

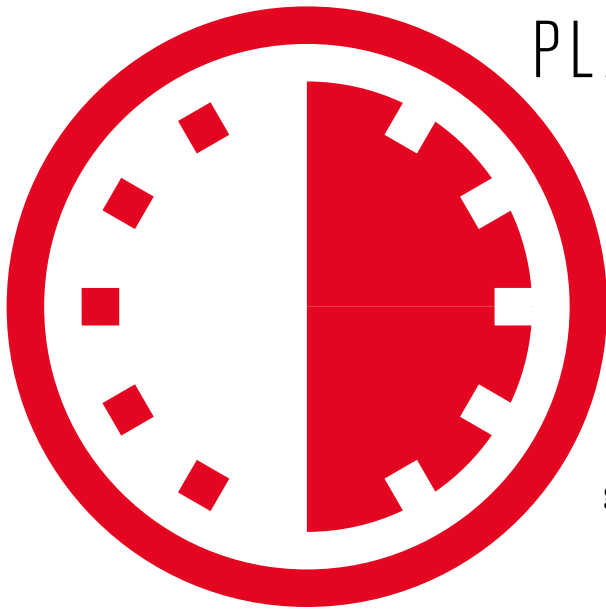


Årsredovisning 2014









## PLATZER PÅ EN MINUT

Platzer erbjuder kommersiella lokaler i Göteborgsområdet. Med 60 fastigheter och en total yta om 415 000 kvm är Platzer en ledande aktör på Göteborgsmarknaden. Platzer skapar värde genom fastighetsförvaltning, fastighets- och projektutveckling samt fastighetstransaktioner. Alla kundkontakter sker genom Platzers 43 anställda medarbetare.

### 2013

Hyresintäkter 464 mkr

Förvaltningsresultat 166 mkr

Fastighetsvärde 6 913 mkr

### 2014

**525**  
mkr ↗

**211**  
mkr ↗

**8 343**  
mkr ↗

# INNEHÅLL

Året i sammandrag	5
VD har ordet	6
Strategisk inriktning	8
Omvärld och marknad	10
- Göteborg växer	11
- Strategiska områden	12
- Hyres- och fastighetsmarknaden i Göteborg	14
Verksamhet	18
- Fastighetsförvaltning	19
- Fastighetsutveckling	22
- Projektutveckling	24
- Fastighetstransaktioner	26
- Fastighetsbestånd	27
- Medarbetare	28
- Hållbarhetsredovisning	31
- Intressentdialog	35
- GRI-index	36
Finansiering	38
Platzeraktien	40
Riskhantering	43
Flerårsöversikt och nyckeltal	46
Kvartalsdata	47
Förvaltningsberättelse	48
Resultaträkning Koncernen	50
Balansräkning Koncernen	51
Förändringar i eget kapital Koncernen	52
Kassaflödesanalys Koncernen	53
Resultaträkning Moderbolaget	54
Balansräkning Moderbolaget	55
Förändringar i eget kapital Moderbolaget	56
Kassaflödesanalys Moderbolaget	57
Noter	58
Revisionsberättelse	80
Bolagsstyrningsrapport	81
Styrelsens rapport om intern kontroll	85
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	87
Styrelse	88
Ledningsgrupp	89
Fastighetsförteckning	90
Ordlista	92
Definitioner	93

**10**  
Omvärld och  
marknad

**18**  
Verksamhet

**38**  
Finansiering

**48**  
Förvaltnings-  
berättelse

**81**  
Bolags-  
styrnings-  
rapport

## KALENDARIUM

Årsstämma	28 april 2015
Delårsrapport I	28 april 2015
Delårsrapport II	7 juli 2015
Delårsrapport III	3 november 2015

Mer information om Platzers verksamhet,  
ekonomiska rapporter och pressmeddelanden  
finns på [platzer.se](http://platzer.se)



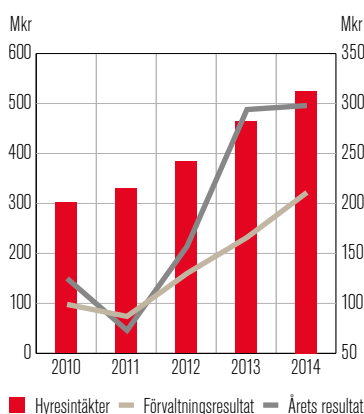
# ÅRET I SAMMANDRAG

- Göteborg i stark tillväxt och utveckling – Platzer finns med i utvalda intressanta områden.
- Platzer är engagerat i fler och större utvecklingsprojekt – större del av värdeförändringarna 2014 skedde genom eget arbete i form av fastighets- och projektutveckling.
- Sju fastigheter förvärvades till ett sammanlagt värde av 864 mkr (931) – i områden med stor potential.

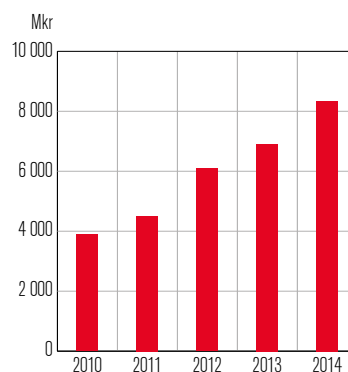
	2014	2013	2012	2011	2010
Hysesintäkter, mkr	525	464	384	330	302
Förvaltningsresultat, mkr	211	166	130	87	99
Årets resultat, mkr	298	294	157	73	125
Investeringar, mkr	1 030	1 045	1 650	681	338
Fastighetsvärde, mkr	8 343	6 913	6 091	4 504	3 880
Kassaflöde från löpande verksamheten, mkr	192	157	145	67	101
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	91	94	93
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,0	1,8	2,2
Belåningsgrad, %	58	65	66	65	67
Soliditet, %	35	36	29	30	29
Avkastning på eget kapital, %	10,5	12,9	9,9	5,8	11,4
Eget kapital per aktie, kr	30,98	28,47	25,77	23,84	23,11
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,11	3,82	2,47	1,41	2,50
Utdelning per aktie, kr	0,75*	0,60	0,50	0,48	0,40

\* Föreslagen utdelning

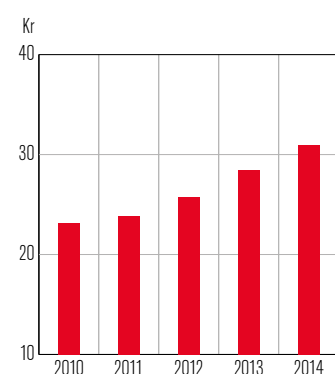
### HYRESINTÄKTER OCH RESULTAT



### FASTIGHETSVÄRDE



### EGET KAPITAL PER AKTIE



# VD HAR ORDET

2014 är Platzers första hela kalenderår efter noteringen i november 2013 och det är med glädje och stolthet jag kan konstatera att innevarande år blev det bästa året under min tid som VD. Såväl det ekonomiska, mätbara resultatet som verksamhetens samlade förmåga och kompetens har förstärkts under året. Samtidigt finns det fortfarande många delar att slipa på och förbättra, både vad det gäller vår lönsamhet, vårt arbetssätt och vår företagskultur.

## Positiva värdeökningar

En allt hetare transaktionsmarknad och nedåtgående direktavkastningskrav i kombination med förbättringar i kassaflöde från löpande verksamheten, bra fastighetsaffärer och väl genomförda utvecklingsprojekt innebär rejäla förändringar i fastighetsvärde på en del av våra fastigheter. Fastighetsvärdet för hela bolaget steg med 21 % till 8,3 mdkr. Extra roligt är att cirka 70 % av värdeökningen är hänförlig till våra utvecklingsprojekt och därmed ett direkt resultat av vårt eget arbete. Vårt finansiella mål att nå ett eget kapital per aktie om 40 kr i slutet av 2017 ställer krav på oss att i snitt årligen öka det egna kapitalet per aktie med cirka 10 %. Med justering för undervärdet i våra derivat når vi cirka 15 % förbättring under 2014, vilket känns väldigt tillfredsställande. Det visar framförallt på att vår ambition att successivt öka takten i fastighets- och projektutveckling är vältajmad med marknadsförutsättningarna och med vår egen kapacitet.

## Fortsatt bra lönsamhet

Den dagliga fastighetsverksamheten med förvaltning av totalt 60 fastigheter är Platzers ryggrad. Ett framgångsrikt arbete med uthyrning och hyresgästrelationer ger ett stabilt och ökande kassaflöde, vilket i sin tur både skapar möjligheter till fastighetsutveckling och stärker förmågan att genomföra transaktioner. Under innevarande år ökade våra hyresintäkter med 13 % och driftsöverskottet med 16 %. Överskottsgraden var 75 %. Förvaltningsresultatet var upp 27 % jämfört med föregående år. Förbättringarna kommer från den dagliga förvaltningen, att vi vuxit genom förvärv samt ett gynnsamt ränteläge. Att växa med god

lönsamhet är en viktig del i Platzers tillväxtstrategi och det har vi fortsatt att göra under 2014.

## Väl genomförda transaktioner

Under året förvärvade vi sju fastigheter för 864 mkr och avyttrade en fastighet, med frånträde 2015. I början av det nya året sålde vi ytterligare en fastighet till Göteborgs Stad för att bereda väg för den nya Hisingsbron och där tecknade vi i samband med den försäljningen ett optionsavtal om förvärv av cirka 40 000 kvm BTA byggrätt i anslutning till den nya bron. De köpta fastigheterna är lokaliserade i prioriterade områden – Mölndalsvägen, Norra Högsbo, Backaplan och Gamlestaden – där vi vill växa genom att vara en ledande aktör. 2014 innebar ett rekordår för transaktioner i Göteborgsområdet. Totalt gjordes fastighetsaffärer för cirka 14 mdkr. Med god tillgång till kapital var det en transaktionsmarknad som präglades av hård konkurrens om fastighetsobjekten. Målet för Platzers är att växa genom förvärv av fastigheter i attraktiva lägen och att bedriva fastighets- och projektutveckling. Nyemissionen från 2013 och bra tillgång till belåning ger oss en möjlighet att göra ytterligare nettoförvärv om cirka 1 mdkr.

## Aktivt arbete med stadsutveckling

Urbaniseringstrenden och inflyttningen till Göteborgsområdet innebär att regionen växer med cirka 10 000 nya invånare varje år. Bostadsbristen är stor och i regionen arbetar kommunernas stadsbyggnadskontor för högtryck med att ta fram detaljplaner för att matcha efterfrågan. Under det gångna året har vi sett en tydlig ökning av aktivitet från såväl politiker som tjänstemän. Stadsutvecklings- och infrastrukturfrågor har debatterats i både kommunernas beslutsforum och i media. Som lokal aktör med kunskap om marknaden är Platzers involverat och drivande i många av de mest spännande tillväxtområdena som till exempel Backaplan, Gamlestaden, Gårda Norra, Norra Högsbo och Gullbergsvass.

## Ökning inom fastighets- och projektutveckling

Vårt ny- och ombyggnadsprojekt Gårda 3:12/3:14 i Gårda Norra om totalt 12 000 kvm



löpte på enligt plan och 99 % av den uthyrningsbara arean var uthyrd vid årets slut. Inflyttning sker med start september 2015. Vi tecknade även nya hyreskontrakt med Migrationsverket om totalt 23 500 kvm på fastigheterna Gårda 1:15/Livered 1:329 och drog igång fastighetsutvecklingen av de fastigheterna. De projekten kommer att pågå under hela 2015 med inflyttning januari 2016. Vi gjorde även affär med Serneke där vi förvärvade bolaget som äger den blivande fastigheten Gamlestaden 740:132 på vilken ett nytt resecentrum om cirka 17 000 kvm ska uppföras med beräknad byggstart i början av 2016. Ambitionen är att under kommande år öka takten inom fastighets- och projektutveckling så att en större del av Platzers tillväxt skapas därigenom.

### **50 procent av fastigheterna miljöcertifierade**

Under 2014 nåddes flera mål inom hållbar utveckling. Energiförbrukningen i Platzer sänktes med 4,55 % i jämförbart bestånd och totalt 11 fastigheter miljöcertifierades, vilket innebar att drygt 50 % av fastigheterna i beståndet var klassificerade enligt Green Building, Breeam, Leed eller Miljöbyggnad. Totalt har vi investerat cirka 15 mkr sedan 2009 för att komma till den nivån och energianvändningen har sänkts med i snitt 37 %. Miljöcertifieringarna ger ingen omedelbar effekt i Platzers resultat eftersom energieffektiviseringar i första hand tillfaller hyresgästerna, men jag ser en tydlig trend att miljöcertifierade fastigheter blir allt viktigare för hyresgäster med aktivt hållbarhetsarbete och även för många investerare. Därmed är jag övertygad om att de miljöcertifierade fastigheterna kommer att vara mer attraktiva och över tid betinga ett högre värde.

