Den totala investeringen i dessa projekt bedöms uppgå till cirka 3 miljarder kronor.

De projekt där byggnation pågår är fullt uthyrda. Gårda 3:12/3:14 avser kombinerad ny- och ombyggnation för Försäkringskassan och GR Göteborgsregionens kommunalförbund som båda flyttar in under september 2015. Gårda 1:15 och Livered 1:392 byggs båda om för Migrationsverket med beräknat färdigställande 1 januari 2016.

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ny yta LOA (kvm)	Projektfastighet	Möjlig byggstart ²⁾
Gårda 3:12, 3:14	PU	8 500	byggnation pågår	pågår
Gårda 1:15/Livered 1:392	FU	1 200	byggnation pågår	pågår
Gårda 2:12	PU	15-25 000	detaljplan påbörjas 2015	2016
Gårda 16:17	PU	12-15 000	detaljplan påbörjas 2015	2016
Gamlestaden 740:132	PU	15-20 000	detaljplan klar	2015/2016
Högsbo 7:21	PU	5 000	detaljplan klar	2015/2016
Generatorm 1	PU	5 000	detaljplan klar	2015
Bagaregården 17:26	PU	5-7 000	detaljplan klar	2015/2016
Gullbergsvass 5:10	FU	7 000	detaljplan påbörjas 2015	2016
Skår 57:14	PU	15-20 000	detaljplan påbörjad 2014	2017
Totalt		88 700 - 113 700		

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvävsavtalade fastigheter.

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

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

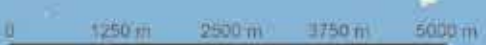
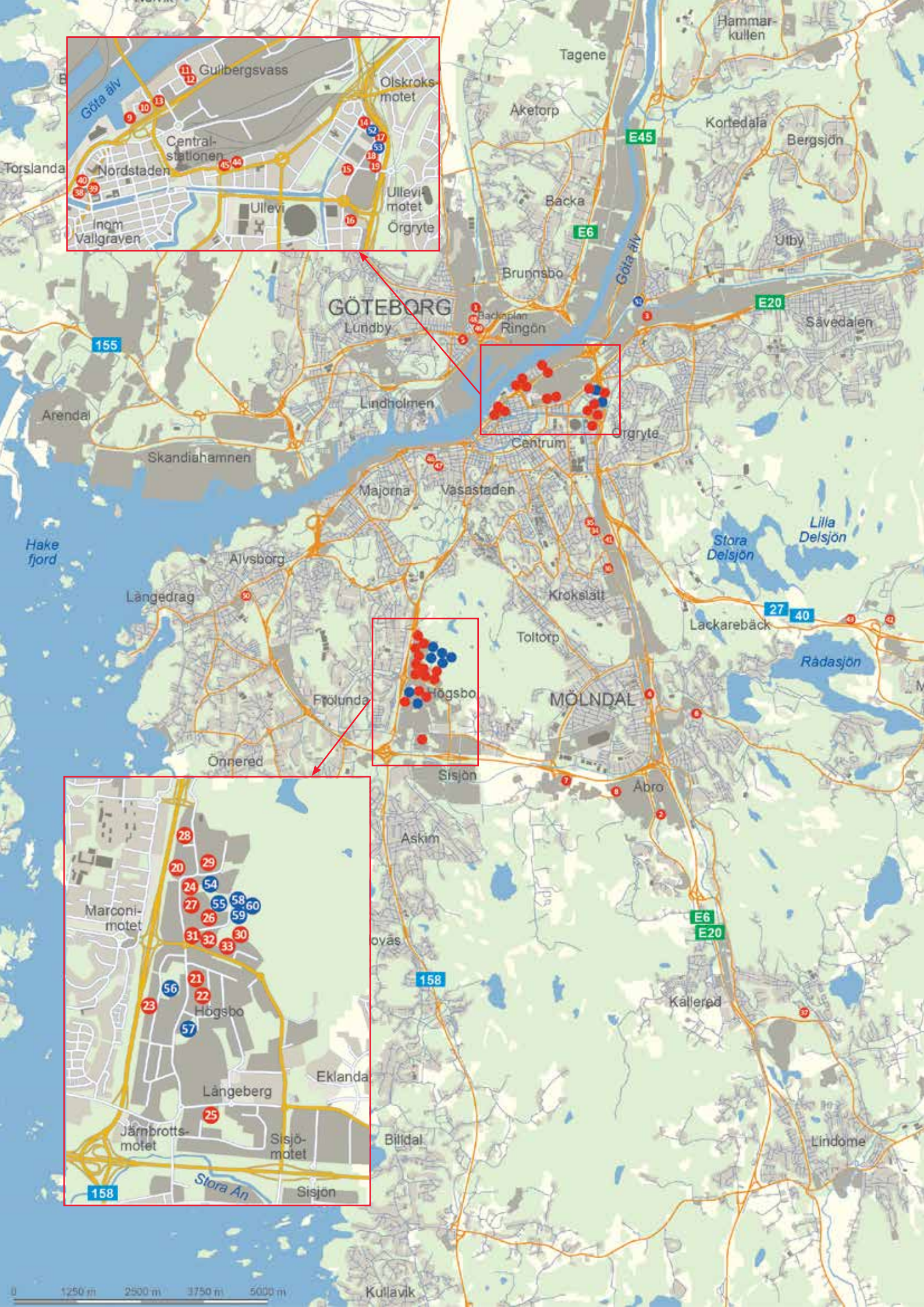


