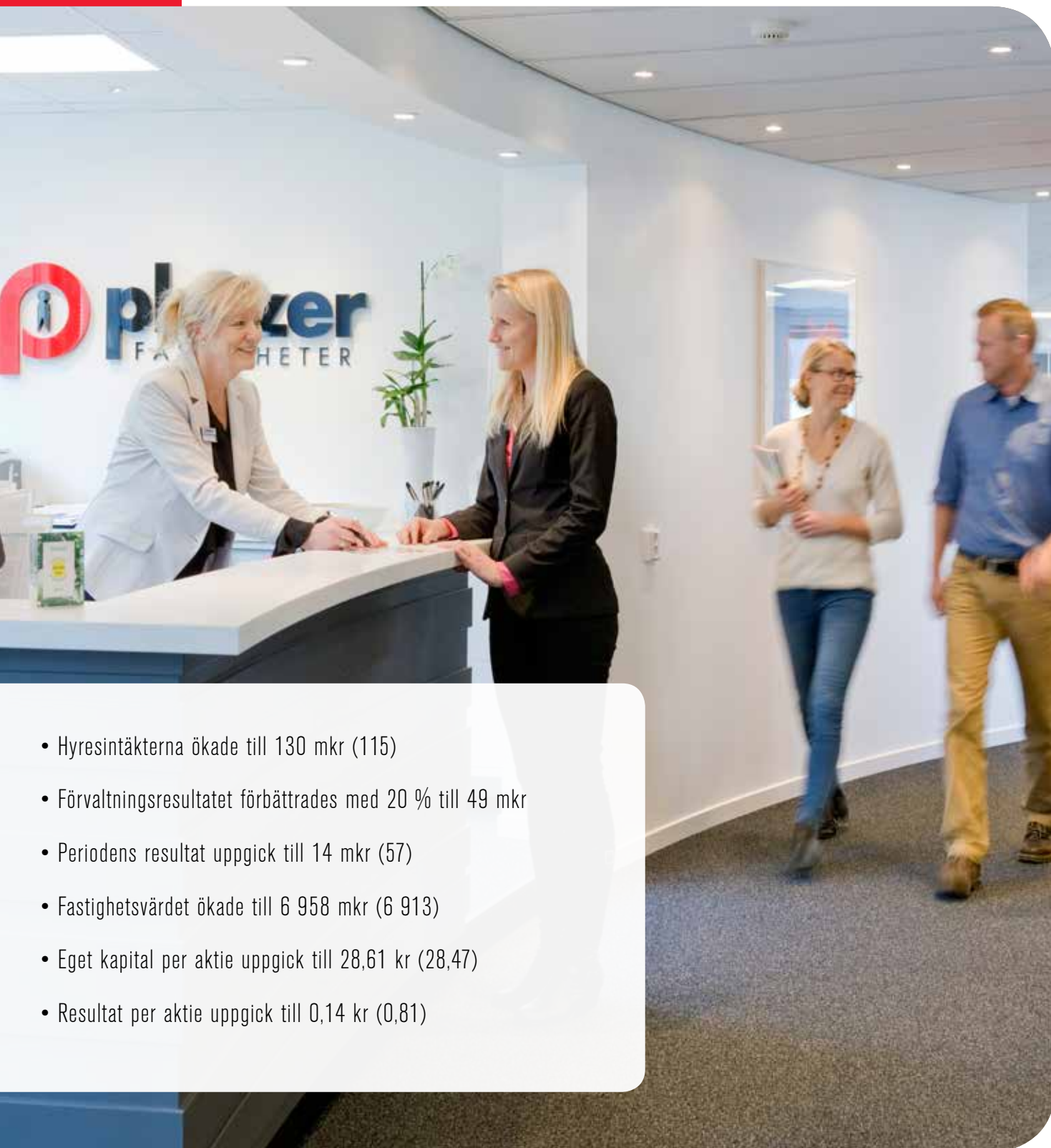


2014

# DELÅRSRAPPORT jan-mars



- Hyresintäkterna ökade till 130 mkr (115)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 20 % till 49 mkr
- Periodens resultat uppgick till 14 mkr (57)
- Fastighetsvärdet ökade till 6 958 mkr (6 913)
- Eget kapital per aktie uppgick till 28,61 kr (28,47)
- Resultat per aktie uppgick till 0,14 kr (0,81)



Den 14 mars 2014 togs första spadtaget i Platzers nybyggnadsprojekt Gårda 3:14 i Gårda Norra.

## Kalendarium

Årsstämma

24 april 2014, kl 15.00

Delårsrapport januari-juni 2014

8 juli 2014, kl 08.00

Delårsrapport januari-september 2014

6 november 2014, kl 08.00

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

# VD HAR ORDET

Förvaltningsresultatet i Platzer fortsätter att förbättras i takt med att bolaget växer. Jämfört med samma kvartal föregående år är ökningen 20 % och ett kvitto på att de affärer vi gjorde i slutet av 2013 ger önskad, positiv effekt på årets resultat. Periodens resultat har påverkats negativt av ökade undervärden i de finansiella instrumenten. En relevant bedömning av hur det underliggande resultatet utvecklas är att bortse från kvartalseffekten av de finansiella instrumenten eftersom de över tid i Platzer alltid är ett nollsummespel. Vid en sådan jämförelse har periodens resultat ökat med över 60 % mot samma period föregående år som en konsekvens av ett ökat förvaltningsresultat och värdeförändringar i fastighetstillgångarna.

Året har inletts med ett antal stora fastighetstransaktioner i Göteborgsområdet. Omsättningen av fastigheter under årets första kvartal är ca 2,5 mdkr. Platzer har inte genomfört några fastighetstransaktioner under perioden. Köpobjekten har generellt varit färdigutvecklade fastigheter med hög uthyrningsgrad, vilket normalt inte tillhör de fastigheter vi strävar efter att förvärva. Däremot ser det fortsatt intressant ut på transaktionsmarknaden med flera potentiella affärer på gång som ligger mer i linje med våra önskemål. Framförallt söker vi förvärv av enskilda fastigheter med utvecklingspotential i centrala Göteborg eller runt prioriterade knutpunkter i övriga delar av Göteborg där stadsutveckling pågår samt förvärv via strukturaffärer av större eller mindre fastighetsbestånd.

