



Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2015

- Hyresintäkterna ökade till 139 mkr (130)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 20 % till 59 mkr
- Periodens resultat uppgick till 39 mkr (14)
- Fastighetsvärdet ökade till 8 491 mkr (8 343)
- Eget kapital per aktie uppgick till 31,39 kr (30,98)
- Resultat per aktie uppgick till 0,41 kr (0,14)
- Avtal om köp och försäljningar om drygt 1,1 mdkr



Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) förvärvades under första kvartalet och tillträds den 30 april 2015.

Kalendarium

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

VD HAR ORDET



Resultatutvecklingen i Platzers verksamhet fortsätter att vara mycket tillfredsställande med en ökning av driftsöverskottet på 7 % och förvaltningsresultatet med 20 % för årets första kvartal jämfört med samma kvartal föregående år. De större utvecklingsprojekt vi har igång innebär för kvartalet jämförelsevis en negativ påverkan på resultatet eftersom lokaler i vissa fall töms för att möjliggöra ombyggnation. Däremot är de utvecklingsprojekten en del i våra värdeförändringar. Vi har en ökad takt inom fastighets- och projektutveckling, vilket innebär att några nyckeltal kortsiktigt försämras, men samtidigt att vi har tecknade hyreskontrakt med drygt 50 mkr i hyresvärde som successivt under hösten 2015 och våren 2016 kommer att ge positiv resultateffekt.

En viktig del i vår strategi och framgång är att vara den ledande aktören i våra delområden. Då har vi större möjlighet att påverka områdets utveckling, vilket är positivt för hyresgästerna i våra fastigheter, för området som sådant och därmed en bra affär för oss. Under kvartalet har vi träffat avtal om att sälja fyra fastigheter för 162 mkr i de södra delarna av Högsbo för att kunna fokusera fullt på vårt bestånd i

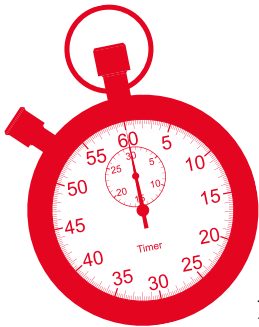
norra Högsbo. Dessutom kompletterade vi vårt bestånd i Gamlestaden med förvärv av Gamlestadens Fabriker för 750 mkr och får med det ett sammanhängande område runt den nya knutpunkten Gamlestads torg om ca 100 000 kvm uthyrningsbar yta med potential att få till ytterligare lika mycket byggrätter för framtida nyproduktion. Fastighetsaffärerna påverkar inte resultatet i kvartal ett utan kommer att redovisas i resultat- och balansräkningen i kvartal två.

Det är mycket på gång inom stadsutvecklingen i Göteborg. Under kvartalet har vårt arbete på Backaplan kommit ett steg närmare en uppstart med att ta fram detaljplan för området. Vi har lämnat intresseanmälan för marktilldelning på överdäckning av E45 vid Gullbergsvass och även diskuterat vidare med Göteborgs Stad angående utvecklingen av norra Högsbo runt Dag Hammarskjölds Boulevard samt utvecklingen av Gårda. I Gamlestaden pågår dialog om områdets utveckling. Parallellt för vi dialog med Trafikverket när nu planeringen av de stora infrastrukturprojekten, som berör en del av våra områden, går in i en mer intensiv fas. En otroligt spännande tid väntar Göteborgsområdet de kommande åren, vilket också ett ökat intresse för fastighetsinvesteringar från olika fastighetsaktörer vittnar om.

Vi på Platzer kan vår lokala marknad och kommer att vara en aktiv spelare i utvecklingen av Göteborg. Där staden växer och utvecklas kan vi vara med och utveckla Platzers fastighetsbestånd. På det sättet kommer vi fortsätta att växa med lönsamhet och skapa värde i bolaget framåt.

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 kvm. 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 47 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.

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



B2

Gamlestadens Fabriker, består av 13 byggnader och omfattar 61 864 kvm uthyrbar yta.