Gårda 3:12/3:14, Anders Personsgatan i Gårda Norra- En kombinerad ny- och ombyggnation för Försäkringskassan och GR Göteborgsregionens kommunalförbund som båda flyttar in i fastigheterna under september 2015. Fastigheterna rymmer 12 000 kvm och är fullt uthyrda.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Uthyrbar yta, kvm

Nr	Förvaltningsfastighet	Område	Byggår	Kontor	Industri/			Totalt
					Butik	lager	Övrigt	
1	Backa 173:2	Backaplan	1979	151	5 330	420		5 901
2	Balltorp 1:135	Mölndal	1989	5 515	515		377	6 407
3	Bagaregården 17:26	Gamlestaden	1941/2010	24 977	365	7 515	2535	35 392
4	Bosgården 1:71	Mölndal	1988	4 687	56			4 743
5	Brämaregården 35:4	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	1 482		3 394		4 876
9	Gullbergsvass 1:1	Gullbergsvass	1988	16 003				16 003
10	Gullbergsvass 1:17	Gullbergsvass	1993	5 400				5 400
11	Gullbergsvass 5:10	Gullbergsvass	1988	11 736		252	487	12 475
12	Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass	2010	15 298			1 447	16 745
13	Gullbergsvass 703:53	Gullbergsvass	1 991				9 000	9 000
14	Gårda 1:15	Gårda	1971/1992	10 777				10 777
15	Gårda 13:7	Gårda	2003				14 925	14 925
16	Gårda 16:17	Gårda	1986	15 234		168	564	15 966
17	Gårda 3:12	Gårda	1956/1998	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	6 196		1 658		7 854
24	Högsbo 2:1	Högsbo	1991	6 300				6 300
25	Högsbo 27:8	Högsbo	1971	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	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	Krokslätt 148:13	Krokslätt	1952	2 581		616	20	3 217
35	Krokslätt 149:10	Krokslätt	1952/98	6 928			1 000	7 928
36	Krokslätt 34:13	Krokslätt	1950/88	10 905	725	1 308	375	13 313
37	Livered 1:329	Mölndal	1962				13 937	13 937
38	Nordstaden 13:12	Centrum	1929/1993	5 070				5 070
39	Nordstaden 14:1	Centrum	1993/1995	8 958				8 958
40	Nordstaden 20:5	Centrum	1943	2 554		231		2 785
41	Skår 57:14	Krokslätt	1929	8 286		119		8 405
42	Solsten 1:110	Mölnlycke	1991	1 658		1 089	356	3 103
43	Solsten 1:132	Mölnlycke	2002	4 953				4 953
44	Stampen 4:42	Centrum	2009	5 769			2 847	8 616
45	Stampen 4:44	Centrum	1930	14 681				14 681
46	Stigberget 34:12	Centrum	1967/1999	4 457	2 801	264	253	7 775
47	Stigberget 34:13 (andel 50,3%)	Centrum	1969	2 738	66		2 033	4 837
48	Tingstadsvassen 3:8	Backaplan	1991	29	3 966	11	850	4 856
49	Tingstadsvassen 4:3	Backaplan	1943/1986	517	3 268			3 785
50	Älvsborg 178:2,9	Långedrag	1993	9 659		296	3 862	13 817
Summa förvaltningsfastigheter				269 681	17 647	61 088	59 626	408 042
Projektfastighet	Område	Byggår	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt	
51	Gamlestaden 740:132, blivande	Gamlestaden						
52	Gårda 2:12	Gårda	1959	1 785	1 340		3 125	
53	Gårda 3:14	Gårda					0	
54	Högsbo 2:2	Högsbo				350	350	
55	Högsbo 3:5	Högsbo					0	
56	Högsbo 7:21	Högsbo					0	
57	Högsbo 14:3	Högsbo	1967	3 255	277		3 532	
58	Högsbo 757:118	Högsbo					0	
59	Högsbo 757:121	Högsbo					0	
60	Högsbo 757:122	Högsbo					0	
Summa projektfastigheter				5 040	1 340	277	350	7 007
TOTALT				274 721	18 987	61 365	59 976	415 049