Den 14 mars satte vi spaden i grushögen och drog igång Platzers största nybyggnadsprojekt. På fastigheten Gårda 3:14 bygger vi ett nytt kontorshus om 8 500 m<sup>2</sup> och samtidigt renoverar vi 3 500 m<sup>2</sup> på grannfastigheten Gårda 3:12. Genom att utnyttja en gemensam entré till båda fastigheterna får vi till en sammanhängande, ändamålsenlig kontorsbyggnad. Över 90 % av lokalerna i de båda fastigheterna är uthyrda. Utvecklingen av området Gårda Norra fortsätter därefter på vår fastighet Gårda 2:12, där vi hyser stor förhoppning att Göteborgs Stad skall påbörja arbetet med en ny detaljplan efter sommaren.

Vi ser en oförändrat stor efterfrågan på moderna, miljöcertifierade och gärna nybyggda lokaler i framförallt centrala lägen. Vår fastighet Gullbergvass 5:26, som under perioden erhöLL LEED Platinum certifiering, är den kategori av fastighet. Under kvartalet har vi startat upp arbetet med ett antal större utvecklingsprojekt på några utvalda förvaltningsfastigheter i vårt bestånd. Ambitionen är att genom om- och tillbyggnader erbjuda moderna, miljöcertifierade lokaler i attraktiva lägen på fastigheter vi redan äger. Dessutom har vi tecknat en avsiktsförklaring med Migrationsverket om att hitta en helhetslösning för deras lokalbehov i Göteborgsområdet, vilket både innefattar att utöka antalet lokaler för boende i vår fastighet Lived 1:329 i Källered för att hantera ett ökat antal flyktingar och att flytta flera administrativa enheter till i en kontorsbyggnad i Göteborg, Gårda 1:15.

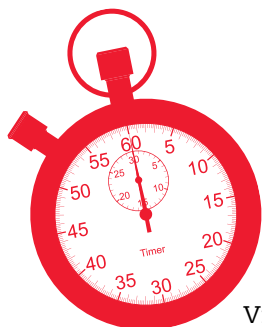
En väsentligt starkare balansräkning genom nyemissionen i samband med Platzers notering möjliggör finansiering av såväl förvärv som utvecklingsprojekt. 2014 har börjat intressant med många lovande affärsmöjligheter.

Göteborg april 2014



P-G Persson  
VD

# PLATZER I KORTHET



Platzer Fastigheter Holding AB (publ), (Platzer) är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Företaget äger, förvaltar och utvecklar 53 fastigheter med en total yta om cirka 375 000 kvadratmeter. Genom långsiktig fastighetsutveckling och förvaltning skapar Platzer tillväxt och lönsamhet. Platzer prioriterar goda relationer med hyresgästerna och att erbjuda en service som präglas av närhet och engagemang. Vid periodens utgång hade Platzer 41 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.



# KOMMENTARER JAN-MARS 2014

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

## Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 49 mkr (41), en förbättring med 20 %. Resultatförbättringen beror till större delen på den tillväxtstrategi som Platzer arbetar efter som innebär större fastighetsbestånd 2014. Periodens resultat uppgick till 14 mkr (57). Resultatförsämringen förklaras av värdeförändringar på finansiella instrument om -48 mkr (32) vilket delvis motverkats av värdeförändringar förvaltningsfastigheter som visar 17 mkr (0).

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick för årets första tre månader till 130 mkr (115), en ökning med 13 %. Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till ett större fastighetsbestånd samt i mindre utsträckning till nyuthyrningar och färdigställda ombyggnationer. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per bokslutsdagen uppgå till 532 mkr (475) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 93 % (91).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under perioden uppgått till 36 mkr (33), en ökning som till största delen orsakades av det större fastighetsbeståndet som tillträdades under december 2013. Kostnaderna har dessutom i viss utsträckning 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 94 mkr (82), en ökning med 15 %. Överskottsgraden fortsatte ligga på en hög och stabil nivå och uppgick för perioden till 72 % (72). Första kvartalet är ofta den dyraste perioden under året, under senaste tolv månaderna är överskottsgraden oförändrat 74 %.

## Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -38 mkr (-35). De ökade räntekostnaderna avser till övervägande del lånefinansiering av fastighetsförvärv, som netto belastar resultatet med ca -3 mkr jämfört med föregående år. Marknadsräntan har i år varit något lägre än motsvarande period föregående år men detta har till största delen motverkats av en högre marginal till bankerna. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument till 3,45 % (3,47).

## Skatt

Inkomstskatt på periodens resultat uppgick till -4 mkr (-16) och utgörs till största delen av aktuell skatt. Försäljning av fastigheter sker vanligtvis genom bolagsförsäljning som är skattefri. Härutöver finns möjligheter till skattemässiga avskrivningar och även i en del fall direktavdrag av ombyggnadskostnader vilket sänker den aktuella skatten.

## Kassaflöde

Nettoinvesteringarna i fastigheter har under första kvartalet uppgått till 28 mkr (217), varav fastighetsförvärv utgör 0 mkr (176). Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 28 mkr (41). Periodens kassaflöde uppgick totalt till 4 mkr (0). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 681 mkr (118). Likviditeten innebär, i kombination med soliditeten, att utrymme finns för kommande fastighetsinvesteringar om cirka 1,5 mdkr.

## Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till bedömt verkligt värde om 6 958 mkr (6 308) 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 då det skett förändringar av faktorer som avkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad, realiserade värdeförändringar och 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 17 mkr (0). Inga förvärv eller försäljningar av fastigheter har



skett under första kvartalet. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 28 mkr (41).

#### **Eget kapital**

Koncernens eget kapital uppgick per 31 mars till 2 740 mkr (2 726). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 28,61 kr (28,47). Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick per samma dag till 31,17 (30,58). Soliditeten uppgick samtidigt till 36 % (36).