### **Organisation inriktad mot ägande och utveckling**

Med 43 medarbetare fokuserade på kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet har vi lyckats äga och utveckla fastigheterna på ett lönsamt sätt det gångna året. Platzers organisation har en hög affärsmässig och teknisk kompetens inom våra kärnområden och en stark marknadskänedom. För att möta utmaningarna framåt som innebär en ökad takt inom fastighets- och projektutveckling samt fortsatt fokus på tillväxt har vi förstärkt organisationen med resurser inom uthyrning, projektutveckling och ekonomi. Det gör oss ännu bättre rustade att konkurrera på vår hemmamarknad.



### **Platzer rätt positionerat framåt**

Vår verksamhet bedrivs i ett Göteborgsområde som växer i ett land med starka finanser och i en bransch som gynnas av den globala lågräntemiljön. När dessutom politiker och beslutsfattare inser vikten av stadsutvecklingens roll i att vara en positiv katalysator för kompetensförsörjning och därmed nödvändig konkurrenskraft i det lokala näringslivet blir mobiliseringen kraftfull från många håll. Platzer har en tydlig strategi, organisationsstruktur och marknadskänedom för tillväxt genom förvärv samt fastighets- och projektutveckling och kan dra nytta av det som nu händer i Göteborgsregionen. Jag ser fram emot att det kommande året tillsammans med styrelse och medarbetare dra nytta av det positiva marknadsläget för Platzer och föra bolaget närmare målet att bli det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Göteborgsområdet.

P-G Persson

# STRATEGISK INRIKTNING

## 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 (riskfri ränta = räntan för en 5-årig svensk statsobligation)
- Soliditet: > 30 procent
- Belåningsgrad: 65 procent

## 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.

## Uthyrning och förvaltning

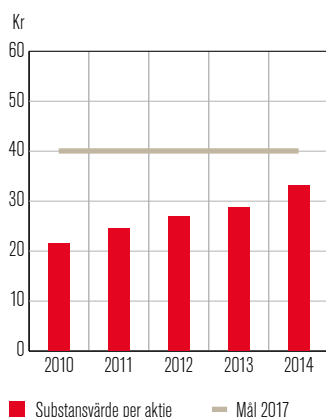
I den dagliga förvaltningen är ambitionen att maximera driftöverskottet för varje fastighet. Genom uthyrning av tomma lokaler och omförhandling av befintliga hyror ökar hyresintäkterna, vilket innebär högre driftöverskott, bättre kassaflöde och höjt fastighetsvärde.

Goda hyresgästrelationer och stor kunskap om hyresmarknaden leder till bra uppgörelser med befintliga och potentiella kunder. Detta är nyckeln till såväl värdeskapande fastighets- och projektutveckling som förvärv och försäljningar.

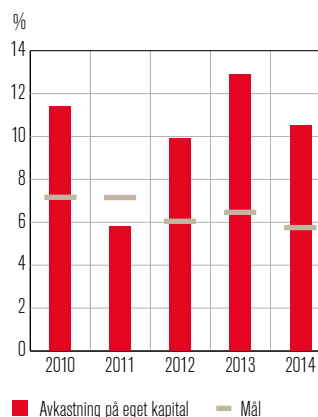
## Fastighetsutveckling och projektutveckling

Vid fastighetsutveckling används byggnadens ursprungliga struktur som bas i utvecklingsarbetet. Fastigheterna genererar driftöverskott och värdet baseras på kassaflödesanalys. Därför klassificeras dessa fastigheter som förvaltningsfastigheter. Exempel på fastighetsutveckling är påbyggnader och tillbyggnader eller att Platzer bygger om en fastighet där

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL





användningsområdet förändras. I detta arbete är lokal marknadskännedom och förmåga att arbeta aktivt med fastighetsspecifika utvecklingsåtgärder viktiga framgångsfaktorer.

Vid projektutveckling används inte byggnadens ursprungliga struktur som grund i utvecklingsarbetet. Exempel på detta är nybyggnadsprojekt med bygglov där befintliga byggnader har rivits eller ska rivas. Projektfastigheter genererar oftast inga eller marginella driftöverskott och värdet baseras ofta på den framtida byggrättens värde. Fastigheterna klassificeras härigenom som projektfastigheter. För närvarande pågår större projekt i Gårda Norra.

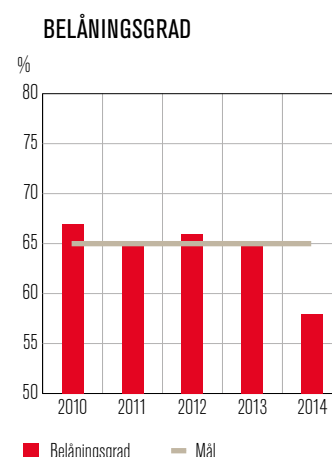
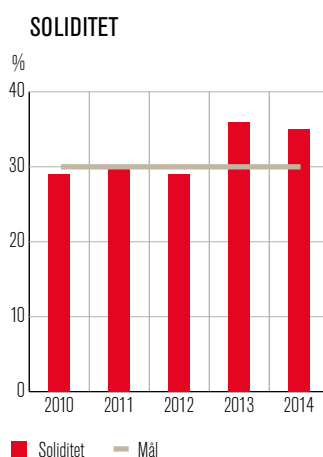
### Förvärv och försäljningar

Platzers övergripande förvärvsstrategi är att stärka marknadspositionen i Göteborgsområdet på utvalda delmarknader, bli marknadsledande aktör inom respektive delmarknad och kontinuerligt utvärdera nya delmarknader. Platzer är en långsiktig ägare, men utvärderar kontinuerligt beståndet för att skapa nettotillväxt.

Värdetillväxt sker genom förvärv av fastigheter med utvecklingspotential och försäljning av färdigutvecklade fastigheter och därmed realiserad utvecklingsvinst. En förutsättning för detta är god marknadskännedom i form av

kunskap om exempelvis efterfrågan och förväntade hyresnivåer. Värdetillväxt kan också skapas genom potentiella synergieffekter mellan förvärvade och befintliga fastigheter. Platzer identifierar potentiella förvärvsobjekt med goda möjligheter till värdeskapande genom en strukturerad process som bygger på:

- Kontinuerlig kontakt med relevanta motparter där ett helt bestånd kan vara av intresse att förvärva.
- En löpande fastighetskartläggning över utvalda delområden där enskilda fastigheter kan vara av intresse att förvärva.
- Kunskap om objekt med utvecklingspotential i områden där Göteborg utvecklas.





## OMVÄRLD OCH MARKNAD

Göteborgsregionen står inför ett decennium av kraftig utveckling. Stark befolkningstillväxt, växande lönesummor, välutbildad befolkning, ett differentierat näringsliv och ett bra innovationsklimat ger regionen en tillväxtpotential i Europeisk toppklass\*.



# GÖTEBORG VÄXER

För att möta den kraftiga tillväxten pågår ett stort antal stadsutvecklingsprojekt i regionen. Göteborgs stad är mitt uppe i en expansion som ska ge 30 000 nya bostäder och 40 000 nya arbetsplatser mellan 2010 och 2020. Därefter finns möjlighet att bygga i princip lika mycket till.

I centrum av denna utveckling står satsningarna inom ramen för Västsvenska paketet. Inom loppet av drygt tio år ska två älvförbindelser, tågtunneln Västlänken, en ny knutpunkt för kollektivtrafiken i Gamlestaden samt ytterligare ett stort antal projekt färdigställas. Totalt omfattar Västsvenska paketet investeringar på 34 mdkr.

Syftet är att etablera en större arbetsmarknadsregion, ge förutsättningar för en attraktiv kärna i centrala Göteborg, skapa en konkurrenskraftig kollektivtrafik samt förbättra kvaliteten i näringslivets transporter och därmed stärka den internationella konkurrenskraften.

## Miljonstaden

Under 2014 växte Göteborgs stad med 7 900 invånare. Samtidigt växte Göteborgsregionen med nästan 13 000 invånare. Vid årsskiftet 2014/2015 hade regionen 971 000 invånare. Med nuvarande takt nås miljongränsen redan 2017.

Sedan millennieskiftet har Göteborgsregionen haft en starkare utveckling än både Stockholm och Malmö sett till sysselsättning och årlig tillväxt i total lönesumma. Det betyder att fler har anställts och att lönerna har ökat.

**+100 000**

Antalet nya jobb som skapats i Göteborgsregionen sedan år 2000.

**50 000**

Antalet studenter vid Göteborgs universitet och Chalmers Tekniska Högskola.

**+47 %**

Ökningen i total lönesumma sedan år 2000.

**8**

Göteborgs placering när OECD rankar Europas mest innovativa regioner.

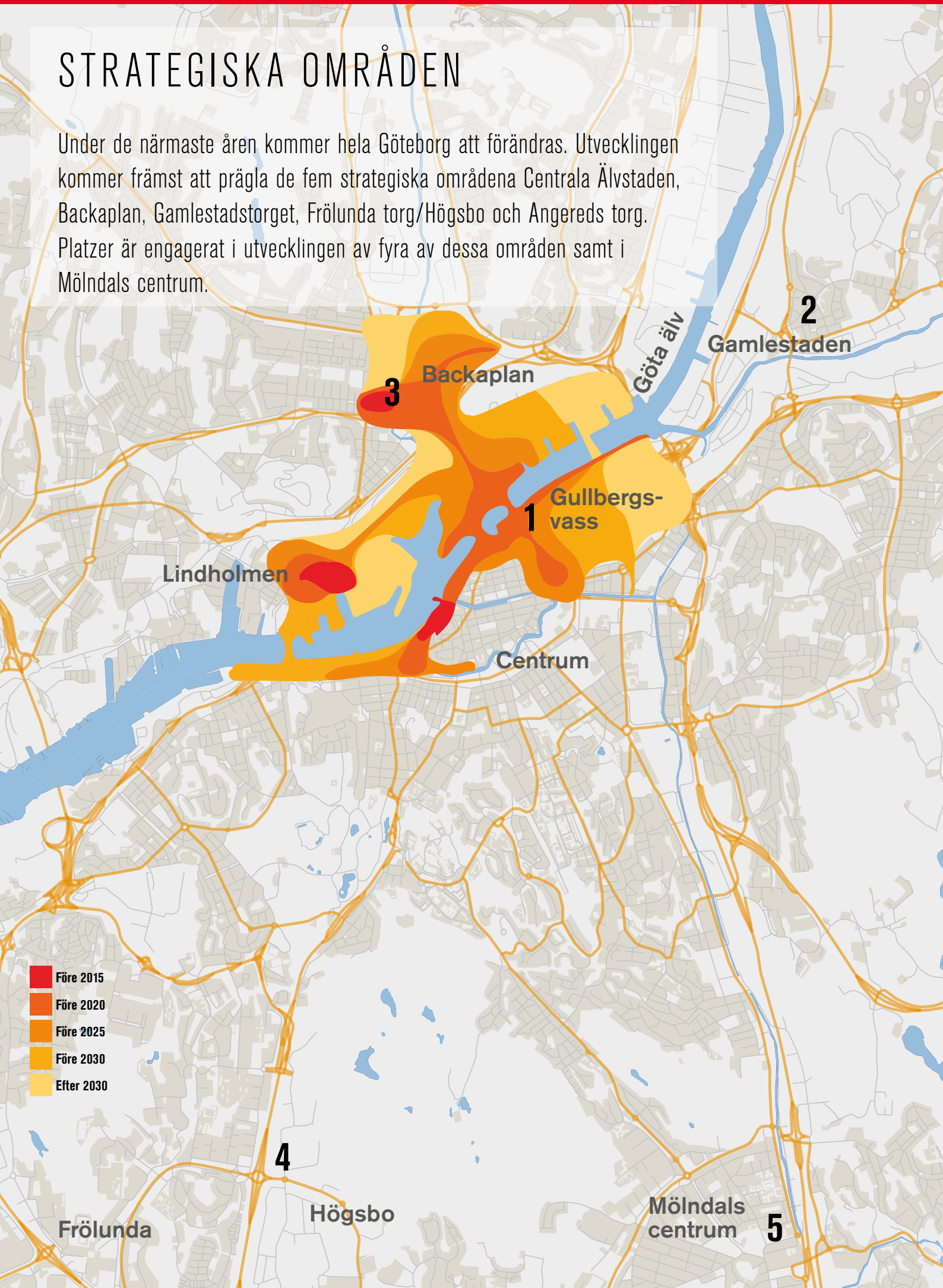
**+125 000**

Ökningen av antalet invånare i Göteborgsregionen sedan år 2000.

\* Enligt analysföretaget  
BAK Basel

# STRATEGISKA OMRÅDEN

Under de närmaste åren kommer hela Göteborg att förändras. Utvecklingen kommer främst att präglas av de fem strategiska områdena Centrala Älvstaden, Backaplan, Gamlestadstorget, Frölunda torg/Högsbo och Angered's torg. Platzer är engagerat i utvecklingen av fyra av dessa områden samt i Mölndals centrum.