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 31 december 2014 till 33,50 kronor per aktie och börsvärdet uppgick till 3 208 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). Styrelsen kommer föreslå årsstämman att besluta om en utdelning om 0,75 kronor (0,60) per aktie.

Ägarförhållanden

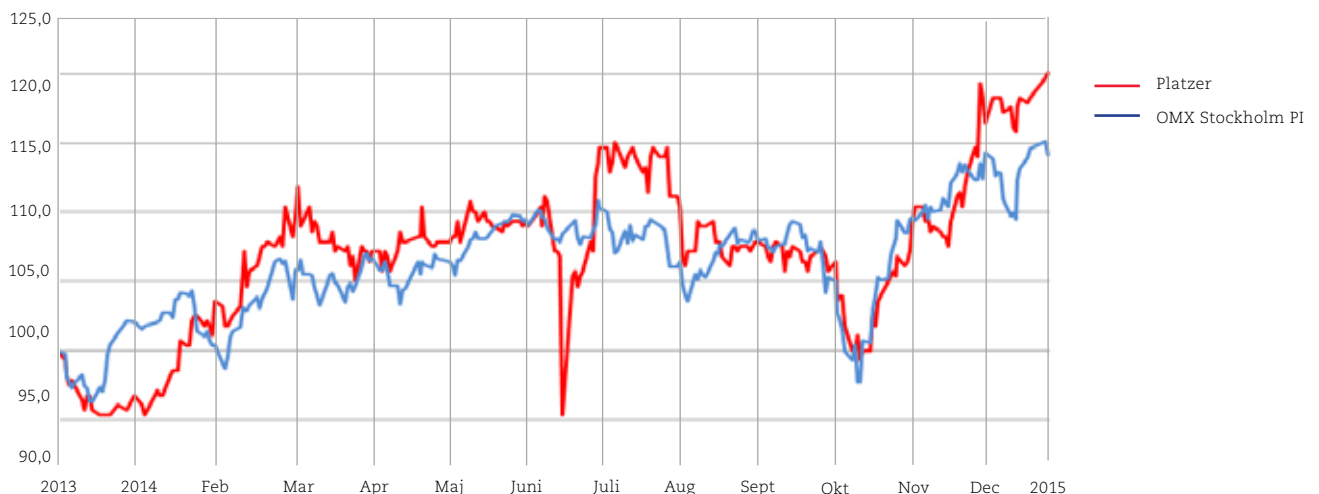
Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till 3 206. Det utländska ägandet uppgick till 6 procent av aktiekapitalet och 2 procent av antalet röster.

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. 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 december 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	5 625 000	10 625 000	20,2 %	11,1 %
Familjen Hielte / Hobohm	0	19 293 745	19 293 745	7,0 %	20,2 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	0	10 243 957	10 243 957	3,7 %	10,7 %
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 %
Danske Capital	0	1 905 828	1 905 828	0,7 %	2,0 %
Fjärde AP-fonden	0	1 807 530	1 807 530	0,7 %	1,9 %
M2 Capital Management	0	1 502 823	1 502 823	0,5 %	1,5 %
Övriga ägare	0	18 865 887	18 865 887	6,8 %	19,7 %
Totalt (ca 3 200 ägare)	20 000 000	75 747 434	95 747 434	100 %	100 %

NYCKELTAL PER AKTIE

	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Eget kapital, kr	30,98	28,47
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	36,20	30,58
Börskurs, kr	33,50	27,00
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	3,11	3,82
Förvaltningsresultat, kr	2,21	2,16
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,00	2,04
Utdelning, kr ²⁾	0,75	0,60
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	95 747	95 747
Genomsnittligt antal aktier, tusental	95 747	76 772

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

²⁾ För 2014 föreslagen utdelning.



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.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga värde.

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.



Utsikten från fastigheten Nordstaden 20:5 vid Packhusplatsen, Göteborg

Q1-

Q4



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