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning om 0,60 (0,50) kronor per aktie vilket motsvarar 57 mkr (35).

#### **Lånefinansiering och värdeförändringar derivat**

Per kvartalsskiftet uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 4 520 mkr (4 520), vilket motsvarade en belåningsgrad om knappt 65 % (65). Lånefinansiering sker uteslutande genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Den genomsnittliga räntan uppgick per bokslutsdagen till 3,45 % (3,42). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick samtidigt till 3,3 år (2,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (2,3).

För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivatinstrument, främst ränteswappar. Dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Genom sjunkande marknadsräntor i år har undervärdet i Platzers räntederivat under perioden ökat till -77 mkr vilket inneburit en värdeförändring om -48 mkr för kvartalet. Värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. Under återstående löptid kommer undervärdet att lösas upp och redovisas som intäkt i resultaträkningen.

De finansiella tillgångar 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 per 31 mars uppgick till 41 personer. Platzers fastighetsbestånd är organiserat i tre marknadsområden. För varje område finns en fastighetschef och 2 - 3 förvaltare samt lika många fastighetsansvariga.

#### **Händelser efter rapportperiodens utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

#### **Moderbolaget**

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

#### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

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

#### **Redovisningsprinciper**

Platzer upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS-standarder som trätt i kraft 2014 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR2.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Göteborg 2014-04-24

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson  
Verkställande direktör

# RESULTATRÄKNING KONCERNEN | SAMMANDRAG

| Mkr                                      | 2014<br>jan-mars | 2013<br>jan-mars | 2013<br>jan-dec | 2013/2014<br>apr-mars |
|------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------------|
| Hysesintäkter                            | 130              | 115              | 464             | 479                   |
| Fastighetskostnader                      | -36              | -33              | -123            | -126                  |
| Driftsöverskott                          | 94               | 82               | 341             | 353                   |
| Central administration                   | -7               | -6               | -26             | -27                   |
| Finansnetto                              | -38              | -35              | -149            | -152                  |
| Förvaltningsresultat                     | 49               | 41               | 166             | 174                   |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter | 17               | -                | 117             | 134                   |
| Värdetförändring finansiella instrument  | -48              | 32               | 82              | 2                     |
| Resultat före skatt                      | 18               | 73               | 365             | 310                   |
| Skatt på periodens resultat              | -4               | -16              | -71             | -59                   |
| <b>Periodens resultat <sup>1)</sup></b>  | <b>14</b>        | <b>57</b>        | <b>294</b>      | <b>251</b>            |
| Resultat per aktie <sup>2)</sup>         | 0,14             | 0,81             | 3,82            | 3,10                  |

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 | SAMMANDRAG

| Mkr                                   | 2014-03-31   | 2013-03-31   | 2013-12-31   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |              |              |              |
| Förvaltningsfastigheter               | 6 958        | 6 308        | 6 913        |
| Övriga anläggningstillgångar          | 7            | 3            | 6            |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 5            | 5            | 22           |
| Omsättningstillgångar                 | 27           | 22           | 29           |
| Likvida medel                         | 681          | 118          | 677          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>7 678</b> | <b>6 456</b> | <b>7 647</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |              |              |              |
| Eget kapital                          | 2 740        | 1 873        | 2 726        |
| Uppskjuten skatteskuld                | 169          | 142          | 172          |
| Långfristiga räntebärande skulder     | 4 520        | 4 208        | 4 520        |
| Övriga långfristiga skulder           | 75           | 83           | 47           |
| Kortfristiga skulder                  | 174          | 150          | 182          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>7 678</b> | <b>6 456</b> | <b>7 647</b> |
| Ställda säkerheter                    | 4 677        | 4 207        | 4 670        |
| Ansvarsförbindelser                   | 57           | 57           | 57           |

# KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN I SAMMANDRAG

| Mkr                                                                               | 2014<br>jan-mars | 2013<br>jan-mars | 2013<br>jan-dec | 2013/2014<br>apr-mars |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                  |                  |                 |                       |
| Driftsöverskott                                                                   | 94               | 82               | 341             | 353                   |
| Central administration                                                            | -7               | -6               | -25             | -26                   |
| Finansnetto                                                                       | -38              | -35              | -149            | -152                  |
| Inkomstskatt                                                                      | -4               | -                | -6              | -10                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>45</b>        | <b>41</b>        | <b>161</b>      | <b>165</b>            |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             | 3                | -4               | -9              | -2                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                | -14              | 17               | 5               | -26                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>34</b>        | <b>54</b>        | <b>157</b>      | <b>137</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                  |                  |                 |                       |
| Investering i befintliga förvaltningsfastigheter                                  | -28              | -41              | -114            | -101                  |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                | -                | -176             | -931            | -755                  |
| Sålda förvaltningsfastigheter                                                     | -                | -                | 340             | 340                   |
| Investering i övrigt                                                              | -2               | -                | -3              | -5                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-30</b>       | <b>-217</b>      | <b>-708</b>     | <b>-521</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                  |                  |                 |                       |
| Amortering av räntebärande skulder                                                | -                | -                | -282            | -282                  |
| Nyupplåning av räntebärande skulder                                               | -                | 163              | 757             | 594                   |
| Utdelning                                                                         | -                | -                | -35             | -35                   |
| Nyemission                                                                        | -                | -                | 670             | 670                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-</b>         | <b>163</b>       | <b>1 110</b>    | <b>947</b>            |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>4</b>         | <b>0</b>         | <b>559</b>      | <b>563</b>            |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                         | <b>677</b>       | <b>118</b>       | <b>118</b>      | <b>118</b>            |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                           | <b>681</b>       | <b>118</b>       | <b>677</b>      | <b>681</b>            |