1

### Centrala Älvstaden

Centrala Älvstaden omfattar en yta på 4,7 kvadratkilometer på båda sidor om Göta älv – mitt i centrala Göteborg. Det gör området till det i särklass största utvecklingsområdet i Norden.

På fastlandssidan (Skeppsbron, Gullbergsvass och Centralenområdet) planeras det för nya bostäder åt 2 500 göteborgare och 10 000 nya arbetsplatser till 2025.

Platzer äger totalt 10 fastigheter i området.



2

### Gamlestadstorget

Gamlestadstorget blir en knutpunkt för kollektivtrafiken i form av tåg, spårvagn och buss samt en viktig länk mellan centrala Göteborg och de norra stadsdelarna. Detaljplanen för resecentrum är klar – en fastighet som Platzer förvärvade 2014 och som byggs 2016 och 2017.

Totalt planeras nya bostäder för 1 600 göteborgare och mångdubbelt fler nya arbetsplatser runt Gamlestadstorget. Platzer äger totalt 2 fastigheter i området.



3

### Backaplan och Frihamnen

Genom den nya Hisingsbron knyts Backaplan, Hisings centrum, och Frihamnen ihop med dagens centrum. Tanken är att etablera en blandstad med bostäder, handel, kontor och service.

Totalt planeras nya bostäder åt nästan 10 000 göteborgare och lika många nya arbetsplatser i de båda områdena till 2025.

Platzer äger totalt 4 fastigheter i området.



4

### Frölunda torg och Høgsbo

Frölunda torg har de senaste åren utvecklats kraftigt – både vad gäller handel och bostäder. I närområdet finns stora planer för Høgsbo som idag är uppdelat i bostäder respektive verksamhetsområde på var sin sida av Dag Hammarskjöldsleden.

Planen är att skapa mer av en blandstad och att göra om Dag Hammarskjöldsleden till en stadsboulevard.

Platzer är största fastighetsägare i Høgsbo och äger totalt 21 fastigheter i området.



5

### Mölnalds centrum

Mölnalds centrum har under flera år varit föremål för omfattande utvecklingsplaner. Därtill kommer en stark utveckling både i Forsåker på andra sidan E6 och i stråket längs samma väg mot Göteborg.

Totalt planeras nya bostäder för 3 600 Mölnaldsbor och 3 000 nya arbetsplatser i Mölnalds centrum och Forsåker de närmaste åren.

Platzer äger totalt 10 fastigheter i Mölnald och längs Mölnaldsvägen i Göteborg.



# HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNADEN I GÖTEBORG

Efterfrågan på kontor är stor i Göteborg. Trots de expansiva byggplanerna kommer efterfrågan under de närmaste åren vara större än utbudet.

Hyresutvecklingen för lokaler styrs av utbud och efterfrågan. Den senare påverkas av såväl allmänna konjunkturförändringar som utvecklingen på den enskilda marknaden avseende exempelvis befolkning och sysselsättning. Utbudet av lokaler påverkas huvudsakligen av tillkommande, nyproducerade ytor.

## Stark kontorsmarknad

Göteborgs kontorsmarknad består av cirka 3,2 miljoner kvadratmeter och kan indelas i sju delområden. De två största är CBD (Central Business District) och Övriga innerstaden med cirka 870 000 respektive 760 000 kvadratmeter vardera. Till detta kommer ytterligare bestånd i kranskommunerna.

Konkurrensbilden på kontorsmarknaden i Göteborgs stad är relativt splittrad med ett stort antal aktörer, vars marknadsandelar i samtliga fall understiger 10 procent. Störst är

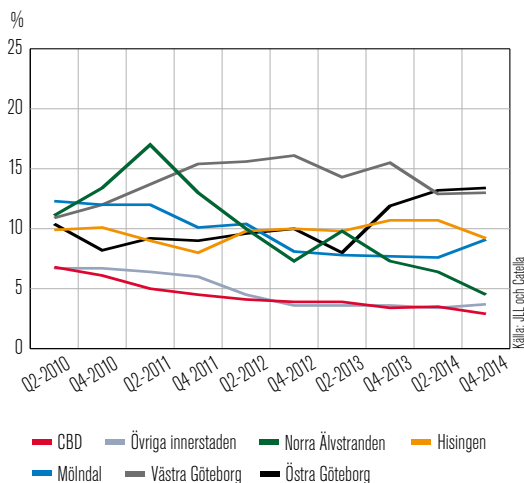
Vasakronan (9 %), Castellum (7 %), Platzer (7 %) och Wallenstam (6 %) beräknat på offentliga uppgifter avseende total kontorsyta.

Under fjärde kvartalet 2014 var den totala vakansgraden för kontorslokaler 5,9 procent (6,4), vilket är bland de lägsta nivåerna sedan 2003. Den låga vakansgraden är ett resultat av Göteborgs positiva ekonomiska utveckling och befolkningstillväxt i kombination med begränsad nyproduktion av kontor.

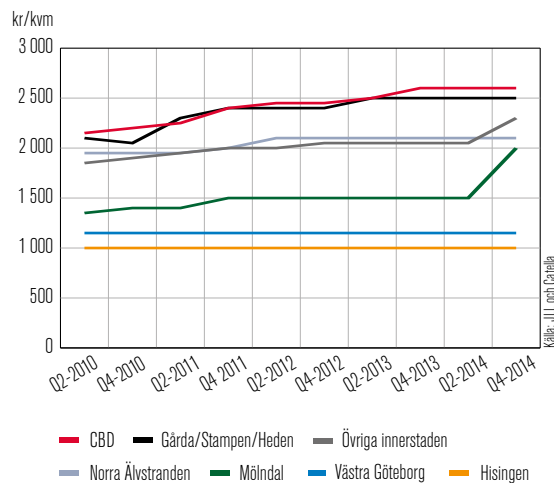
Vakansgraden är lägst i CBD och Övriga innerstaden där den under fjärde kvartalet låg på 2,9 respektive 3,7 procent.

Det begränsade utbudet av centralt belägna kontorslokaler har resulterat i ökande hyror. De högsta hyrorna i CBD, så kallade prime rent, ligger för närvarande på cirka 2 600 kronor per kvm. För mindre lokaler har ännu högre nivåer noterats.

### VAKANSGRAD KONTOR GÖTEBORG



### PRIME RENT KONTOR GÖTEBORG









Ökningen för prime rent i CBD har de senaste fyra åren varit i genomsnitt 6 procent per år. I Gårda/Stampen/Heden har ökningen varit ännu högre, vilket främst drivits av uppnådda hyresnivåer i nyproducerade fastigheter.

Under kommande två år bedöms nyttillskottet av kontorsyta motsvara en årlig ökning på 1–2 procent. Några av de större projekten framgår av nedanstående tabell.

#### **Investeringsmarknaden för fastigheter**

Under 2014 omsattes fastigheter på den svenska investeringsmarknaden till ett värde om cirka 160 mdkr (102), vilket är mer än någonsin.

Efterfrågan på svenska fastigheter gynnades av förbättrade finansieringsvillkor och starka kapitalinflöden hos institutioner och fastighetsfonder, låg avkastning på alternativa investeringar och Sveriges relativa styrka i ekonomin i jämförelse med Eurozonen. Även likviditeten på marknaden är hög. Det gäller speciellt hög-

kvalitativa kommersiella fastigheter inom storstadsregionerna samt bostads- och samhällsfastigheter med stabila kassaflöden. Den höga likviditeten bidrar till en effektiv prissättning.

#### **Rekordvolymen i Göteborg**

Under 2014 omsattes fastigheter för cirka 14 mdkr i Göteborgsområdet, vilket nästan var en tredubbling jämfört med 5 mdkr året innan.

Marknaden präglades framförallt av försäljningar av kontorsfastigheter, vilka utgjorde cirka 38 procent av den totala transaktionsvolymen eller cirka 5,3 mdkr. Merparten av kontorsfastigheterna var belägna i CBD eller Övriga innerstaden, men prisutvecklingen medförde ett ökat intresse även för fastigheter i mindre centrala lägen.

Transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter dominerades av nationella och lokala aktörer.

#### **Exempel på större projekt**

Projekt	Byggherre	Total yta (kvm)	Färdigställande	Status
Semcon-huset	Eklandia	8 600	2015	Uthyrt
Park 49	Skanska	7 500	2016	
Ullevigatan	NCC	19 500	2015	Uthyrt
Lyckholms fabriker	Centur (Peab & Balder)	19 000	2015	
SCA-huset	NCC	25 000	2016	Uthyrt
Gårda Norra	Platzer	12 000	2015	Uthyrt





Utbudet av centralt belägna kontorsfastigheter av god kvalitet är relativt begränsat. Tillsammans med en stark hyresmarknad, god tillgång till finansiering och institutionellt kapital samt

ett lågt ränteläge, har detta lett till att direktavkastningskraven sänkts. I CBD uppgår prime yield på kontor till 4,50 procent (5,00) och i Övriga innerstaden till 5,25 procent (5,50).

#### Fakta om kontorsområden, fjärde kvartalet 2014

Delområde	Kontorsstock, tkvm	Vakansgrad, %	Prime rent, kr/kvm	Prime yield, %
CBD	872	2,9	2 600	4,50
Övriga innerstaden	758	3,7	2 300	5,25
Norra Älvstranden	258	4,5	2 100	5,75
Västra Göteborg	325	13,0	1 150	7,00
Mölndal	371	9,1	2 000	6,25
Nordöstra Göteborg	247	13,4	1 100	7,00
Övriga Hisingen	424	9,2	1 000	7,75
<b>Totalt</b>	<b>3 255</b>	<b>5,9</b>		

Källa: JLL

#### Göteborgsregionens största företag sett till antal anställda 2013

Place-ring	Företag	Antal anställda
1	Volvo Personvagnar AB	11 325
2	Volvo Lastvagnar AB	4 175
3	Chalmers Tekniska Högskola AB	2 925
4	SKF Sverige AB	2 725
5	Volvo Information Technology AB	2 475
6	Ericsson AB	2 225
7	Astra Zeneca AB	2 025
8	Posten Meddelande AB	1 975
9	Samhall AB	1 525
10	SCA Hygiene Products AB	1 425

Källa: SCB

#### Konkurrenter kommersiella lokaler, Göteborgsområdet

Fastighetsägare	Kvm	Förändring 1 år
Eklandia (Castellum)	580 000	+
Wallenstam	450 000	-
Vasakronan	420 000	0
Platzer	415 000	+
Balder	340 000	+
Bygg-Göta	300 000	0
Harry Sjögren (Castellum)	290 000	+
Kungsleden	220 000	-
Klövern	165 000	+
Stena Fastigheter	150 000	+

Sammanställning av uppgifter från bolagens finansiella rapporter och hemsidor, 2014-12-31.



## VERKSAMHET

Platzer skapar värde genom förvaltning, fastighets- och projektutveckling samt fastighetstransaktioner. Grunden för uthållig tillväxt ligger i den dagliga förvaltningen och ett starkt engagemang för de områden där Platzer äger fastigheter.

Platzers bestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet där bolaget spelar en aktiv roll i stadsutvecklingen. Inom Platzer finns en djup kunskap och förståelse för fastigheternas närområde samt närhet till kunderna.



# FASTIGHETSFÖRVALTNING

Framgångsrik fastighetsförvaltning bygger på effektivitet och långsiktiga relationer. Platzers förvaltningsorganisation är utformad för att medarbetarna snabbt ska kunna möta kundernas önskemål. All personal som kunden möter är anställd av Platzer.

## Platzers fastighetsbestånd i korthet

	2014	2013
Antal fastigheter	60	53
- varav projektfastigheter	10	8
Total uthyrningsbar yta, kvm	415 000	374 000
Totalt fastighetsvärde, mkr	8 343	6 913
- varav de tio största, %	4 100	3 900

Platzers förvaltning kännetecknas av engagemang och närhet. Hyresgästerna möter alltid personal som är anställd av Platzer och som har ett uttalat ansvar för den aktuella fastigheten. Det skapar trygghet och kontinuitet, vilket både förenklar och effektiviserar kontakterna.

## Kunskap och engagemang

Platzers organisation innebär korta beslutsvägar. Det gör att hyresgästerna snabbt får återkoppling. För varje fastighet finns inom respektive marknadsområde ett team bestående av en förvaltare och en fastighetsansvarig. Utöver detta har också marknadsområdet tekniska förvaltare som stödjer teamet. Det medför stor kunskap om varje fastighet och engagemang även för de områden som fastigheterna ligger i. Arbetet styrs av treåriga affärsplaner för

varje fastighet. I samband med affärsplanerna upprättas även underhållsplaner där status och behov inventeras. Detta innebär ett minskat behov av felavhjälpande underhåll och därmed minskade kostnader.

Under hösten 2014 kompletterade Platzer organisationen med en uthyrningsavdelning. Syftet är att kunna arbeta mer offensivt med uthyrningen av såväl kommande projekt som befintligt bestånd.