KOMMENTARER JAN-MARS 2015

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

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 59 mkr (49), en förbättring med 20 %. Resultatförbättringen beror till större delen på den tillväxtstrategi som Platzer arbetar efter och som innebär ett större fastighetsbestånd 2015 jämfört med 2014. Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 60 mkr (17), värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -69 mkr (-48) och periodens resultat efter skatt uppgick till 39 mkr (14).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick för årets första tre månader till 139 mkr (130), en ökning med 7 %. Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till ett större fastighetsbestånd samt till nyuthyrningar och färdigställda ombyggnationer. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per bokslutsdagen uppgå till 547 mkr (532) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 92 % (93).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under perioden uppgått till 39 mkr (36), en ökning som till största delen orsakas av det större fastighetsbeståndet som tillträdades under december 2014. Till övervägande del vidaredebiteras förbrukningskostnader som värme, el, kyla och renhållning samt fastighetsskatt på hyresgästerna.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 100 mkr (94), en ökning med 7 %. Överskottsgraden uppgick till 72 % (72). Första kvartalet är ofta den dyraste perioden under året, under senaste tolv månaderna är överskottsgraden oförändrat 75%.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -33 mkr (-38), en minskning med 5 mkr trots en större lånevolym. Den lägre kostnaden beror huvudsakligen på omförhandlade räntemarginaler och lägre marknadsräntor. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument, till 2,70 % (3,45).

Skatt

Inkomstskatt på periodens resultat uppgick till -11 mkr (-4) och utgörs till största delen av uppskjuten skatt, aktuell skatt uppgår till -4 mkr (-4). 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 första kvartalet uppgått till 88 mkr (28) och avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringarna har till övervägande del finansierats genom egna medel. Periodens kassaflöde uppgick till 36 mkr (4). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 132 mkr (96). Utöver likvida medel fanns per bokslutsdagen outnyttjade lånelöften om 365 mkr varav 240 mkr utgörs av outnyttjat byggnadskreditiv.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till bedömt verkligt värde om 8 491 mkr (8 343) 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 för perioden inneburit en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna om 60 mkr (17).

Inga förvärv eller försäljningar av fastigheter har skett under första kvartalet. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 88 mkr (28), där största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gårda 3:14 samt påbörjandet av två ombyggnadsprojekt för Migrationsverket i Gårda 1:15 och Livered 1:329. Gårda 3:14 beräknas vara färdigställt och inflyttning sker under tredje kvartalet 2015. Migrationsverket kommer ta ytorna successivt i anspråk under 2015 och fullständig inflyttning beräknas ske under första halvåret 2016.

Eget kapital

Concernens eget kapital uppgick per 31 mars till 3 005 mkr (2 966). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 31,39 kr (30,98). Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick per samma dag till 37,40 kr (36,20). Soliditeten uppgick till 34 % (35).

Styrelsen har föreslagit årsstämman 2015 en utdelning om 0,75 kr (0,60) per aktie vilket motsvarar 72 mkr (58).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per kvartalsskiftet uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 4 900 mkr (4 855), vilket motsvarade en belåningsgrad om 58 % (58). Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs

genom pantbrev i fastighet. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick samtidigt till 4,5 år (4,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,6 år (1,8).

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 -325 mkr vilket för perioden innebar en negativ värdeförändring om -69 mkr. Värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. Under derivatens återstående löptid kommer undervärdet att lösas upp och reducerar de finansiella kostnaderna i resultaträkningen med motsvarande belopp.

De finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av ovan beskrivna derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både derivatinstrumenten och kapitalförsäkringarna återfinns i nivå 2 enligt IFRS 13. 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 31 mars till 47 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 specialisterheter, 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.

Tillträden och frånträden efter rapportperiodens utgång

I slutet av mars tecknade Platzer avtal om förvärv av fastigheten Olskroken 18:7, mera känd som Gamlestadens Fabriker, med tillträde den 30 april. Förvärvet sker genom bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde om 750 mkr. I början av januari tecknade Platzer avtal om försäljning av Gullbergsvass 703:53 till Göteborgs Stad med frånträde när detaljplanen för nya Hisingsbron vunnit laga kraft. Samtidigt erhöll Platzer en rätt att förvärva framtida byggrätter om cirka 40 000 kvm när nya bron är uppförd. Platzer tecknade också avtal i mars om försäljning av fyra fastigheter i södra Högsbo till ett överenskommet fastighetsvärde om 162 mkr. Tillsammans med tidigare tecknat försäljningsavtal innebär det att Platzer kommer att frånträda samt-

liga fem bebyggda fastigheter i södra Högsbo under april. Högsbo 27:8, Högsbo 11:5, Högsbo 14:3, Högsbo 13:6 kommer att frånträdas 28 april och Högsbo 11:3 frånträddes 1 april. Samtliga förvärv och försäljningar redovisas i redovisningen per tillträdesdag respektive frånträdesdag.