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

| Mkr                                                          | 2014<br>jan-mars | 2013<br>jan-mars | 2013<br>jan-dec |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |                  |                  |                 |
| Vid periodens början                                         | 2 726            | 1 816            | 1 816           |
| Nyemission                                                   | -                | -                | 651             |
| Periodens totalresultat                                      | 14               | 57               | 294             |
| Utdelning                                                    | -                | -                | -35             |
| <b>Vid periodens slut</b>                                    | <b>2 740</b>     | <b>1 873</b>     | <b>2 726</b>    |

# RESULTATRÄKNING MODERBOLAG I SAMMANDRAG

| Mkr                                                  | 2014<br>jan-mars | 2013<br>jan-mars | 2013<br>jan-dec | 2013/2014<br>april-mars |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-------------------------|
| Nettoomsättning                                      | 2                | 2                | 7               | 7                       |
| Rörelsens kostnader                                  | -3               | -2               | -8              | -9                      |
| Finansnetto                                          | -9               | -7               | 62              | 60                      |
| Värdetförändring finansiella instrument              | -45              | 32               | 79              | 2                       |
| <b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b> | <b>-55</b>       | <b>25</b>        | <b>140</b>      | <b>60</b>               |
| Bokslutsdispositioner                                | -                | -                | -9              | -9                      |
| Skatt                                                | 12               | -6               | -29             | -11                     |
| <b>Periodens resultat <sup>1)</sup></b>              | <b>-43</b>       | <b>19</b>        | <b>102</b>      | <b>40</b>               |

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

# BALANSRÄKNING MODERBOLAG I SAMMANDRAG

| Mkr                                      | 2014-03-31   | 2013-03-31   | 2013-12-31   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                        |              |              |              |
| Andelar i koncernföretag                 | 1 020        | 815          | 1 020        |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 1 193        | 1 143        | 1 192        |
| Fordringar hos koncernbolag              | 639          | 620          | 666          |
| Övriga omsättningstillgångar             | 2            | -            | 2            |
| Likvida medel                            | 439          | 1            | 446          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                  | <b>3 293</b> | <b>2 579</b> | <b>3 326</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |              |              |              |
| Eget kapital                             | 2 013        | 1 357        | 2 057        |
| Obeskattade reserver                     | 22           | 12           | 22           |
| Långfristiga skulder                     | 1 244        | 1 202        | 1 212        |
| Kortfristiga skulder                     | 14           | 8            | 35           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    | <b>3 293</b> | <b>2 579</b> | <b>3 326</b> |
| Ställda säkerheter                       | 1 170        | 1 170        | 1 170        |
| Ansvarsförbindelser                      | 3 329        | 2 954        | 3 329        |

# RÄNTEBÄRANDE SKULDER

| År            | Ränteförfall      |            |                 | Låneförfall            |            |
|---------------|-------------------|------------|-----------------|------------------------|------------|
|               | Lånebelopp<br>Mkr | Andel<br>% | Snittränta<br>% | Låne-<br>belopp<br>Mkr | Andel<br>% |
| 2014          | 1 900             | 42         | 2,57            | 1 005                  | 22         |
| 2015          | 300               | 7          | 4,56            | 1 170                  | 26         |
| 2016          | 300               | 7          | 4,18            | 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          | 400               | 9          | 3,92            |                        |            |
| 2023          | 100               | 2          | 3,88            |                        |            |
| 2024          | 150               | 3          | 4,24            |                        |            |
| <b>Totalt</b> | <b>4 520</b>      | <b>100</b> | <b>3,45</b>     | <b>4 520</b>           | <b>100</b> |

# NYCKELTAL

|                               | 2014<br>jan-mars | 2013<br>jan-mars | 2013<br>jan-dec | 2013/2014<br>apr-mars |
|-------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Finansiella</b>            |                  |                  |                 |                       |
| Skuldsättningsgrad, ggr       | 1,6              | 2,2              | 1,7             | 1,6                   |
| Räntetäckningsgrad, ggr       | 2,2              | 2,2              | 2,1             | 2,2                   |
| Belåningsgrad, %              | 65               | 67               | 65              | 65                    |
| Soliditet, %                  | 36               | 29               | 36              | 36                    |
| Avkastning på eget kapital, % | 4,6              | 8,3              | 12,9            | 13,5                  |
| <b>Fastighetsrelaterade</b>   |                  |                  |                 |                       |
| Direktavkastning, %           | 5,4              | 5,3              | 5,3             | 5,3                   |
| Överskottsgrad, %             | 72               | 72               | 74              | 74                    |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %   | 93               | 91               | 93              | 93                    |
| Hyresvärde, kr/kvm            | 1 524            | 1 246            | 1 363           | 1 401                 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm       | 374              | 412              | 374             | 374                   |

# SEGMENTSREDOVISNING JAN-MARS 2014

|                        | Förvaltningsfastigheter |           |                 |           |                 |           | Projekt-fastigheter |           | Totalt    |           |
|------------------------|-------------------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|---------------------|-----------|-----------|-----------|
|                        | Centrala Göteborg       |           | Västra Göteborg |           | Övriga Göteborg |           |                     |           |           |           |
| Mkr                    | 2014                    | 2013      | 2014            | 2013      | 2014            | 2013      | 2014                | 2013      | 2014      | 2013      |
| Hysesintäkter          | 74                      | 62        | 19              | 18        | 37              | 34        | 0                   | 1         | 130       | 115       |
| Fastighetskostnader    | -17                     | -15       | -9              | -7        | -10             | -9        | 0                   | -2        | -36       | -33       |
| <b>Driftsöverskott</b> | <b>57</b>               | <b>47</b> | <b>10</b>       | <b>11</b> | <b>27</b>       | <b>25</b> | <b>0</b>            | <b>-1</b> | <b>94</b> | <b>82</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 94 mkr (82) och resultat före skatt 18 mkr (73) består av centraladministration -7 mkr (-6), finansnetto -38 mkr (-35) samt värdeförändringar fastigheter och derivat -31 mkr (32).

## FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

| Mkr                                    | 2014<br>jan-mars | 2013<br>jan-mars | 2013<br>jan-dec |
|----------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| <b>Fastigheternas värde IB</b>         | <b>6 913</b>     | <b>6 091</b>     | <b>6 091</b>    |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 28               | 41               | 114             |
| Fastighetsförvärv                      | -                | 176              | 931             |
| Fastighetsförsäljningar                | -                | -                | -340            |
| Värdeförändringar                      | 17               | -                | 117             |
| <b>Fastigheternas värde UB</b>         | <b>6 958</b>     | <b>6 308</b>     | <b>6 913</b>    |

# FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI OCH OMRÅDE

|                                | Antal<br>fastig-<br>heter | Uthyrbar<br>yta, kvm | Verkligt<br>värde,<br>Mkr | Hyses-<br>värde,<br>Mkr | Ekono-<br>misk<br>uthyr-<br>nings-<br>grad, % | Hyses-<br>intäkter,<br>Mkr | Drifts-<br>över-<br>skott,<br>Mkr | Över-<br>skotts-<br>grad,<br>% |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b> |                           |                      |                           |                         |                                               |                            |                                   |                                |
| <b>Centrala Göteborg</b>       |                           |                      |                           |                         |                                               |                            |                                   |                                |
| Kontor/Butik                   | 16                        | 142 133              | 4 127                     | 312                     | 94                                            | 291                        | 228                               | 78                             |
| Industri/Lager/Övrigt          | 2                         | 23 925               | 263                       | 20                      | 70                                            | 15                         | 12                                | 79                             |
| <b>Totalt</b>                  | <b>18</b>                 | <b>166 058</b>       | <b>4 390</b>              | <b>332</b>              | <b>92</b>                                     | <b>306</b>                 | <b>239</b>                        | <b>78</b>                      |
| <b>Västra Göteborg</b>         |                           |                      |                           |                         |                                               |                            |                                   |                                |
| Kontor/Butik                   | 6                         | 43 389               | 480                       | 48                      | 84                                            | 40                         | 25                                | 61                             |
| Industri/Lager/Övrigt          | 9                         | 53 066               | 372                       | 39                      | 94                                            | 37                         | 23                                | 62                             |
| <b>Totalt</b>                  | <b>15</b>                 | <b>96 455</b>        | <b>852</b>                | <b>87</b>               | <b>88</b>                                     | <b>77</b>                  | <b>48</b>                         | <b>61</b>                      |
| <b>Övriga Göteborg</b>         |                           |                      |                           |                         |                                               |                            |                                   |                                |
| Kontor/Butik                   | 10                        | 86 405               | 1 366                     | 125                     | 98                                            | 122                        | 91                                | 74                             |
| Industri/Lager/Övrigt          | 2                         | 18 813               | 233                       | 26                      | 100                                           | 26                         | 19                                | 74                             |
| <b>Totalt</b>                  | <b>12</b>                 | <b>105 218</b>       | <b>1 599</b>              | <b>151</b>              | <b>99</b>                                     | <b>148</b>                 | <b>110</b>                        | <b>74</b>                      |
| <b>SUMMA</b>                   |                           |                      |                           |                         |                                               |                            |                                   |                                |
| <b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b> | <b>45</b>                 | <b>367 731</b>       | <b>6 841</b>              | <b>570</b>              | <b>93</b>                                     | <b>531</b>                 | <b>396</b>                        | <b>75</b>                      |
| <b>PROJEKTFASTIGHETER</b>      | <b>8</b>                  | <b>6 657</b>         | <b>117</b>                | <b>4</b>                | <b>25</b>                                     | <b>1</b>                   | <b>0</b>                          | <b>-</b>                       |
| <b>SUMMA PLATZER</b>           | <b>53</b>                 | <b>374 388</b>       | <b>6 958</b>              | <b>574</b>              | <b>93</b>                                     | <b>532</b>                 | <b>396</b>                        | <b>74</b>                      |

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 mars 2014.

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

Hysesintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighets-skatt och oaktat tidsbegränsade rabatter om cirka 8 mkr per 1 januari 2014.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 april 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 31 mars 2014 totalt 53 fastigheter, varav åtta projektfastigheter, med ett verkligt värde om 6 958 mkr.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 374 388 kvm, vilka fördelade sig på kontor 66 %, butik 2 %, industri/lager 16 % och övrigt 16 %.

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

## Hyresutveckling

Platzer har 536 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 35 % av hyresvärdet.

Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 43 månader.

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

Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttids-parkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 33 mkr.

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

|               | Antal      | Hyresintäkt | Andel %    |
|---------------|------------|-------------|------------|
| 2014          | 110        | 48          | 10         |
| 2015          | 156        | 119         | 24         |
| 2016          | 111        | 104         | 21         |
| 2017          | 101        | 72          | 14         |
| 2018          | 29         | 53          | 10         |
| 2019          | 10         | 34          | 7          |
| 2020-         | 19         | 73          | 14         |
| <b>Total</b>  | <b>536</b> | <b>503</b>  | <b>100</b> |
| P-hus/övrigt  |            | 33          |            |
| Minoritet     |            | -4          |            |
| <b>Totalt</b> |            | <b>532</b>  |            |