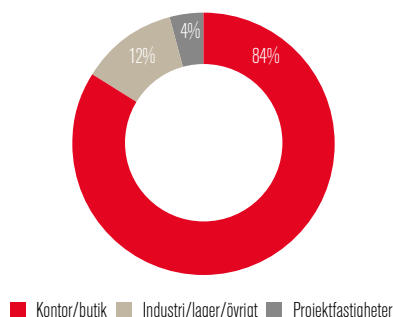
## Bred kontraktportfölj

Platzer erbjuder lokaler för bland annat kontor, butiker och andra verksamhetslokaler såsom gymnasieskolor, gym och parkeringshus. Bland

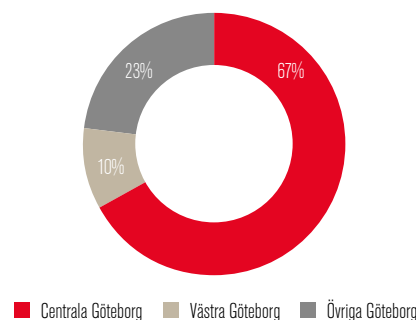
## Platzers 10 största hyreskontrakt 2014

DB Schenker
Migrationsverket
Mölnlycke Health Care
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Flexlink
Stampen
Domstolsverket
AcadeMedia
Cochlear
Reinertsen

MARKNADSVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



MARKNADSVÄRDE PER GEOGRAFISKT OMRÅDE





kunderna finns såväl privata som offentliga företag och institutioner av varierande storlek.

I tabellen framgår vilka som var Platzers tio största hyreskontrakt den 31 december 2014. Under 2014 förlängde Platzer ett antal större kontrakt. Det gäller bland andra Mölnlycke Health Care i Gamlestaden, Cochlear i Mölnlycke samt Plushögskolan och Gårda Meetingpoint i Gårda.

Dessutom hittade bolaget nya och förbättrade lösningar för flera hyresgäster. Nämnas kan Migrationsverkets nya sammanhållna lokaler på Vestagatan i Gårda och IVF Nordics flytt till Odinsgatan.

Totalt har Platzer 608 lokalhyreskontrakt, varav 16 omförhandlades under 2014. De tjugo största hyreskontrakten stod för 31 procent av hyresvärdet och den genomsnittliga återstående löptiden var 43 månader (46) per den 31 december 2014. Därutöver tecknade Platzer under året ytterligare hyreskontrakt i nybyggnadsprojekt med inflyttning 2016/2017.

Förutom lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och parkeringsplatser, korttidsparkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 39 mkr (34).

### Nöjda hyresgäster

Utöver de möten och kontakter som sker i den dagliga verksamheten genomför Platzer också årligen en kundundersökning. I enkäten svarar hyresgästerna på frågor både om Platzer som hyresvärd, den hyrda lokalen och fastigheten som sådan. Platzers NKI, Nöjd Kundindex, för 2014 var 76 (76).

Platzer får genomgående höga betyg i frågor som rör kontakten med hyresgästerna, till

exempel att det är lätt att göra felanmälan och att det går bra att få kontakt med företaget vid behov. Platzer får också höga betyg på frågor som handlar om förtroendet som hyresvärd och om hyresgästen skulle kunna rekommendera Platzer.

### Hållbarhet i vardagen

Som en lokalt förankrad fastighetsägare tar Platzer ansvar såväl för en hållbar utveckling där bolaget verkar som för den påverkan fastighetsdriften har på den globala miljön.

Göteborg är inne i en snabb förändring med stort fokus på stadsutveckling. Platzer är en aktiv part i detta arbete – både i staden som helhet och i de områden där bolaget är verksamt. Inom fastighetsförvaltning ligger fokus främst på de områden med störst miljöpåverkan:

- Energianvändning
- Utsläpp av växthusgaser
- Avfall

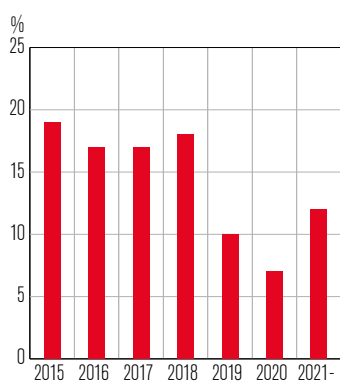
### Minskad energianvändning

Energianvändning är en utmaning i all fastighetsförvaltning. Den största andelen av energin används av hyresgästerna (indirekt), medan Platzers egen verksamhet svarar för en mindre andel (direkt).

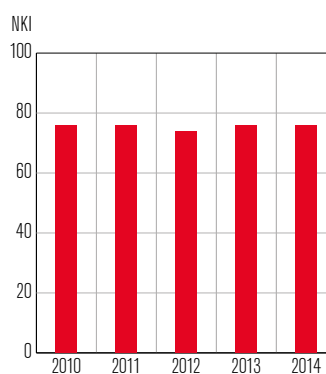
Som hyresvärd arbetar därför Platzer med att på olika sätt tydliggöra energianvändningen. Genom att i så stor utsträckning som möjligt ingå avtal med kallhyra blir också både kostnadsbild och incitament tydliga. Därtill kommer tekniska åtgärder i form av exempelvis driftoptimering och tilläggsisolering.

Under 2014 slutfördes bland annat en omfattande driftoptimering av fastigheten Solsten 1:132 i Mölnlycke, vilken hyrs av Cochlear.

ÅTERSTÅENDE LÖPTID HYRESKONTRAKT,  
ANDEL AV HYRESVÄRDE



NÖJD KUNDINDEX





Bland annat har nya rumsgivare installerats, vilka integrerats i befintligt styr- och regler-system för att styra över såväl ventilationsflöden som radiatorvärme. Resultatet var redan 2014 en minskad mängd använd energi till värme med cirka 34 procent samt ett jämnare inomhusklimat.

Totalt sänktes den direkta graddagsjusterade energianvändningen i fastighetsbeståndet under 2014 med 4,55 procent. Långsiktigt har energianvändningen i beståndet minskat med 37 procent från 2009 till 2014. I Green Building-certifierade fastigheter är minskningen 34 procent (jämfört med respektive fastighets referensår), vilket förklaras av att dessa redan från början har en avsevärt lägre förbrukningsnivå.

#### Energiförbrukning, MWh

	2014	2013
Fjärrvärme	17 301	19 262
El	19 509	17 531
Fjärrkyla	3 048	2 575
<b>Summa</b>	<b>39 858</b>	<b>39 368</b>

#### Koldioxidneutrala sedan 2011

Elanvändning, uppvärmning och nedkylning gör fastigheter till en av de största utsläppskällorna av koldioxid. I samtliga energiupphandlingar väljer Platzer om möjligt leverantörer som erbjuder Bra Miljöval. Detta är ett önskemål som också blir allt vanligare bland bolagets kunder. Under 2014 skrev flera hyresgäster in detta som ett krav i hyreskontrakten. Platzer arbetar ständigt för att minska utsläp-

pen av växthusgaser. Under 2014 ersattes bolagets servicebilar med gasbilar. Platzers verksamhet är sedan 2011 koldioxidneutralt, vilket betyder att koldioxidutsläpp kompenseras med utsläppsrätter som köps in från Mölndal Energi. För mer information om utsläppsrätterna se [molndalenergi.se](http://molndalenergi.se)

#### Koldioxidutsläpp, ton

	2014	2013
Fjärrvärme	228	165
El	84	99
Fjärrkyla	107	88
Köldmedia*	127	75
Persontransporter	24	13
<b>Summa</b>	<b>570</b>	<b>440</b>
<b>Summa kg per kvm</b>	<b>1,4</b>	<b>1,2</b>

\* Förändrad beräkningsmodell från och med 2014.

#### Minskade mängder avfall

Huvuddelen av Platzers avfall genereras av hyresgästerna. Platzer för därför en löpande dialog med hyresgästerna för att kunna anpassa antalet avfallsfraktioner efter hyresgästernas behov. Platzer har också upphandlat en avfallsentreprenör med tydlig miljöprofil för samtliga fastigheter.

#### Avfall, ton

	2014
Brännbart	478
Wellpapp	165
Kontorspapper	45
Övrigt	93

# FASTIGHETSUTVECKLING

Genom nära relation till både hyresgäster och marknad kan Platzer snabbt fånga upp och möta förändrade behov. Även om fastigheter är långsiktiga investeringar måste de ständigt anpassas efter den nya tidens förutsättningar. Därmed säkras och utvecklas också värdet av gjorda investeringar.

Fastighetsutveckling innebär för Platzer en utveckling av befintliga byggnader i form av om- eller tillbyggnad på höjden eller på marken. Detta kan ske antingen som anpassning till en enskild hyresgäst eller för att ändra användningsområdet för en fastighet och därmed attrahera nya kunder. Fastighetsutveckling skapar större möjligheter för hyresgästerna, bidrar till stadsutvecklingen och genererar värdetillväxt för Platzer.

## Två projekt i ett

Det största fastighetsutvecklingsprojektet som påbörjades under 2014 utgjordes av Migrationsverkets samlokalisering av all administrativ personal till Vestagatan i Gårda och den samtidiga uppgraderingen av Sagåsen, Lived 1:329, till en renodlad ankommandeanläggning. Kapaciteten på Sagåsen utökas från 180 till 430 platser och anläggningen blir därmed den största ankommandeanläggningen i Sverige.

Migrationsverket hyr båda fastigheterna i nytecknade kontrakt med en löptid om sex år. Genom samlokaliseringen blir Migrationsverket på sikt ensam hyresgäst i fastigheten Gårda 1:15. Detta har gjort det möjligt att öka den uthyrningsbara ytan med 1 200 kvm genom att tidigare gemensamma utrymmen kunnat hyras ut.

## Utveckling för framtiden

I två andra fastigheter har Platzer inlett arbetet för att omvandla byggnader som tidigare haft en hyresgäst till att bli moderna flerbudarhus.

På Polhemsplatsen, alldeles intill Centralstationen, ligger GP-huset. I takt med utvecklingen inom mediebranschen har behovet av lokaler minskat, vilket öppnat för fler hyresgäster. Platzer kommer därför under 2015 att inleda en större utveckling av fastigheten.

En annan fastighet där planering inletts för ett utvecklingsprojekt är Kämpegatan 3 i Gullbergsvass i hjärtat av Älvstaden. Här vill Platzer bygga till fler våningar, vilket dock förutsätter en ny detaljplan. Samtidigt kommer fastighetens flexibilitet och tillgänglighet förbättras genom bland annat fler trapphus.

## Miljöklassificering av fastigheter

Platzers mål är att samtliga fastigheter som går att miljöklassificera ska klassificeras enligt något av de aktuella miljösystemen senast fem

### Klassificeringar under 2014

Fastighet	Klassificerings-system	Energi-besparing, %
Stampen 4:44	Green Building	43
Bagaregården 17:26 hus A-B	Green Building	28
Nordstaden 13:12	Green Building	33
Nordstaden 20:5	Green Building	32
Tingstadsvassen 3:8	Green Building	32
Högsbo 4:4	Green Building	27
Fänkålen 2	Green Building	37
Gullbergsvass 1:1	Green Building	43
Gullbergsvass 1:17	Breeam in use	N/A
Gullbergsvass 5:26	Leed Platinum	N/A
Gårda 8:2	Green Building	28





år efter förvärv. Under 2014 klassificerades 11 fastigheter (se tabell härintill). Därtill lämnades tre nya ansökningar in.

Vid slutet av 2014 var 26 av Platzers fastigheter miljöklassificerade. Tillsammans med inlämnade ansökningar motsvarar detta 65 procent av det totala antalet certifierbara fastigheter. Idag har Platzer minst en klassificerad fastighet enligt vart och ett av de fyra systemen.

Platzers kostnader för att klassificera fastigheterna har hittills uppgått till cirka 60 kr/kvm.

### Certifieringssystem

Det finns ett flertal certifieringssystem i världen. Sweden Green Building Council (SGBC) har valt att fokusera på fyra av dessa som är Leed, Breeam, Miljöbyggnad och Green Building.

Systemen är svåra att jämföra rakt av då de hanterar samma frågor på olika sätt. Nedanstående sammanställning ger en bild av de frågor som tas upp i respektive system.

### Solceller på Backaplan

Som komplement till det löpande miljöarbetet söker Platzer ständigt ytterligare sätt att bidra till ett hållbarare samhälle. Under 2014 installerades därför solpaneler för elproduktion på en av företagets byggnader på Backaplan. Anläggningen är på 25 kW och kan producera cirka 24 000 kWh el per år.

Fördelarna med solceller för elproduktion är många. Till exempel är anläggningen i princip helt underhållsfri och kommer att producera el under åtminstone de närmaste 30 åren.