Moderbolaget

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policyer samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar är metoder som Platzer använder för att hantera och minska riskerna. De risker och osäkerhetsfaktorer som Platzer i första hand påverkas av beskrivs i årsredovisningen för 2014 på sidorna 43-45 samt 62-63.

Transaktioner med närstående

De närstående transaktioner som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2014 på sidan 75. Utöver dessa löpande avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående.

Redovisningsprinciper

Platzer upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS-standarder som trätt i kraft 2015 har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av IFRIC 21 "Levies" som klargör redovisningen av en förpliktelse att betala en skatt eller avgift som inte är inkomstskatt. För Platzers del innebär detta att fastighets-skatten ska skuldföras när förpliktelsen uppstår, den 1 januari varje år. Den nya standarden får en påverkan på balansräkningen löpande under året men ingen effekt på resultaträkningen. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR2.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Göteborg 2015-04-28
Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson
Verkställande direktör

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 jan-dec	2014/2015 april-mars
Hysesintäkter	139	130	525	534
Fastighetskostnader	- 39	- 36	-131	- 134
Driftsöverskott	100	94	394	400
Central administration	-8	-7	-32	-33
Finansnetto	-33	-38	-151	-146
Förvaltningsresultat	59	49	211	221
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	60	17	401	444
Värdetförändring finansiella instrument	-69	-48	-227	-248
Resultat före skatt	50	18	385	417
Skatt på periodens resultat	-11	-4	-87	-94
Periodens resultat ¹⁾	39	14	298	323
Resultat per aktie ²⁾	0,41	0,14	3,11	3,38

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	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	8 491	6 958	8 343
Övriga anläggningstillgångar	6	7	6
Finansiella anläggningstillgångar	37	5	36
Omsättningstillgångar	62	27	27
Likvida medel	132	681	96
SUMMA TILLGÅNGAR	8 728	7 678	8 508
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 005	2 740	2 966
Uppskjuten skatteskuld	251	169	244
Långfristiga räntebärande skulder	4 900	4 520	4 855
Övriga långfristiga skulder	361	75	292
Kortfristiga skulder	211	174	151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 728	7 678	8 508
Ställda säkerheter	5 035	4 677	5 000
Ansvarsförbindelser	56	57	57

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 jan-dec	2014/2015 april-mars
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	100	94	394	400
Central administration	-8	-7	-31	-32
Finansnetto	-33	-38	-151	-146
Inkomstskatt	-4	-4	-16	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	55	45	196	206
Förändring av kortfristiga fordringar	-10	3	3	-10
Förändring av kortfristiga skulder	33	-14	-7	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78	34	192	236
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-88	-28	-166	-226
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-843	-843
Investering i övrigt	-	-2	-1	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88	-30	-1 010	-1 068
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	46	-	315	361
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	-1	-1
Utdelning	-	-	-58	-58
Nyemission	-	-	-19	-19
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	46	-	237	283
Periodens kassaflöde	36	4	-581	-549
Likvida medel vid periodens början	96	677	677	681
Likvida medel vid periodens slut	132	681	96	132

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	2 966	2 726	2 726
Periodens totalresultat	39	14	298
Utdelning	-	-	-58
Vid periodens slut	3 005	2 740	2 966

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG I SAMMANDRAG

Mkr	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 jan-dec
Nettoomsättning	3	2	10
Rörelsens kostnader	-3	-3	-10
Finansnetto	-15	-9	-48
Värdetförändring finansiella instrument	-24	-45	-179
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-39	-55	-227
Bokslutsdispositioner	-	-	108
Skatt	9	12	27
Periodens resultat ¹⁾	-30	-43	-92