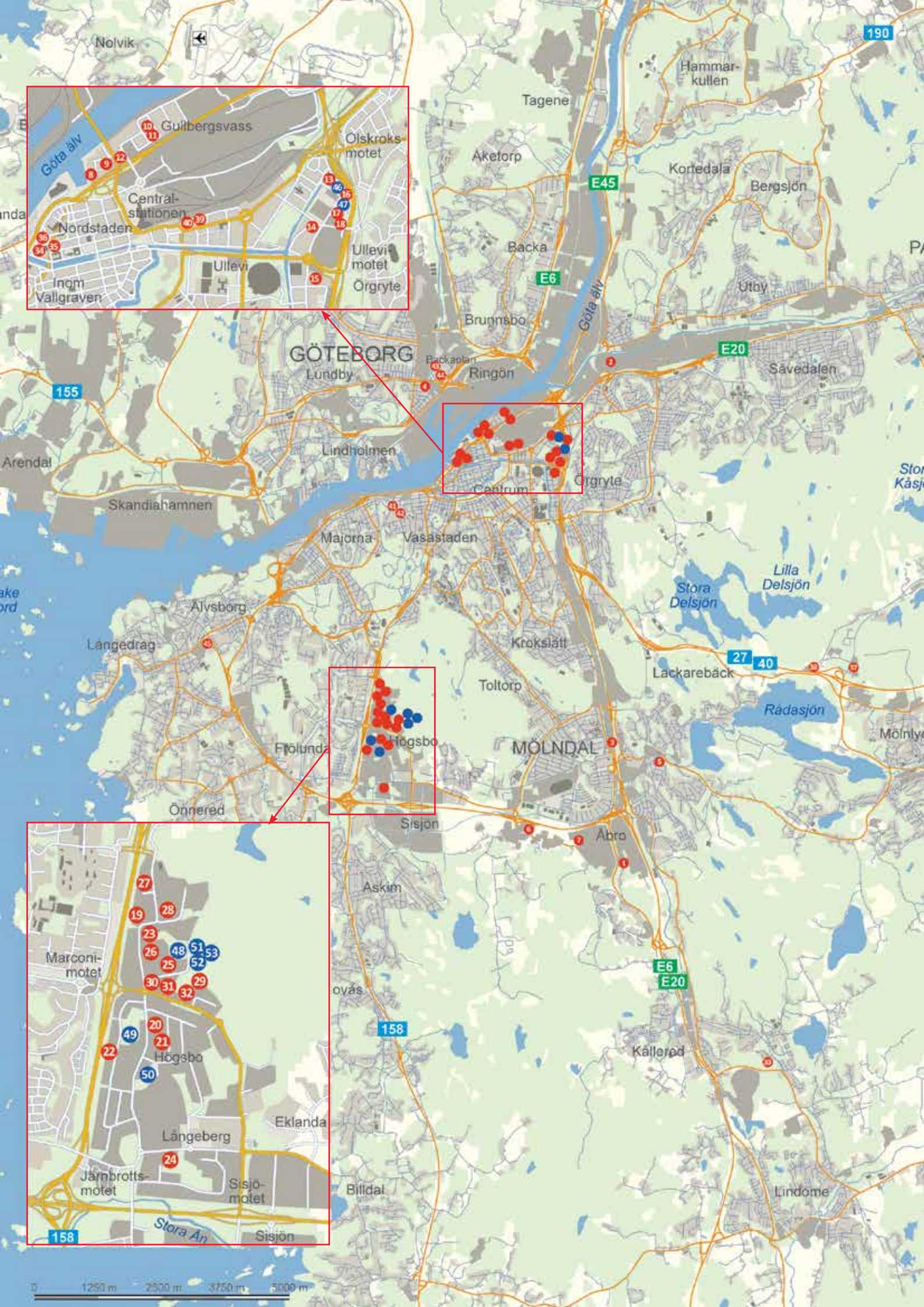
<sup>1)</sup> Exkl. hyreskontrakt avseende nybyggnadsprojekt.