### Miljöklassningssystemen

	Green Building	Miljöbyggnad	Breeam	Leed	Totalt
Energi					
Material					
Innemiljö					
Vatten					
Förvaltning					
Byggavfall					
Infrastruktur och kommunikation					
Ekologi och plats					
Föroreningar					
Process och innovation					
Antal klassificerade fastigheter	23	1	1	1	26
Antal inlämnade ansökningar	3	2	1	-	6
Totalt	26	3	2	1	32

# PROJEKTUTVECKLING

Genom projektutveckling bygger Platzer framtida värden. Samtidigt innebär det att bolaget är med där det händer när Göteborg utvecklas inför framtiden. Under 2014 slutfördes ett större utvecklingsprojekt, medan ett annat initierades och många står på tur.

Platzer definierar projektutveckling som byggnation av ett nytt hus på en fastighet som antingen stått obebyggd eller där tidigare byggnader rivits. Den 31 december 2014 hade Platzer 10 projektfastigheter (8). Projektfastigheternas värde uppgick till 294 mkr (115).

## Ledande i utvecklingen av Gårda

Platzer är ledande i utvecklingen av Gårda. I mars 2014 sattes spaden i marken för projektet Gårda 3:14 på Anders Personsgatan. Totalt omfattar bygget 12 000 kvm i fem våningar utöver markplan och inbegriper även en fastighetsutveckling av grannfastigheten Gårda 3:12. Vid utgången av 2014 var nästan 100 procent av ytan uthyrd till Försäkringskassan och Göteborgsregionens Kommunalförbund.

Samtidigt är Platzer engagerat i tre andra projekt som är i eller på väg in i detaljplanarbete.

Längst har processen kommit med Gårda 2:12 på Anders Personsgatan där Platzer planerar att uppföra en större kontorsbyggnad på upp till 25 våningar. I projektet ingår även en möjlig tillbyggnad av den intilliggande fastigheten Gårda 1:15. Bedömningen är att detaljplanen är klar under 2016 och att bygget därmed kan påbörjas förutsatt att uthyrningen nått en godkänd nivå.

Tillsammans med ägarna av den intilliggande fastigheten har Platzer också inlett samtal om en utveckling av fastigheten Gårda 8:2 på Norra Kustbanegatan.

Det projekt som kommer att synas mest för göteborgarna är Platzers planer för ytterligare

ett 22-våningshus på Gårda 16:17 på Drakegatan intill det så kallade Canonhuset. Till projektet hör också tillbyggnad av lokaler i markplan för att bygga ihop de båda höghusen. Detaljplanarbetet inleds under 2015.

## Med när det händer i centrala Älvstaden

Platzer färdigställde under 2014 fastigheten Tennet (Gullbergsvass 5:26), vilken året innan förvärvades av Skanska. Tillsammans med andra fastigheter i området bidrar Tennet till att göra Platzer till en betydande aktör i de mest centrala delarna av det som kallas Älvstaden. Under de närmaste åren kommer området att utvecklas kraftigt.

I början av 2015 sålde Platzer också fastigheten Gullbergsvass 703:53 innehållande ett parkeringshus och parkeringar i markplan till Göteborgs Stad. Samtidigt fick bolaget rätt att förvärva framtida byggrätter om cirka 40 000 kvm när den nya Hisingsbron är färdigställd. Fastigheten frånträds när den nya detaljplanen fastställts samt att tillstånd gets för vattenverksamhet.

## Backaplan en del av centrum

På andra sidan älven har Platzer under senare år förvärvat ett antal fastigheter på och runt Backaplan. Bolaget är starkt involverat i att utveckla området till en levande innerstadsmiljö. Genom Hisingsbron knyts Backaplan också samman med övriga centrum.

Området är föremål för flera detaljplaner, varav de första startas under 2015. De första spadtagen kommer därmed att med stor

**Möjliga utvecklingsprojekt**

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

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvävsavtalade fastigheter.

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

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

sannolikhet tas under 2017. På sikt kommer utvecklingen av området till en kvartersstad med stor säkerhet innebära att dagens fastighetsindelning måste förändras, vilket säger en hel del om omfattningen av områdets utvecklingsplaner.

**I hjärtat av Gamlestaden**

I slutet av december 2014 träffade Platzer och Serneke avtal om att tillsammans i projektform utveckla Gamlestaden Resecentrum med en area om cirka 17 000 kvm. Platzer förvävar fastigheten för långsiktig förvaltning och Serneke kommer att ansvara för totalentreprenaden av byggnationen.

Resecentrum är en del av Västsvenska paketet och kommer att vara hjärtat i utvecklingen av stadsdelen Gamlestaden som bland annat kommer att tillföras kontor, bostäder och handel. Sedan tidigare äger Platzer en större fastighet i Gamlestaden, vilken bland annat hyrs ut till Mölnlycke Health Care.

**Södra Centrum och Mölndalsåns dalgång**

Under 2014 förvärvade Platzer fyra fastigheter i Krokslätt. Även här finns planer på omfattande utvecklingsprojekt. Ett exempel är fastigheten Skår 57:14 där Platzer planerar att bygga ett större kontorshus. Detaljplanen är ute på samråd under våren 2015.

**Hållbart byggande**

Platzer har som mål att samtliga nybyggnadsprojekt ska certifieras enligt något av de miljöklassificeringssystem som finns beskrivna på sidan 23.

Under 2014 påbörjades projektet Gårda Norra, Gårda 3:14, som Platzer planerar att certifiera enligt Miljöbyggnad Silver. Specifikt med Gårda Norra är bland annat att solavskärmning och dagsljus utformats för att skapa en hållbar fastighet där både miljöutredning och arkitektur beaktas.

Under året fick Platzer också sina första certifieringar enligt Leed, Gullbergsvass 5:26, samt sin första enligt Breeam in use, Gullbergsvass 1:17. Dessa båda certifieringar omfattar bland annat byggnadsmaterial och resplaner för att skapa förutsättningar för hållbart resande till och från fastigheten. Det kan bland annat handla om varmgarage med ramper för cyklar eller elektroniska skärmar i entrén som visar när nästa buss eller spårvagn går.

I samtliga upphandlingar av leverantörer och entreprenörer ställer Platzer krav på att bolagen ska ha ett systematiskt miljöarbete för att kunna säkerställa att alla som arbetar för bolaget har samma mål. Det ska även finnas en miljöansvarig. Entreprenören ska också kunna besvara frågor om inköpta varor samt produkt- och materialval. Vid val av material ska något av systemen Folksams "Byggmiljöguide", Sunda Hus, Byggvarubedömningen eller Basta användas. Försiktighetsprincipen är vägledande.



# FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Platzer arbetar med långsiktigt ägande och en strategi som bygger på att hela tiden aktivt förädla och koncentrera beståndet till utvalda områden. Vid förvärv läggs särskilt fokus på faktorer som storlek på beståndet, graden av tillgänglighet och om det finns expansiva översiktsplaner.

Grunden för Platzers aktiviteter på transaktionsmarknaden läggs inom fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och projektutveckling. De förvärv och avyttringar som görs syftar till att renodla och koncentrera beståndet till utvalda geografiska lägen som bedöms ha utvecklingspotential.

Under 2014 skrev Platzer avtal om försäljning av fastigheten Högsbo 11:3 och förvärvade sju fastigheter. I början av 2015 ingicks även avtal om försäljning av parkeringshuset Gullbergsvass 703:53.

I maj 2014 förvärvade Platzer fastigheten Backa 173:2 på Deltavägen 4 på Backaplan. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 6 000 kvm och största hyresgäster är Rusta och Mekonomen.

Backaplan är en av Sveriges största handelsplatser och en av fyra strategiska knutpunkter i Göteborgs pågående stadsutveckling. Arbetet med hur området ska detaljplaneras pågår i samverkan mellan Göteborgs Stad och fastighetsägarna, däribland Platzer som sedan tidigare äger tre fastigheter i området.

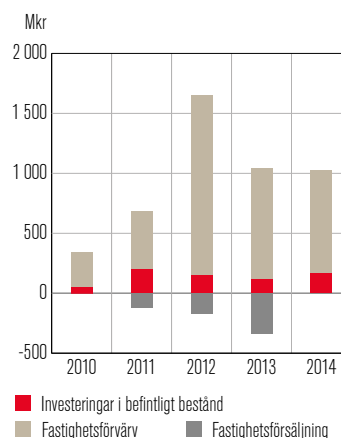
Den 1 december förvärvade Platzer fem fastigheter från Wallenstam. Förvärvet omfattade främst kontorsfastigheter kring Almedals fabriker och Mölndalsvägen. Därtill finns framtida byggrätter på Almedals fabriker och i norra Högsbo. Totalt omfattar affären cirka 33 000 kvm uthyrningsbar yta i befintliga byggnader samt framtida byggrätter om cirka 25 000 kvm.

Sträckan utmed Mölndalsåns dalgång mellan Korsvägen och Mölndals centrum har utvecklats mycket positivt de senaste åren

både vad gäller kommersiella fastigheter och bostäder. Utvecklingen beror till stor del på tillgängligheten med bland annat spårvagn och närheten till centrala Göteborg samt aktiva fastighetsägare i området.

Den 30 december förvärvades den blivande fastigheten Gamlestaden 740:132 av Serneke med vilka träffats avtal om att tillsammans utveckla Gamlestaden Resecentrum med en total yta om cirka 17 000 kvm. Projektet beräknas färdigställas under slutet av 2017.

## INVESTERINGAR OCH TRANSAKTIONER



# FASTIGHETSBESTÅND

Platzers fastighetsbestånd består av 60 fastigheter, varav 10 är projektfastigheter. Beståndet är koncentrerat till Göteborgsområdet. Platzers fastigheter finns i områden som identifierats som strategiska för stadens och regionens utveckling.

Fastighetsbeståndet har sin tyngdpunkt i centrala Göteborg där huvuddelen av ytan är kontor/butik. Platzers har fastigheter i bland annat CBD, på Backaplan, i Gamlestaden och i Gårda där företaget är ledande aktör.

I övriga delar av Göteborgsområdet är andelen industri/lager/övrigt större. Detta gäller främst i Högsbo där Platzers har 21 fastigheter.

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdet förändringarna redovisas i resultaträkningen. Platzers genomför löpande intern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter baserad på en tioårig kassaflödesmodell. Varje fastighet värderas individuellt. En utförlig beskrivning av hur Platzers värderar fastigheter finns i not 13 på sidan 68.

## Fördelning per fastighetskategori och område

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hysesvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
<b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>								
<b>Centrala Göteborg</b>								
Kontor/Butik	20	176 311	5 077	346	94	326	251	77
Industri/Lager/Övrigt	2	23 925	329	20	75	15	12	80
<b>Totalt</b>	<b>22</b>	<b>200 236</b>	<b>5 406</b>	<b>366</b>	<b>93</b>	<b>341</b>	<b>263</b>	<b>77</b>
<b>Västra Göteborg</b>								
Kontor/Butik	6	43 390	443	47	83	39	23	59
Industri/Lager/Övrigt	9	53 123	364	39	90	35	21	60
<b>Totalt</b>	<b>15</b>	<b>96 513</b>	<b>807</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>74</b>	<b>44</b>	<b>59</b>
<b>Övriga Göteborg</b>								
Kontor/Butik	11	92 480	1 494	131	95	124	88	71
Industri/Lager/Övrigt	2	18 813	342	25	100	25	19	76
<b>Totalt</b>	<b>13</b>	<b>111 293</b>	<b>1 836</b>	<b>156</b>	<b>96</b>	<b>149</b>	<b>107</b>	<b>72</b>
<b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>	<b>50</b>	<b>408 042</b>	<b>8 049</b>	<b>608</b>	<b>93</b>	<b>564</b>	<b>414</b>	<b>73</b>
<b>PROJEKTFASTIGHETER</b>	<b>10</b>	<b>7 007</b>	<b>294</b>	<b>5</b>	<b>29</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>—</b>
<b>SUMMA PLATZER</b>	<b>60</b>	<b>415 049</b>	<b>8 343</b>	<b>613</b>	<b>92</b>	<b>565</b>	<b>413</b>	<b>73</b>

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 december 2014. Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyreskontrakt, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Hyreskontrakt med senare inflyttning eller i fastigheter som nu är under byggnation inkluderas inte, såsom hyresavtalen gällande nyproduktionen i Gårda Norra.

Hysesvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Hysesintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och oaktat tidsbegränsade rabatter om cirka 11 mkr per 1 januari 2015. Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2015 med avdrag för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration rullande 12 månader.

# MEDARBETARE

Som hyresgäst hos Platzer möter du endast personal som är anställd av Platzer. Varje medarbetare har långtgående eget ansvar och därmed också stor frihet att snabbt möta hyresgästernas behov. Därmed läggs grunden för långsiktig utveckling av fastigheter, verksamhet och relationer.