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

BALANSRÄKNING MODERBOLAG I SAMMANDRAG

Mkr	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 020	1 020	1 020
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 624	1 193	1 538
Fordringar hos koncernbolag	1 085	639	1 107
Övriga omsättningstillgångar	8	2	2
Likvida medel	2	439	4
SUMMA TILLGÅNGAR	3 739	3 293	3 671
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 878	2 013	1 908
Obeskattade reserver	42	22	42
Långfristiga skulder	1 804	1 244	1 701
Kortfristiga skulder	15	14	20
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 739	3 293	3 671
Ställda säkerheter	1 569	1 170	1 492
Ansvarsförbindelser	3 290	3 329	3 323

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Ränteförfall			Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Andel %	Snittränta %	Lånebelopp Mkr	Andel %
2015	1 960	40	1,36	1 961	40
2016	-	-	-	1 299	27
2017	-	-	-	1 032	21
2018	120	2	3,64	608	12
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	4 900	100	2,70	4 900	100

NYCKELTAL

	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 jan-dec	2014/2015 april-mars
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,6	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,2	2,4	2,5
Belåningsgrad, %	58	65	58	58
Soliditet, %	34	36	35	34
Avkastning på eget kapital, %	5,9	4,6	10,5	11,3
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,8	5,4	5,2	5,2
Överskottsgrad, %	72	72	75	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	94	94
Hysesvärde, kr/kvm	1 486	1 524	1 490	1 487
Uthyrningsbar yta, tkvm	415	374	415	415

SEGMENTSREDOVISNING JAN-MARS 2015

Mkr	Förvaltningsfastigheter						Projektfastigheter		Totalt	
	Centrala Göteborg		Västra Göteborg		Övriga Göteborg		2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	83	74	18	19	37	37	1	0	139	130
Fastighetskostnader	-21	-17	-7	-9	-10	-10	-1	0	-39	-36
Driftsöverskott	62	57	11	10	27	27	0	0	100	94

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 100 mkr (94) och resultat före skatt 50 mkr (18) består av central administration -8 mkr (-7), finansnetto -33 mkr (-38) samt värdeförändringar fastigheter och derivat -9 mkr (-31).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 jan-dec
Fastigheternas värde IB	8 343	6 913	6 913
Investeringar i befintliga fastigheter	88	28	166
Fastighetsförvärv	-	-	863
Värdeförändringar	60	17	401
Fastigheternas värde UB	8 491	6 958	8 343

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	176 341	5 148	342	90	308	233	76
Industri/Lager/Övrigt	2	23 925	329	18	83	15	12	78
Totalt	22	200 266	5 477	360	90	323	245	76
Västra Göteborg								
Kontor/Butik	6	43 390	446	47	85	40	25	61
Industri/Lager/Övrigt	9	53 084	363	38	87	33	19	59
Totalt	15	96 474	809	85	86	73	44	60
Övriga Göteborg								
Kontor/Butik	11	92 480	1 499	132	95	125	89	72
Industri/Lager/Övrigt	2	18 813	362	25	99	25	19	75
Totalt	13	111 293	1 861	157	95	150	108	72
SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER								
	50	408 033	8 147	602	91	546	397	73
PROJEKTFASTIGHETER								
	10	7 007	344	5	29	1	-1	-
SUMMA PLATZER								
	60	415 040	8 491	607	90	547	396	72

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 mars 2015.

Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyreskontrakt, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Hyreskontrakt med senare inflyttning eller i fastigheter som nu är under byggnation inkluderas inte, per detta datum avser det hyresavtalen gällande nyproduktionen i Gårda 3:12, 3:14 och nya hyresavtal efter färdigställd ombyggnation av Livedred 1:329 och Gårda 1:15. Tecknade hyreskontrakt för dessa projekt kommer att öka hyresintäkterna med 53 mkr på årsbasis.

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 10 mkr per 1 april 2015.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 april 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 mars 2015 totalt 60 fastigheter, varav tio projektfastigheter, med ett verkligt värde om 8 491 mkr.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 415 040 kvm, vilka fördelade sig på kontor 66 %, butik 5 %, industri/lager 15 % och övrigt 14 %.

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

Hyresutveckling

Platzer har 606 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 43 månader.