# FASTIGHETSFÖRTECKNING

| Nr                                   | Fastighet                | Område        | Byggår         | Kontor         | Butik        | Indu-<br>stri/<br>lager | Övrigt        | Totalt         |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------|----------------|----------------|--------------|-------------------------|---------------|----------------|
| <b>Förvaltningsfastighet</b>         |                          |               |                |                |              |                         |               |                |
| 1                                    | Balltorp 1:135           | Mölndal       | 1989           | 5 515          | 515          |                         | 377           | 6 407          |
| 2                                    | Bagaregården 17:26       | Gamlestaden   | 1941/2010      | 24 977         | 365          | 6 975                   | 2 535         | 34 852         |
| 3                                    | Bosgården 1:71           | Mölndal       | 1988           | 4 687          | 56           |                         |               | 4 743          |
| 4                                    | Brämaregården 35:4       | Backaplan     | 1984/1991      | 12 377         |              | 222                     | 855           | 13 454         |
| 5                                    | Forsåker 1:196           | Mölndal       | 1955/2002      | 5 242          |              |                         | 150           | 5 392          |
| 6                                    | Fänkålen 2               | Mölndal       | 1990           | 3 913          | 45           | 536                     |               | 4 494          |
| 7                                    | Gasklockan 2             | Mölndal       | 1991/2010      | 1 482          |              | 3 394                   |               | 4 876          |
| 8                                    | Gullbergsvass 1:1        | Gullbergsvass | 1988/2013      | 15 996         |              |                         |               | 15 996         |
| 9                                    | Gullbergsvass 1:17       | Gullbergsvass | 1993/2011      | 5 400          |              |                         |               | 5 400          |
| 10                                   | Gullbergsvass 5:10       | Gullbergsvass | 1988           | 11 736         |              | 252                     | 547           | 12 535         |
| 11                                   | Gullbergsvass 5:26       | Gullbergsvass | 2001/2013      | 14 989         |              |                         | 1 746         | 16 735         |
| 12                                   | Gullbergsvass 703:53     | Gullbergsvass | 1991           |                |              |                         | 9 000         | 9 000          |
| 13                                   | Gårda 1:15               | Gårda         | 1971/1992      | 9 672          |              |                         |               | 9 672          |
| 14                                   | Gårda 13:7               | Gårda         | 2003           |                |              |                         | 14 925        | 14 925         |
| 15                                   | Gårda 16:17              | Gårda         | 1986           | 15 101         |              | 168                     | 564           | 15 833         |
| 16                                   | Gårda 3:12               | Gårda         | 1956/1998      | 3 503          |              |                         |               | 3 503          |
| 17                                   | Gårda 4:11               | Gårda         | 1965/2002      | 7 464          |              |                         | 433           | 7 897          |
| 18                                   | Gårda 8:2                | Gårda         | 1940/2007      | 1 960          |              |                         |               | 1 960          |
| 19                                   | Högsbo 1:4               | Högsbo        | 1980           | 1 638          |              | 1 444                   |               | 3 082          |
| 20                                   | Högsbo 11:3              | Högsbo        | 1960           | 400            |              | 1 257                   |               | 1 657          |
| 21                                   | Högsbo 11:5              | Högsbo        | 1959           |                |              | 3 655                   |               | 3 655          |
| 22                                   | Högsbo 13:6              | Högsbo        | 1992/1999/2013 | 6 196          |              | 1 657                   |               | 7 853          |
| 23                                   | Högsbo 2:1               | Högsbo        | 1991/2009      | 6 300          |              |                         |               | 6 300          |
| 24                                   | Högsbo 27:8              | Högsbo        | 1971/2009/2013 | 528            |              |                         | 1 986         | 2 514          |
| 25                                   | Högsbo 3:6               | Högsbo        | 1964           | 4 831          |              | 19 588                  | 722           | 25 141         |
| 26                                   | Högsbo 3:9               | Högsbo        | 1971           | 2 123          |              | 2 210                   |               | 4 333          |
| 27                                   | Högsbo 32:3              | Högsbo        | 1974/2011      | 6 381          |              | 1 053                   | 570           | 8 004          |
| 28                                   | Högsbo 34:13             | Högsbo        | 1981           | 493            |              | 1 287                   |               | 1 780          |
| 29                                   | Högsbo 39:1              | Högsbo        | 1972           |                |              | 3 390                   |               | 3 390          |
| 30                                   | Högsbo 4:1               | Högsbo        | 1965/1972      | 1 310          | 510          | 2 823                   |               | 4 643          |
| 31                                   | Högsbo 4:4               | Högsbo        | 1962           | 2 670          |              | 3 718                   |               | 6 388          |
| 32                                   | Högsbo 4:6               | Högsbo        | 1974           | 1 349          |              | 2 549                   |               | 3 898          |
| 33                                   | Livered 1:329            | Mölndal       | 1962           |                |              |                         | 13 937        | 13 937         |
| 34                                   | Nordstaden 13:12         | Centrum       | 1929/1993      | 5 070          |              |                         |               | 5 070          |
| 35                                   | Nordstaden 14:1          | Centrum       | 1890/1993/2012 | 8 958          |              |                         |               | 8 958          |
| 36                                   | Nordstaden 20:5          | Centrum       | 1943           | 2 553          |              | 231                     |               | 2 784          |
| 37                                   | Solsten 1:110            | Mölnlycke     | 1991           | 1 658          |              | 1 089                   | 356           | 3 103          |
| 38                                   | Solsten 1:132            | Mölnlycke     | 2002           | 4 953          |              |                         |               | 4 953          |
| 39                                   | Stampen 4:42             | Centrum       | 2009           | 5 766          |              |                         | 2 847         | 8 613          |
| 40                                   | Stampen 4:44             | Centrum       | 1930/1994      | 14 681         |              |                         |               | 14 681         |
| 41                                   | Stigberget 34:12         | Centrum       | 1967/1999/2013 | 4 433          | 2 801        | 264                     | 253           | 7 751          |
| 42                                   | Stigberget 34:13 (50,3%) | Centrum       | 1969/2011      | 2 646          | 66           |                         | 2 033         | 4 745          |
| 43                                   | Tingstadsvassen 3:8      | Backaplan     | 1991           | 3 966          |              |                         | 842           | 4 808          |
| 44                                   | Tingstadsvassen 4:3      | Backaplan     | 1943/1986/2011 | 517            | 3 628        | 54                      |               | 4 199          |
| 45                                   | Älvsborg 178:9           | Långedrag     | 1993           | 9 659          |              | 296                     | 3 862         | 13 817         |
| <b>Summa förvaltningsfastigheter</b> |                          |               |                | <b>243 093</b> | <b>7 986</b> | <b>58 112</b>           | <b>58 540</b> | <b>367 731</b> |
| <b>Projektfastighet</b>              |                          |               |                |                |              |                         |               |                |
| 46                                   | Gårda 2:12               | Gårda         | 1959           | 1 785          | 1 340        |                         |               | 3 125          |
| 47                                   | Gårda 3:14               | Gårda         |                |                |              |                         |               | 0              |
| 48                                   | Högsbo 3:5               | Högsbo        |                |                |              |                         |               | 0              |
| 49                                   | Högsbo 7:21              | Högsbo        |                |                |              |                         |               | 0              |
| 50                                   | Högsbo 14:3              | Högsbo        | 1967           | 3 255          |              | 277                     |               | 3 532          |
| 51                                   | Högsbo 757:118           | Högsbo        |                |                |              |                         |               | 0              |
| 52                                   | Högsbo 757:121           | Högsbo        |                |                |              |                         |               | 0              |
| 53                                   | Högsbo 757:122           | Högsbo        |                |                |              |                         |               | 0              |
| <b>Summa projektfastigheter</b>      |                          |               |                | <b>5 040</b>   | <b>1 340</b> | <b>277</b>              | <b>-</b>      | <b>6 657</b>   |
| <b>TOTALT</b>                        |                          |               |                | <b>248 133</b> | <b>9 326</b> | <b>58 389</b>           | <b>58 540</b> | <b>374 388</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 31 mars till 30,00 kronor per aktie och börsvärdet uppgick till 2 872 mkr.

## Aktiekapital

Den 31 mars 2014 fördelade sig aktiekapitalet i Platzer på 20 000 000 A-aktier med ett röstvärde på 10 röster per aktie samt 75 747 434 B-aktier med ett röstvärde på en (1) röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr.

## Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen skall långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt (med skatt avses 22 procent schablonskatt). Inför årsstämman 2014 föreslår styrelsen en utdelning om 0,60 (0,50) kronor per aktie.