Platzers medarbetare arbetar i enlighet med bolagets kärnvärden. I grunden ligger en betoning på öppenhet och transparens, vilken också kan uttryckas som ärlighet, och är en förutsättning för att kunna bygga långsiktiga kundrelationer. Platzers kärnvärden fungerar som ledstjärnor i verksamheten, ger stöd i valsituationer samt skapar utrymme för personligt ansvar.

## *Platzers kärnvärden är*

- Frihet under ansvar
- Långsiktig utveckling
- Öppenhet

## **Organisation**

Platzer arbetar efter en geografisk och funktionsindelad organisationsstruktur. Syftet är att underlätta en effektiv förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet.

Det löpande arbetet sker i tre marknadsområden. Varje marknadsområde har en marknadsområdeschef – med ansvar för hela områdets fastighetsbestånd – som fokuserar på tillväxt, utveckling och nyförvärv. För varje fastighet finns dessutom ett team om två personer – en förvaltare och en fastighetsansvarig. Förvaltarna har det affärsmässiga ansvaret för fastigheten, medan de fastighetsansvariga svarar för den dagliga skötseln. Inom varje marknadsområde finns därutöver en drift- och underhållschef samt tekniska förvaltare.

Genom teamkonstruktionen möter kunderna alltid samma personer i den löpande kontakten med Platzer. Dessutom byggs det i teamen

upp en gedigen kunskap om de fastigheter och kunder dessa ansvarar för. Ambitionen är att Platzers medarbetare tar samma ansvar för sina respektive fastigheter som om de ägde dem själva.

För att arbeta systematiskt med förvaltning och utveckling av fastigheterna upprättas årligen treåriga affärsplaner för varje fastighet. Affärsplanerna innehåller nulägesanalyser avseende både fastighet och närområde samt mål och strategier. Därtill kommer en konkret handlingsplan.

Som stöd till marknadsområdena finns en projektutvecklingsavdelning med en projektutvecklingschef och projektledare. Avdelningen stöttar marknadsområdena i samband med fastighets- och projektutveckling.

Under 2014 inrättades en uthyrningsavdelning som ytterligare stöd till marknadsområdena. Syftet är att kunna möta framtida tillväxt av fastighetsbeståndet samt att bidra till ökad uthyrning i det befintliga beståndet. Avdelningen kommer under 2015 att bestå av fyra medarbetare.

Platzers koncern- och stabsfunktioner består av affärsutveckling, finans, ekonomi, kommunikation och hållbarhet.

## **Antal medarbetare**

Under 2014 anställde Platzer 7 personer. Medelantalet anställda uppgick till 41 (36). Platzer eftersträvar en jämn fördelning mellan kvinnor och män, såväl bland medarbetare som i styrelse och ledning. Vid årets utgång hade Platzer 43 (40) medarbetare, varav 40 procent kvinnor och 60 procent män. Medelåldern var 41 år.





Platzers arbete för att nå jämn fördelning mellan män och kvinnor innebar att företaget i början av 2015 placerade sig på "vita listan" i Stiftelsen AllBrights jämställdhetsrapport.

#### **Kompetensutveckling**

Platzer arbetar målmedvetet och strukturerat med kompetensutveckling. Arbetet tar sin utgångspunkt i individuella utvecklingssamtal där Platzers övergripande mål bryts ned på individnivå. Samtliga medarbetare har varje år ett utvecklingssamtal som kompletteras med två uppföljningssamtal.

Under 2014 inledde Platzer en större satsning i form av ett företagsgemensamt program för medarbetarutveckling. I arbetet involverades alla anställda för att identifiera vilka behov som förelåg.

Medarbetarprogrammet inleds med en tvådagars introduktion med fokus på individutveckling och gruppdynamik. Därefter fortsätter programmet med löpande utbildningar i enlighet med de behov som identifierats.

Programmet är utformat för att leva vidare i takt med att organisationen fortsätter utvecklas och växa.

#### **Arbetsmiljö och hälsa**

Platzer arbetar löpande med frågor som rör arbetsmiljö och hälsa, bland annat genom att stimulera motion och en sund livsstil. Detta sker dels i form av gemensamma initiativ såsom löpargrupper och innebandy, dels genom att alla medarbetare har möjlighet till friskvårdsbidrag för individuell träning. Alla medarbetare erbjuds också en årlig hälsokontroll.

Varje år genomförs en medarbetarundersökning (NMI). Mätningen ger möjlighet till uppföljning av utvecklingen och bekräftar bland annat att de anställda trivs och känner stolthet över arbetet.

Inom arbetsmiljö arbetar Platzer i enlighet med arbetsmiljöledningssystemet OHSAS 18001. Under 2014 rapporterades inga arbetsrelaterade skador.

#### **Kompetensförsörjning**

För att skapa en god rekryteringsbas och attrahera nya medarbetare, bygger Platzer relationer med studenter under studietiden. Som exempel medverkar bolaget varje år på arbetsmarknadsdagen VARM på Chalmers och är kontinuerligt handledare för examensarbeten.

Under 2014 utförde två studenter från Chalmers AE-program sina examensarbeten på uppdrag av Platzer som även bidrog med mentorskap. Fyra studenter från Fastighetsakademin gjorde sin LIA-period (Lärande i arbete) hos Platzer.

Platzer är huvudsponsor åt AE-programmet på Chalmers (affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn). Dessutom medverkar Platzer i ekonomistyrningskurser på Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

#### **Nomineringar och utmärkelser**

Under 2014 nominerades Platzer till priset Årets Nykomling mot Young Professionals av Universum. Priset tilldelas en organisation som relativt nyligen inlett arbetet med sitt arbetsgivarvarumärke och utvecklat en tydlig strategi för dessa frågor.



Platzer utsågs också i undersökningen Karriärföretagen till ett av de företag där det är mest spännande att göra karriär. I Karriärföretagen granskas och utvärderas tusentals företag utifrån medarbetarnas karriär- och utvecklingsmöjligheter, medarbetarengagemang, internationell räckvidd, internt och externt arbetsgivarvarumärke och mycket mer. Bakom undersökningen står rekryteringsföretaget Jobtip.

### Engagemang inom CSR

Platzer inledde under 2014 ett mer strukturerat arbete inom frågor om CSR (socialt ansvarstagande). Bland annat stöttade bolaget, genom ekonomiskt stöd och mentorskap, Öppet Hus, vars främsta syfte är att öppna dörrar för unga vuxna, företrädesvis med utländsk bakgrund, att närma sig arbetsmarknaden.

Bolagets medarbetare deltog också i bland annat Spin of Hope (en spinningtävling till förmån för Barncancerfonden) och Blodomloppet som syftar till att uppmärksamma blodgivning och hälsa.

### Nyckeltal

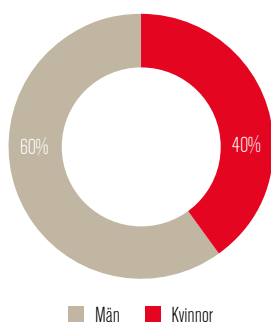
	2014	2013
Antal anställda per 31 dec	43	40
Personalomsättning, %	7	8
Medelålder, år	41	40
Anställningstid, år	5,6	5,3
Sjukfrånvaro, %	3	2

### Könsfördelning 2014

Medelantal anställda	Män	Kvinnor	Totalt
Ledning	4	2	6
Övriga	20	15	35
<b>Totalt</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>41</b>

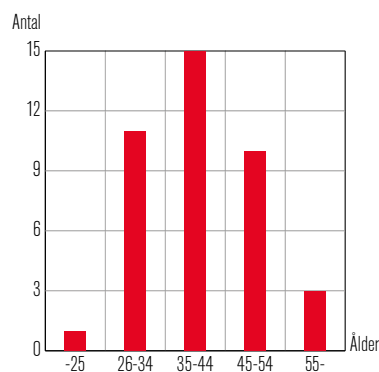
Styrelse	3	2	5
----------	---	---	---

### ANDEL MÄN OCH KVINNOR\*



\*Antal medarbetare den 31 december 2014

### ÅLDERSFÖRDELNING



# HÅLLBARHETSREDOVISNING

Platzers verksamhet bygger på långsiktighet. Hållbarhet handlar om att ständigt fatta beslut som ger förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling. Detta uppnås genom balans mellan flera faktorer – en sund ekonomi, medarbetare som trivs, minimal miljöpåverkan och ett positivt bidrag till samhället.

Hållbarhetsarbetet bedrivs integrerat och i den löpande verksamheten och beskrivs i denna års- och hållbarhetsredovisning på samma sätt. I detta avsnitt hänvisas därför i stora delar till verksamhetsbeskrivningarna i andra avsnitt i dokumentet.

## Väsentlighetsanalys

Platzers verksamhet berör alla tre dimensioner av hållbarhet – ekonomisk, ekologisk och social. Vilka som är de väsentligaste hållbarhetsfrågorna analyseras fortlöpande. Till bas för analysen ligger:

- Formaliserade enkäter – till exempel kund- och medarbetarenkäter
- Erfarenheter genom det löpande arbetet
- Intressentdialoger med interna och externa parter
- Studier av andra fastighetsbolags hållbarhetsarbete

Resultatet av dessa samtal har följts upp av en genomgång av den faktiska ekonomiska, ekologiska och sociala påverkan verksamheten har. Därefter har resultatet bearbetats av Platzers miljösamordnare och ledningsgrupp och de hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga har identifierats. Dessa presenteras under respektive följande rubrik.

## Ekonomisk hållbarhet

Platzer skapar ekonomiskt värde på huvudsakligen tre sätt:

- Uthyrning och förvaltning
- Fastighetsutveckling och projektutveckling
- Fastighetstransaktioner

Platzers modell för värdeskapande tillväxt finns beskriven på sidorna 8–9.

Platzers mest väsentliga frågor inom ekonomisk hållbarhet:

- Förhandlade hyreskontrakt (se sidorna 19–20)
- Underhåll och utveckling av fastigheterna (se sidorna 18–25)

I tabellen redogörs för det direkta ekonomiska värde som Platzer skapade och levererade under 2014. I övrigt hänvisas till den formella årsredovisningen på sidorna 48–79.

	Mkr
<b>Direkt skapat värde</b>	
Intäkter	525
<b>Fördelat ekonomiskt värde</b>	
Leverantörer (drift- och underhållskostnader exklusive fastighetsskatt)	93
Anställda (inklusive löner och ersättningar)	38
Ägare (utdelning)	58
Finansiärer (räntekostnader)	150
Staten (skatter)	48

## Ekologisk hållbarhet

Platzers miljöpåverkan uppstår både i den dagliga fastighetsdriften och i samband med fastighets- och projektutveckling. En fastighet belastar miljön under hela livscykeln – från att den byggs, under tiden den används och till den rivs.

Platzers ambition är att bedriva ett kontinuerligt miljöarbete som leder till ständiga förbättringar och som även stärker den ekonomiska och sociala hållbarheten.



Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt enligt ISO 14001 och är integrerat i verksamheten. Det betyder bland annat att Platzer ställer tydliga krav på leverantörer avseende kvalitet, miljö och uppförande. Under 2014 innebar detta bland annat att ett antal mindre entreprenörer genomgick miljöcertifieringar.

Platzer bedriver inte tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Platzers mest väsentliga miljöaspekter är:

- Egen förbrukning av energi i form av el, värme och kyla samt tillhörande utsläpp av koldioxid (se sidorna 20–21)
- Hyresgästernas förbrukning av energi i form av el, värme och kyla samt tillhörande utsläpp av koldioxid (se sidorna 20–21)
- Avfallshantering vid drift och utveckling av fastigheter (se sidorna 20–21)
- Val av material, energilösningar, ventilation med mera (se sidorna 22–23 och 25)
- Inbyggda farliga ämnen och förorenade fastigheter/mark (se sidorna 22–23)

### **Social hållbarhet (medarbetare och samhälle)**

Social hållbarhet handlar för Platzer om ansvar för medarbetare och det omgivande samhället.

Platzers arbete för att attrahera, behålla och utveckla medarbetare med stort engagemang och driv finns beskrivet i medarbetaravsnittet på sidan 28-30. Arbetet utgår ifrån tre kärnvärden: Frihet under ansvar, Långsiktig utveckling och Öppenhet.

Som fastighetsbolag är Platzer också en engagerad aktör i samhället. Platzer tar ett långtgående ansvar för utvecklingen av de områden där bolaget äger fastigheter. Bolaget vill också bidra till utvecklingen av Göteborg som stad. Därtill inledde Platzer under 2014 ett strukturerat CSR-arbete.

Genom att äga flera fastigheter i ett område kan Platzer ta ett större ansvar för områdets utveckling. Det kan bland annat handla om att bidra till en tryggare stadsmiljö. Ett led i detta arbete är att arbeta med belysningen runt fastigheterna.