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

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

Kontraktstruktur/Avtal per förfalloår ¹⁾

	Antal	Hyresintäkt	Andel %
2015	118	67	13
2016	180	89	17
2017	121	84	16
2018	123	117	23
2019	28	60	12
2020	21	35	7
2021-	15	63	12
Total	606	515	100
P-hus/övrigt		39	
Minoritet		-7	
Totalt		547	

¹⁾ Exkl. hyreskontrakt avseende projekt med framtida inflyttning.



FASTIGHETSTRANSAKTIONER

MED TILLTRÄDE /FRÅNTRÄDE EFTER 31 MARS 2015

Under mars månad träffades avtal om förvärv av fastigheten Olskroken 18:7, mera känd som Gamlestadens Fabriker, från Aberdeen. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 750 mkr. Fastigheten består av cirka 60 000 kvm tomtareal och en uthyrningsbar yta om cirka 62 000 kvm i befintliga byggnader. På fastigheten pågår arbete med att ta fram ny detaljplan. Platzer blir med förvärvet en ledande fastighetsägare i området då bolaget sedan tidigare äger grannfastigheten Bagaregården 17:26 och även kommer påbörja byggnationen av Gamlestadens Resecentrum i slutet av 2015. Platzer tillträder fastigheten 30 april 2015 och bolaget inkluderas från samma datum i redovisningen.

Kvartal	Fastigheter	Område	Segment	Kontor	Uthyrbar yta, kvm			Totalt
					Butik	Industri/ lager	Övrigt	
Förvärv								
2	Olskroken 18:7	Gamlestaden	Övriga Göteborg	41 653	102	6 836	13 273	61 864
				41 653	102	6 836	13 273	61 864

I början av januari tecknade Platzer avtal om försäljning av Gullbergsvass 703:53 till Göteborgs Stad med frånträde när detaljplanen för nya Hisingsbron vunnit laga kraft. Samtidigt erhöll Platzer en rätt att förvärva framtida byggrätter om cirka 40 000 kvm när nya bron är uppförd.

Under mars månad har Platzer även träffat avtal om att sälja fyra fastigheter i södra Högsbo. Fastigheterna Högsbo 11:5, Högsbo 14:3, Högsbo 13:6 och Högsbo 27:8 säljs med frånträde 28 april 2015 till Kungsleden. Försäljningarna sker genom bolagsförsäljning och bolagen exkluderas från redovisningen samma datum som det är frånträde.

Sedan tidigare har Platzer träffat avtal om att sälja Högsbo 11:3 till en privat fastighetsägare med frånträde 1 april 2015 och exkluderas från redovisningen samma datum.

Kvartal	Fastigheter	Område	Segment	Kontor	Uthyrbar yta, kvm			Totalt
					Butik	Industri/ lager	Övrigt	
Försäljningar								
2	Högsbo 11:3	Högsbo	Västra Göteborg	400		1 257		1 657
2	Högsbo 11:5	Högsbo	Västra Göteborg			3 670		3 670
2	Högsbo 13:6	Högsbo	Västra Göteborg	6 196		1 658		7 854
2	Högsbo 14:3	Högsbo	Projekt	3 255		277		3 532
2	Högsbo 27:8	Högsbo	Västra Göteborg	528			2 028	2 556
3 ¹⁾	Gullbergsvass 703:53	Gullbergsvass	Centrala Göteborg				9 000	9 000
				10 379	-	6 862	11 028	28 269

¹⁾ Tillträdet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft samt att tillstånd för vattenverksamhet ges.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTUTVECKLING

Platzer har en projektportfölj omfattande cirka 100 000 kvm uthyrbar area varav pågående produktion omfattar 9 700 kvm. Projekten avser i huvudsak kontorsfastigheter med serviceinslag. Den totala projektinvesteringen bedöms uppgå till cirka 3 miljarder kronor, varav pågående större projekt svarar för 500 mkr. Projektportföljen fördelas på två delar, fastighetsutveckling och projektutveckling. Med fastighetsutveckling avses en utveckling av befintliga byggnader, kan vara en på-, till- eller ombyggnad, i detta innefattas allt från mindre hyresgäst Anpassningar till större projekt. Projektutveckling innebär nybyggnation på mark eller där tidigare byggnad rivs för nybyggnadsprojektet.