## Ägarförhållanden

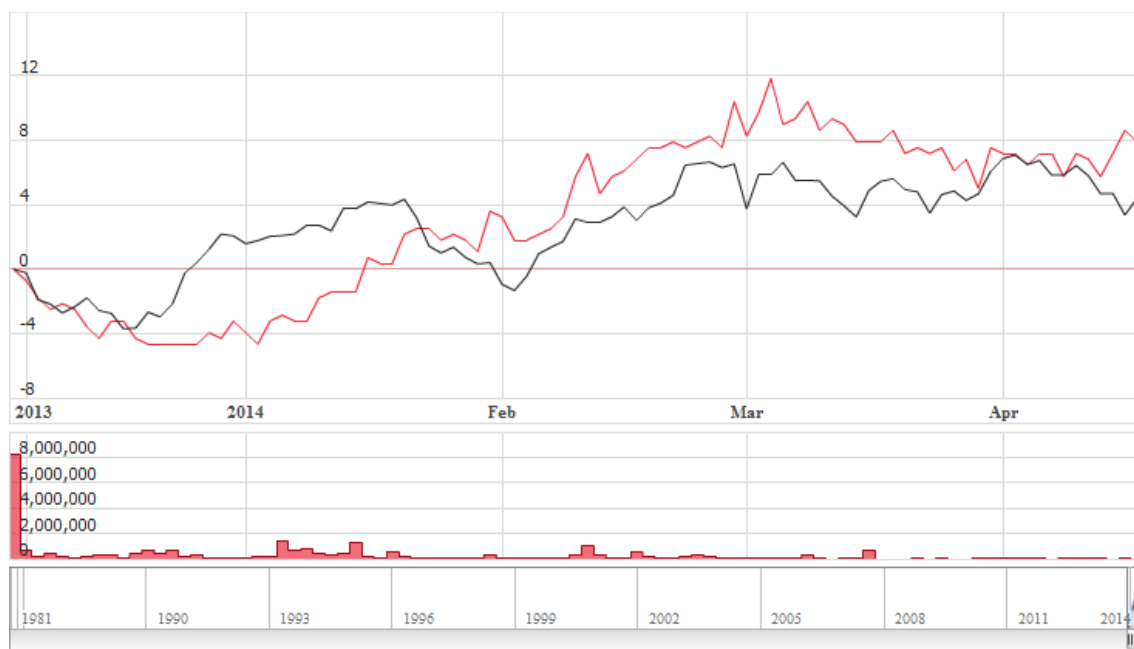
Antalet aktieägare uppgick den 31 mars 2014 till 3 074. Det utländska ägandet uppgick till 7 procent av aktiekapitalet och 2 procent av antalet röster.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) bildades 1 januari 2008 av Ernström & C:o, Brinova Fastigheter (helägt av Backahill AB sedan 2012) och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Samma grupp utgör fortfarande Platzers A-aktieägare.

I Platzers bolagsordning finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken inte tidigare äger A-aktier, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller överlåtelse till juridisk person som innehåller firman Länsförsäkringar. Om ägare av A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

## Information till aktieägarna

Platzers främsta informationskanal är [platzer.se](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.



— Platzers  
— OMX Stockholm PI

# STÖRSTA AKTIEÄGARE

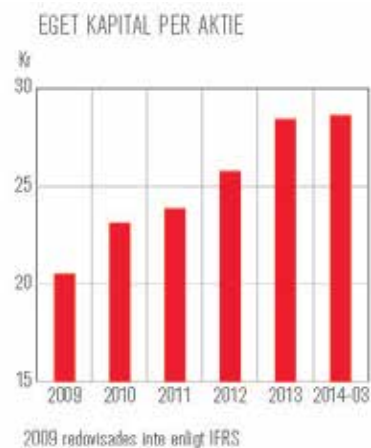
## Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 mars 2014

| Ägare                                           | Antal A-aktier    | Antal B-aktier    | Antal aktier      | Andel röster | Andel kapital |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|---------------|
| Ernström & C:o                                  | 10 000 000        | 0                 | 10 000 000        | 36,3 %       | 10,4 %        |
| Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän          | 5 000 000         | 11 162 490        | 16 162 490        | 22,2 %       | 16,9 %        |
| Backahill                                       | 5 000 000         | 9 125 000         | 14 125 000        | 21,4 %       | 14,8 %        |
| Familjen Hielte / Hobohm                        | 0                 | 19 293 745        | 19 293 745        | 7,0 %        | 20,1 %        |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB             | 0                 | 9 213 080         | 9 213 080         | 3,3 %        | 9,6 %         |
| Lannebo fonder                                  | 0                 | 3 470 751         | 3 470 751         | 1,3 %        | 3,6 %         |
| Lesley Invest (inkl. privat innehav)            | 0                 | 2 771 490         | 2 771 490         | 1,0 %        | 2,9 %         |
| Svolder AB                                      | 0                 | 1 470 870         | 1 470 870         | 0,5 %        | 1,5 %         |
| CGML PB Client ACCT-Sweden Treaty               | 0                 | 1 393 000         | 1 393 000         | 0,5 %        | 1,5 %         |
| Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB | 0                 | 1 312 196         | 1 312 196         | 0,5 %        | 1,4 %         |
| Övriga ägare                                    | 0                 | 16 534 812        | 16 534 812        | 6,0 %        | 17,3 %        |
| <b>Totalt (3 074 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<br>jan-mars | 2013<br>jan-mars | 2013<br>jan-dec | 2013/2014<br>apr-mars |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------------|
| Eget kapital, kr                             | 28,61            | 26,59            | 28,47           | 28,61                 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr     | 31,17            | 29,71            | 30,58           | 31,17                 |
| Börskurs, kr                                 | 30,00            | -                | 27,00           | 30,00                 |
| Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>       | 0,14             | 0,81             | 3,82            | 3,10                  |
| Förvaltningsresultat, kr                     | 0,51             | 0,58             | 2,16            | 2,15                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr | 0,35             | 0,76             | 2,04            | 1,70                  |
| Antal aktier per bokslutsdagen, tusental     | 95 747           | 70 447           | 95 747          | 95 747                |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental        | 95 747           | 70 447           | 76 772          | 80 698                |

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



# 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.



Fastigheten Gårda 4:11 i Gårda Norra där Platzer har sitt kontor.

# 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