Platzers mest väsentliga frågor om social hållbarhet:

- Medarbetare som trivs och utvecklas (se sidorna 28–30)
- Utveckling av stadsdelar och områden (se sidorna 19 samt 24–25)

### **Styrning av hållbarhetsarbetet**

Platzers hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i den löpande verksamheten. Bolagets organisation bygger på att medarbetarna tar stort eget ansvar. Det övergripande ansvaret för styrning och uppföljning ligger på miljösamordnare och ledningsgrupp.

Som stöd i arbetet och i relationen med olika intressenter har medarbetarna ett antal policyer och andra styrdokument att förhålla sig till, varav de viktigaste är:

- Vision och kärnvärden
- Affärsidé och finansiella mål
- Operativa mål, affärsplan och budget
- Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Finanspolicy
- Miljöpolicy
- Personalpolicy
- Roller och ansvar

Affärsplanen bryts ner i separata treåriga affärsplaner för varje fastighet (se sidan 19).

Medarbetarna hålls löpande uppdaterade om nya eller förändrade policyer och riktlinjer genom arbetsplatsträffar, e-post och intranät. Nya medarbetare ges ett introduktionsprogram där även dessa frågor ingår.

### **Lagar och regelverk**

Platzer följer de lagar och regler som finns och som berör företagets olika verksamheter. Bolaget arbetar i enlighet med FNs Global Compact och tar avstånd från alla former av korruption. Vad gäller marknadskommunikation följer Platzer, utöver gällande lagar, Internationella Handelskammarens (IIC) regler.

Under 2014 skedde inte några överträdelser mot dessa regelverk. Platzer ålades inga böter eller motsvarande sanktioner för brister kopplade till hållbarhetsfrågorna. Bolaget var heller inte föremål för anklagelser om brott eller överträdelser inom relaterade områden.

### **Inhämtning av information**

Uppgifter i denna hållbarhetsredovisning har hämtats från bolagets ekonomisystem, miljöledningssystem (ISO 14001), arbetsmiljöledningssystem (OHSAS 18001) och från entreprenörer/leverantörer samt från E-rapport 3, vilket är ett webbaserat system för mätinsamling och energiuppföljning.





# 7 ÅR AV HÅLLBARHETSARBETE

## 2014

Platzer certifierar sina första fastigheter enligt Breeam in use och Leed Platinum. Därmed har Platzer fastigheter som är certifierade enligt alla ledande system.

## 2013

Platzer får sin första certifiering enligt Miljöbyggnad nivå Silver.

## 2012

Elva fastigheter certifieras enligt Green Building.

## 2011

Platzer beslutar att endast grön el ska köpas in.

Platzers verksamhet blir koldioxid-neutral genom att återstående utsläpp kompenseras med utsläppsätter.

## 2010

Platzer beslutar att samtliga fastigheter ska miljöcertifieras.

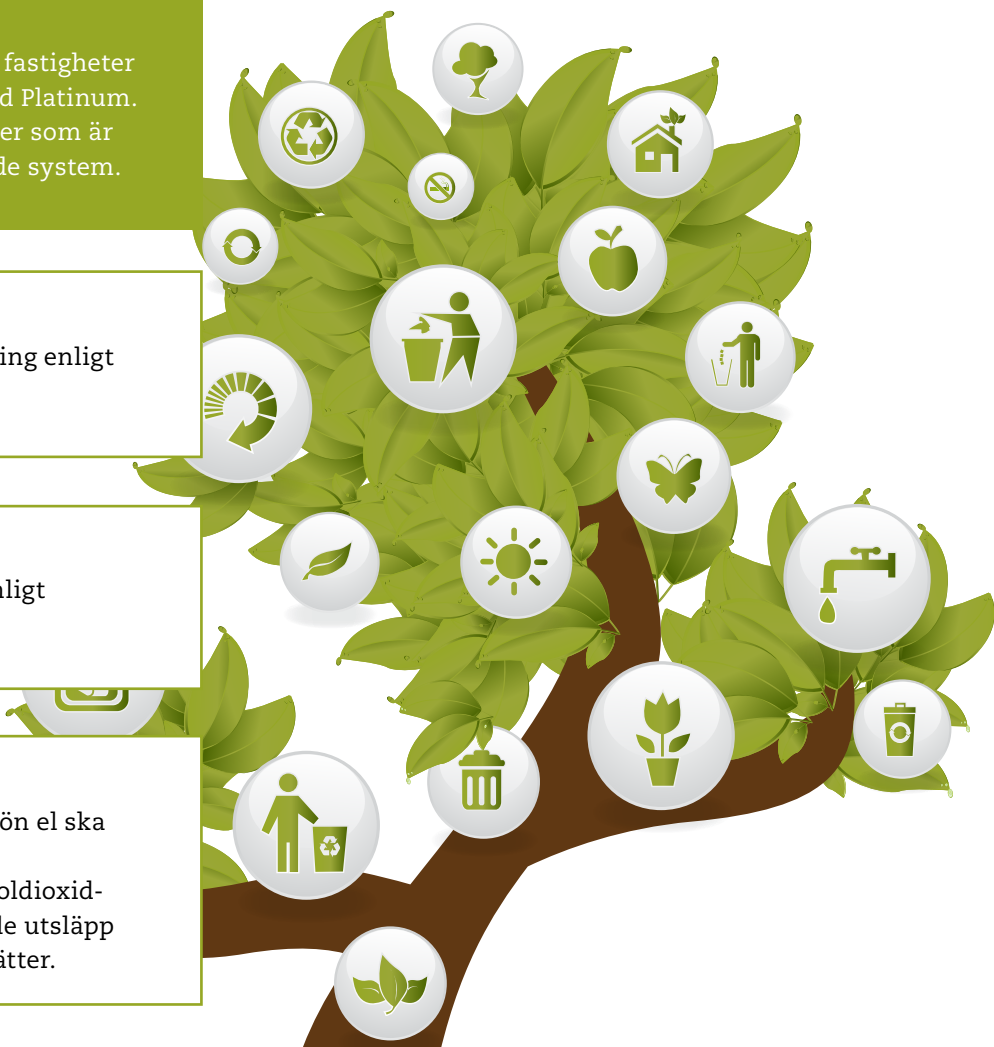
Platzer blir medlem i Sweden Green Building Council.

## 2009

Platzer certifieras enligt ISO 14001 – en internationell standard för miljöledningssystem som hjälper företag och organisationer att bedriva ett strukturerat miljöarbete.

## 2008

Platzer bildas i sin nuvarande form och med nuvarande inriktning. Från dag ett är samtliga fastigheter miljödeklarerade, vilket innebär att inomhusmiljön är kartlagd och att det finns en åtgärdsplan. Platzer mäter och redovisar även sina koldioxidutsläpp från start.





# INTRESSENTDIALOG

Platzer för en löpande dialog med samtliga intressenter. Bolaget är också ständigt tillgängligt via telefon, e-post eller besök på kontoret. Platzers förvaltare och fastighetsansvariga träffar dagligen hyresgäster och andra intressenter i områdena där bolaget äger fastigheter.

I tabellen nedan ges en översiktlig bild av Platzers formella och informella dialoger med olika intressentgrupper.

Urvalet för dialogen varierar beroende på intressentgrupp. Vad gäller kunder, medarbetare och leverantörer sker en löpande dialog med samtliga representanter för respektive grupp. För övriga intressentgrupper är dialogen och därmed urvalet mer situationsstyrt. Dialogen utvecklas dock kontinuerligt.

## Intressentdialog 2014

Intressenter	Viktigaste kanaler	Frekvens	Resultat av dialogen
Hyresgäster	Hemsida	Löpande	Förbättrad planering av underhållsprojekt Kundaktiviteter Proaktiv information
	Nyhetsbrev	Två ggr/år	
	Kundundersökning	En gång/år	
	Personliga möten	Löpande	
	Felanmälan	Löpande	
Medarbetare	Intranät	Löpande	Nytt program för medarbetarutveckling
	Arbetsplatsträffar	En gång/vecka	
	Större möten och konferenser	Enstaka	
	Infomöten	En gång/månad	
	Medarbetarundersökning	En gång/år	
Leverantörer	Kontakter i samband med upphandling och leverans	Löpande	Ett antal leverantörer har miljöcertifierats
Studenter	Deltagande vid arbetsmarknadsdagar	Enstaka	Stärkt arbetsgivarvarumärke
	Handledning vid examensarbeten	Enstaka	
	Medverkan vid utbildningar	Enstaka	
Aktieägare	Ekonomiska rapporter, pressmeddelanden och deltagande vid stämmor	Löpande	
Fondförvaltare och analytiker	Ekonomiska rapporter och pressmeddelanden	Löpande	Aktivt arbete med hantering av finansiella risker och affärsrisker
	Analytikerträffar	I samband med rapportering och löpande	
	Personliga möten och konferenser	Enstaka	
Lokalsamhälle och lokala beslutsfattare	Personliga möten	Löpande	
	Större möten i samband med projekt	Enstaka	



# GRI-INDEX

## STRATEGI OCH ANALYS

G4	Profilmindikator	Sidhänvisning	Kommentar
G4-1	Uttalande från VD om relevansen av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi.	6-7	

## ORGANISATIONSPROFIL

G4	Profilmindikator	Sidhänvisning	Kommentar
G4-3	Organisationens namn	48	
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.	48	
G4-5	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	48	
G4-6	Antal länder som organisationen har verksamhet i, och namnen på de länder där viktig verksamhet bedrivs.	48	
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	40-42	
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på.	48	
G4-9	Organisationens storlek	46	
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och region.	28-30	
G4-11	Andel anställda med kollektivavtal.	36	Platzer har inte tecknat kollektivavtal.
G4-12	Organisationens leverantörskedja	25, 32	
G4-13	Förändringar i organisation eller leverantörskedja.	36	Några betydande förändringar har inte skett.
G4-14	Försiktighetsprincipens användning inom organisationen.	25	
G4-15	Medlemskap i hållbarhetsinitiativ	34	Sweden Green Building Council
G4-16	Engagemang i organisationer	36	Fastighetsägarna, Almega, Västsvenska Handelskammaren m m

## IDENTIFIERADE VÄSENTLIGA ASPEKTER OCH AVGRÄNSNINGAR

G4	Profilmindikator	Sidhänvisning	Kommentar
G4-17	Organisationsstruktur	28	
G4-18	Process för väsentlighetsanalys	31	
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter	31-32	
G4-20	Avgränsning på aspektnivå inom organisationen.	36	Redovisningen av väsentliga aspekter avser hela Platzer, inklusive dotterbolag.
G4-21	Avgränsning på aspektnivå utanför organisationen.	36	För indikatorer EN16 och EN23 är hyresgästernas påverkan helt eller delvis medräknad, se respektive indikator.
G4-22	Förklaring av effekten av förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa.	36	Hållbarhetsredovisningen 2014 är Platzers första enligt G4.
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning.	36	Hållbarhetsredovisningen 2014 är Platzers första enligt G4.

## INTRESSENTDIALOG

G4	Profilmindikator	Sidhänvisning	Kommentar
G4-24	Intressentgrupper som involverats av företaget	35	
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter	35	
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenterna	35	
G4-27	Viktiga områden som har lyfts via kommunikationen och hur organisationen hanterat dessa områden.	35	

## INFORMATION OM REDOVISNINGEN

G4	Profilmindikator	Sidhänvisning	Kommentar
G4-28	Redovisningsperiod	36	1/1-31/12 2014
G4-29	Senaste utgivna rapport	36	Hållbarhetsredovisning 2013 enligt GRI G3
G4-30	Redovisningscykel	36	Kalenderår
G4-31	Kontaktperson för redovisningen	36	Caroline Johansson, caroline.johansson@platzer.se
G4-32	GRI innehållsförteckning	36-37	
G4-33	Policy för externt bestyrkande av redovisningen	36	Redovisningen är inte externt granskad.

## STYRNING, ÅTAGANDEN OCH ENGAGEMANG

G4	Profilmindikator	Sidhänvisning	Kommentar
G4-34	Redogörelse för bolagsstyrning	81-84, 32	

## ETIK OCH INTEGRITET

G4	Profilmindikator	Sidhänvisning	Kommentar
G4-56	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen.	28-29, 32	

## KATEGORI EKONOMI

Väsentliga hållbarhetsfrågor GRI-aspekter och verksamhets- specifika aspekter	Indikator	Sidhänvisning Indikator	Kommentar
Ekonomiskt resultat Positiv ekonomisk påverkan och återinvestering i samhället	G4-EC1: Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	31	
Förhandlade hyreskontrakt	Genomsnittlig återstående löptid	20	
Underhåll och utveckling av fastigheter	Drift och underhållskostnader, exklusive fastighetsskatt	31	

## KATEGORI MILJÖ

Väsentliga hållbarhetsfrågor GRI-aspekter och verksamhets- specifika aspekter	Indikator	Sidhänvisning Indikator	Kommentar
<b>Energi</b> Förbrukning av energi i form av el, värme och kyla samt tillhörande utsläpp av koldioxid.	G4-EN3: Energianvändning inom organisationen	20-21	
<b>Utsläpp</b> Förbrukning av energi i form av el, värme och kyla samt tillhörande utsläpp av koldioxid.	G4-EN15: Direkta utsläpp av växthusgaser G4-EN16: Indirekta utsläpp av växthusgaser	21	
<b>Avfall</b> Avfallshantering vid drift och utveckling av fastigheter.	G4-EN23: Total avfallsvikt per typ och behandlingsmetod	21	Hantering avgörs av svensk lagstiftning och upphandlad avfallsentreprenör.
Val av material, energilösningar, ventilation m m.	Krav på certifiering av alla nybyggnads- projekt. Mål att alla fastigheter som går att certifiera ska certifieras minst fem år efter förvärv.	22-23, 24	Miljöklassningssystemen anger regler och nivåer.
Inbyggda farliga ämnen och förorenade fastigheter/mark	Farliga ämnen ska saneras omgående.	37	Fastigheterna kontrolleras/ undersöks regelbundet. Eventuellt farligt material saneras omgående eller i samband med projekt. Provtagning sker i due diligence-process eller i samband med nybyggnads- projekt.