Pågående projekt, som framgår av tabellen nedan, är fullt uthyrda. Försäkringskassan och GR Göteborgsregionens kommunalförbund beräknas flytta in i Gårda 3:12, 3:14 under tredje kvartalet i år. Gårda 1:15 och Lived 1:329 byggs båda om för Migrationsverket med beräknat färdigställande första kvartalet 2016.

Förutom enskilda utvecklingsprojekt enligt ovan och tabell är Platzer också engagerade i stadsutveckling av hela områden, där Platzer är en part i utvecklingsarbetet. Ett exempel på detta är utvecklingen av Backaplan där Platzer som en av fem fastighetsägare tillsammans med kommunen arbetat fram en masterplan för området vilket nu övergår i detaljplanearbete med målet att få en levande innerstadsmiljö och blandstad. I norra Högsbo är Platzer som största fastighetsägare drivande part för en omvandling av området till en levande blandstad. Till detta kan också kopplas stadens planer för att skapa en stadsboulevard av närliggande trafikled. I både Gårda och Gamlestaden har Platzer flera möjliga projekt som tillsammans medverkar till en fortsatt utveckling av dessa båda områden.

Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA (kvm)	Ny yta LOA (kvm)	Uthyrningsgrad	Färdigställt
Gårda 3:12, 3:14	PU/FU	3 500	8 500	100 %	Q3 2015
Gårda 1:15	FU	10 000	1 200	100 %	Q1 2016
Lived 1:329	FU	14 000		100 %	Q1 2016
Stampen 4:44	FU	14 000		45 %	Q2 2016
Totalt		41 500	9 700		

Möjliga större utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ny yta LOA (kvm)	Status	Möjlig byggstart ²⁾
Hårddisken 1	PU	5 000	detaljplan klar	2015
Bagaregården 17:26	PU	5-7 000	detaljplan klar	2015/2016
Gamlestaden 740:132	PU	15-25 000	detaljplan klar	2015/2016
Högsbo 7:21	PU	5 000	detaljplan klar	2015/2016
Gårda 2:12	PU	15-25 000	detaljplan påbörjas 2015	2016
Gårda 16:17	PU	12-15 000	detaljplan påbörjas 2015	2016
Gullbergsvass 5:10	FU	7 000	detaljplan påbörjas 2015	2016
Skår 57:14	PU	15-20 000	detaljplan påbörjad 2014	2017
Totalt		79 000 - 109 000		

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvävsavtalade fastigheter.

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

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

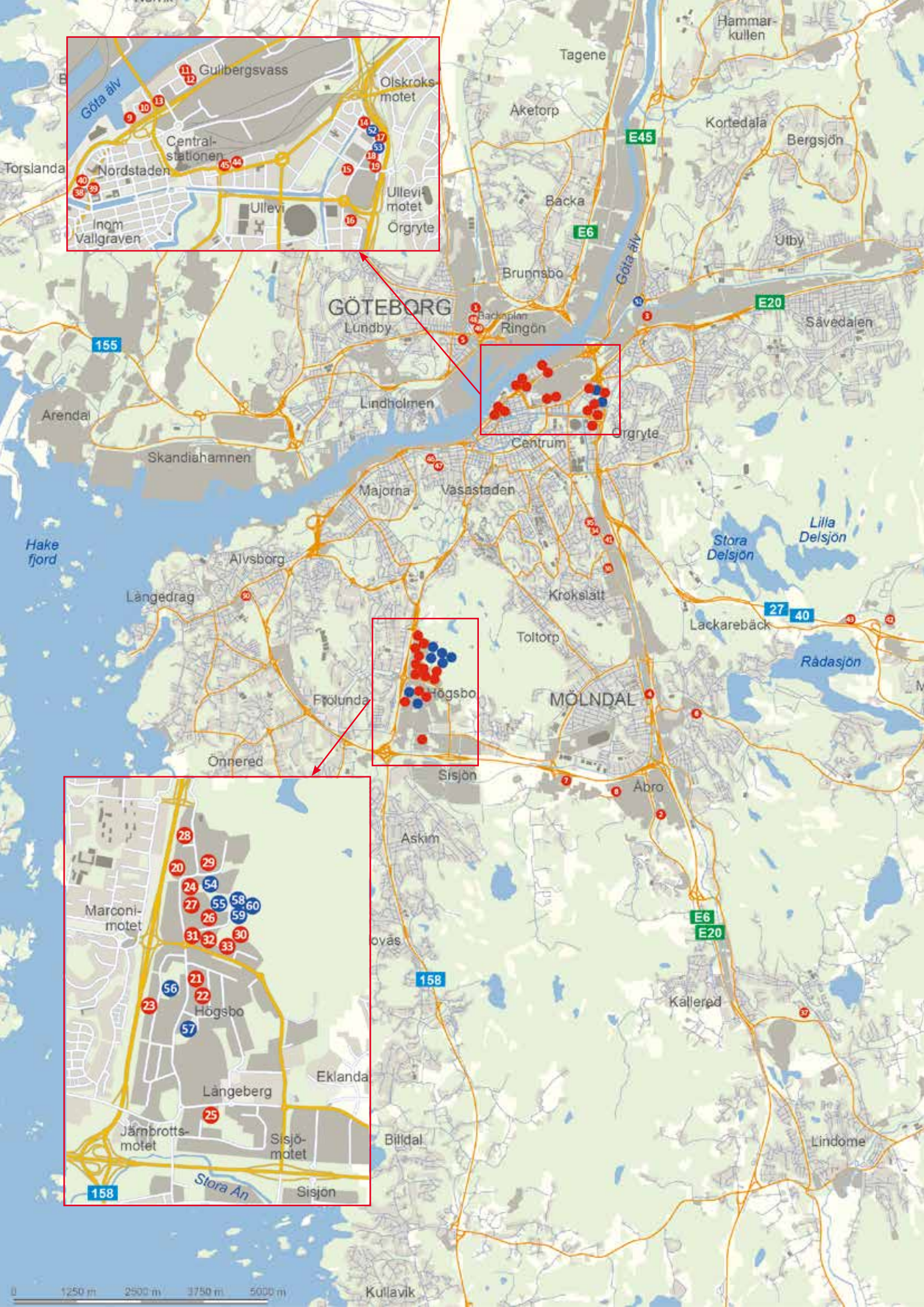


FASTIGHETSFÖRTECKNING

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		336	463	12 535
12	Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass	2010	15 298			1 417	16 715
13	Gullbergsvass 703:53	Gullbergsvass	1991				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	683	25 102
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 178:9	Långedrag	1993	9 659		296	3 862	13 817
Summa förvaltningsfastigheter				269 681	17 647	61 172	59 533	408 033

Projektfastighet	Område	Byggår	Kontor	Butik	Industri/	Övrigt	Totalt
51	Gamlestaden 740:132	Gamlestaden					0
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	61 449	59 883	415 040



Kullavik

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 mars till 39,00 kr per aktie och börsvärdet uppgick till 3 734 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 har föreslagit årsstämman 2015 att besluta om en utdelning om 0,75 kr per aktie (0,60).

Ägarförhållanden

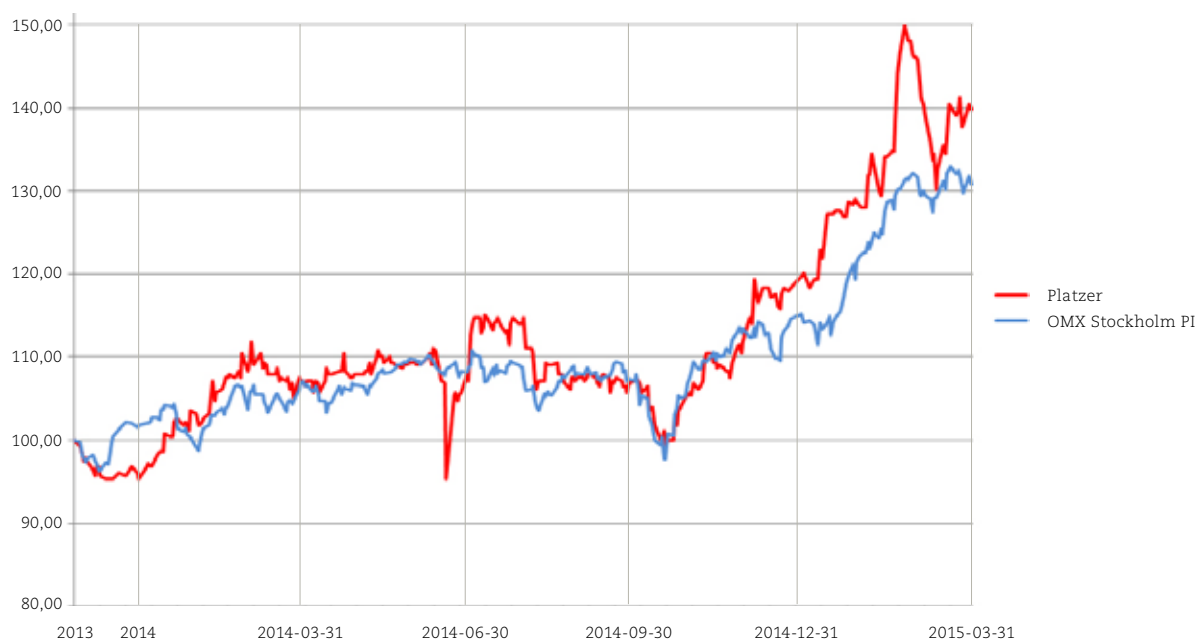
Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till 3 474. Det utländska ägandet uppgick till 6 procent av aktiekapitalet och 2 procent av antalet röster.

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 motsvarande inom respektive nuvarande ägar-grupp. 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. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Pressmeddelandena och rapporterna kan erhållas via e-post i samband med offentliggörandet. På webbplatsen finns också presentationer, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning, finansiella data samt uppgifter om insiders och insidertransaktioner.



STÖRSTA AKTIEÄGARE

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 mars 2015

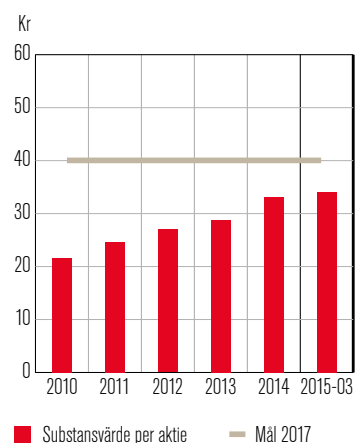
Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster	Andel kapital
Ernström & C:o	10 000 000	0	10 000 000	36,3 %	10,4 %
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	11 162 490	16 162 490	22,2 %	16,9 %
Backahill	5 000 000	5 625 000	10 625 000	20,2 %	11,1 %
Familjen Hielte / Hobohm	0	19 293 745	19 293 745	7,0 %	20,2 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	0	9 883 798	9 883 798	3,5 %	10,3 %
Lesley Invest (inkl. privat innehav)	0	2 771 490	2 771 490	1,0 %	2,9 %
M2 Capital Management	0	2 105 630	2 105 630	0,8 %	2,2 %
Danske Capital	0	2 054 828	2 054 828	0,7 %	2,1 %
Svolder AB	0	2 000 000	2 000 000	0,7 %	2,1 %
Fjärde AP-fonden	0	1 920 606	1 920 606	0,7 %	2,0 %
Övriga ägare	0	18 929 847	18 929 847	6,9 %	19,8 %
Totalt (3 474 ägare)	20 000 000	75 747 434	95 747 434	100 %	100 %

NYCKELTAL PER AKTIE

	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 jan-dec	2014/2015 april-mars
Eget kapital, kr	31,39	28,61	30,98	31,39
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	37,40	31,17	36,20	37,40
Substansvärde, kr	34,04	29,23	33,07	34,04
Börskurs, kr	39,00	30,00	33,50	39,00
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	0,41	0,14	3,11	3,38
Förvaltningsresultat, kr	0,61	0,51	2,21	2,31
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,82	0,35	2,00	2,47
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	95 747	95 747	95 747	95 747
Genomsnittligt antal aktier, tusental	95 747	95 747	95 747	95 747

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

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



DEFINITIONER

FINANSIELLA

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresvärde, kr/kvm

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

AKTIER

Nyckeltal per aktie

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

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

Substansvärde

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat (efter avdrag för 22 procent skatt).



Fastigheten Forsåker 1:196, vid forsen i Mölndals Kvarnby.

Q1



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