## KATEGORI SOCIAL - ARBETSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR

Väsentliga hållbarhetsfrågor GRI-aspekter och verksamhets- specifika aspekter	Indikator	Sidhänvisning Indikator	Kommentar
<b>Anställning</b> Medarbetare som trivs och utvecklas	G4-LA1: Totalt antal anställda som slutat, personalomsättning per ålder, kön, region Nöjd-medarbetarindex	28-30	

## KATEGORI SOCIAL - PRODUKTANSVAR

Väsentliga hållbarhetsfrågor GRI-aspekter och verksamhets- specifika aspekter	Indikator	Sidhänvisning Indikator	Kommentar
<b>Märkning av produkter och tjänster</b> Utveckling av stadsdelar och områden	G4-PR5 : Resultat från kundundersökningar	20	
<b>Märkning av produkter och tjänster</b> Säkerhet och trygghet i och runt fastigheterna	G4-PR5 : Resultat från kundundersökningar	20	



# FINANSIERING

Platzer har finansiell styrka som gör det möjligt att agera när det finns möjlighet att investera i fastigheter med potentiell värdetillväxt. I slutet av 2014 skaffade sig Platzer dessutom tillträde till obligationsmarknaden genom det samägda bolaget SFF Holding AB.

## Finanspolicy

Det övergripande målet för finansverksamheten är att minska bolagets ränte- och upplåningsrisker. Verksamheten på finansmarknaden ska ha ett klart samband med bolagets huvudverksamhet – att förvalta och utveckla fastigheter samt att genomföra fastighetsaffärer.

I finanspolicyn framgår bland annat följande mål:

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 30 procent.
- Lånefinansieringen ska ske genom 3–5 banker samt möjlighet till obligationslån.
- Ingen enskild kreditgivare ska stå för mer än 50 procent av lånevolymen.
- Högst 35 procent av lånen ska förfalla ett enskilt år.
- Den genomsnittliga räntebindingstiden ska vara inom 1,5–5 år.

- Av låneportföljens räntebindning ska andelen som förfaller inom ett år vara i intervallet 20–60 procent.

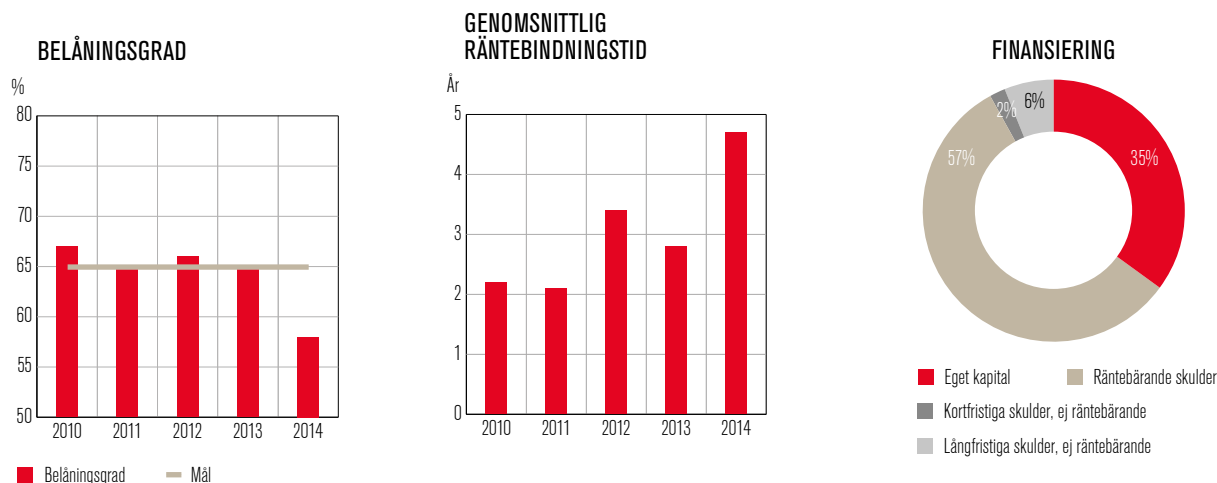
Därtill anger finanspolicyn regler för hur och vilka räntederivat som får användas för att begränsa ränterisken.

## Eget kapital

Platzers egna kapital uppgick per årsskiftet till 2 966 mkr (2 726).

Under andra kvartalet lämnades utdelning till aktieägarna om 58 mkr (0,60 kr per aktie).

Eget kapital per aktie uppgick till 30,98 kr (28,47) per bokslutsdagen och långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie till 36,20 kr (30,58). Soliditeten uppgick samtidigt till 35 procent (36), vilket innebär utrymme för fastighetsinvesteringar om ytterligare cirka en mdkr med en soliditet om 30 procent.



### Lånefinansiering

Den 31 december uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 4 855 mkr (4 520), vilket motsvarade en belåningsgrad om 58 procent (65). Med långfristiga skulder avses skulder som har en förväntad löptid längre än ett år. Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2014 till 1,8 år (2,3) och den genomsnittliga räntan var 2,77 procent (3,42). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick samtidigt till 4,7 år (2,8).

I december 2014 startade Platzer tillsammans med Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB och Wihlborgs Fastigheter AB det gemensamma bolaget SFF Holding AB med dotterbolaget Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB.

Syftet med att gå in som delägare i bolaget är att genom obligationsmarknaden få tillgång till ytterligare en finansieringskälla som komplement till bankfinansiering. Platzer bedömer att man kan dra nytta av att SFF tidigare varit en aktör på kapitalmarknaden och därmed få bättre villkor och tillgång till kompetens. SFFs finansieringsverksamhet startade i februari 2015.

### Värdoförändringar derivat

För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivatinstrument, främst ränteswappar. Dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdoförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Genom sjunkande marknadsräntor under 2014 ökade undervärdet i Platzers räntederivat till -256 mkr, vilket motsvarar en negativ värdoförändring om 228 mkr under året. Värdoförändringen påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid går ut är värdet alltid noll.

### Rörelsekapital

Ett syfte med finansverksamheten är att säkerställa att Platzer har tillräckligt rörelsekapital och tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning. Platzers löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Platzer erhåller hyresintäkter i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Vid utgången av 2014 uppgick likvida medel till 96 mkr (677). Utöver likvida medel fanns vid årsskiftet outnyttjade lånelöften om 480 mkr, varav 280 mkr i form av byggnadskreditiv samt en outnyttjad checkkredit om 50 mkr.

### Räntebärande skulder

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

# PLATZERAKTIEN

Platzeraktien är sedan november 2013 noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Under det första hela året som noterat bolag ökade aktiekursen med 6,50 kr till 33,50 kr, vilket motsvarar en total värdeökning med cirka 622 mkr.

Noteringen avser samtliga B-aktier i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) som är moderbolag i Platzerkoncernen. Aktierna handlas i segmentet Mid Cap och tillhör sektorn Real Estate. Kortnamnet är PLAZ B och ISIN-koden är SE0004977692.

## Omsättning och kursutveckling

Under det första hela kalenderåret som noterat bolag omsattes 27,9 miljoner aktier till ett sammanlagt värde av 831 mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 112 000 aktier per handelsdag. Vid årets slut var kursen 33,50 kr och börsvärdet uppgick till 3 208 mkr (2 585).

## Aktiekapital

Den 31 december 2014 fördelade sig aktiekapitalet i Platzer på 20 miljoner A-aktier med ett röstvärde på 10 röster per aktie samt 75,7 miljoner B-aktier med ett röstvärde på en (1) röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr.

## Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt (med skatt avses 22 procent schablonskatt). Utdelningens storlek är anpassad för att både ge aktieägarna marknadsmässig avkastning och möjliggöra investeringar för framtida värdetillväxt. Detta åstadkoms bland annat genom att det är förvaltningsresultatet som ligger till grund för utdelningen, medan värdeökningar som genereras genom utveckling och förvärv finansieras den fortsatta tillväxten.

Inför årsstämman föreslår styrelsen en utdelning om 0,75 kronor (0,60) per aktie för 2014, en höjning med 25 procent.

## Bemyndiganden

Årsstämman den 24 april 2014 bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av B-aktier om högst 10 procent av aktiekapitalet. Emissionen ska kunna genomföras som kontant-, apport- eller kvittningsemission och ska ske till marknadsmässigt pris.

Platzers styrelse har inte erhållit något annat bemyndigande att besluta om nyemissioner av aktier, emittera konvertibler eller teckningsoptioner än vad som angivits ovan.

## Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2014 till 3 206 (3 341). Det utländska ägandet uppgick till 5 procent av aktiekapitalet och 2 procent av antalet röster.

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

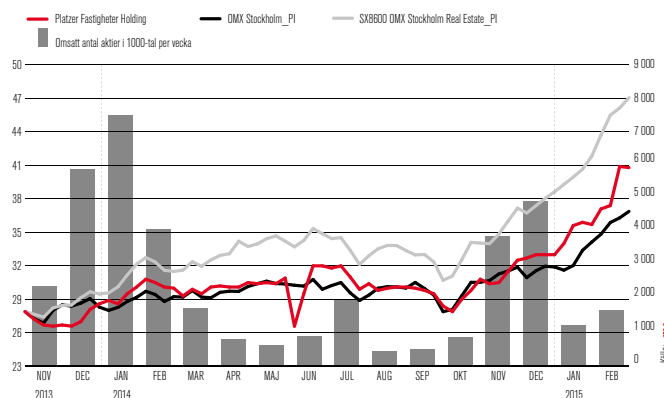
**Information till aktieägarna**

Platzers främsta informationskanal är [platzter.se](http://platzter.se). Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Pressmeddelanden och rapporter kan erhållas via e-post 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.

Årsredovisningen finns tillgänglig på hemsidan och distribueras i tryckt form till de aktieägare som uttryckligen ber om det.

**PLATZER FASTIGHETER HOLDING**



## Största aktieägare 2014-12-31

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	10 000 000		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		19 293 745	19 293 745	7,0	20,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		10 243 957	10 243 957	3,7	10,7
Lesley Invest (inkl. privat innehav)		2 771 490	2 771 490	1,0	2,9
Svolder AB		2 568 684	2 568 684	0,9	2,7
Danske Capital		1 905 828	1 905 828	0,7	2,0
Fjärde AP-fonden		1 807 530	1 807 530	0,7	1,9
M2 Capital Management		1 502 823	1 502 823	0,5	1,5
Övriga ägare		18 865 887	18 865 887	6,8	19,7
<b>Totalt</b>	<b>20 000 000</b>	<b>75 747 434</b>	<b>95 747 434</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Aktieägare i storleksklasser 2014-12-31

Storleksklass	Antal aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
1 - 500	1 571		481 315	0,5	0,2
501 - 1 000	921		714 979	0,8	0,2
1 001 - 5 000	510		1 280 722	1,3	0,5
5 001 - 10 000	78		605 410	0,6	0,2
10 001 - 15 000	19		252 756	0,3	0,1
15 001 - 20 000	9		167 688	0,2	0,1
20 001 -	98	20 000 000	72 244 564	96,3	98,7
<b>Totalt</b>	<b>3 206</b>	<b>20 000 000</b>	<b>75 747 434</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Data per aktie

	2014	2013	2012	2011	2010
Eget kapital, kr	30,98	28,47	25,77	23,84	23,11
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	36,20	30,58	29,10	30,52	24,47
Börskurs vid årets slut, kr	33,50	27,00			
Resultat efter skatt, kr <sup>1</sup>	3,11	3,82	2,47	1,41	2,50
Förvaltningsresultat, kr	2,21	2,16	2,05	1,68	1,99
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,00	2,04	2,27	1,29	2,01
Utdelning, kr <sup>2</sup>	0,75	0,60	0,50	0,48	0,40
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	95 747	95 747	70 447	57 000	50 000
Genomsnittligt antal aktier, tusental	95 747	76 772	63 724	51 250	50 000

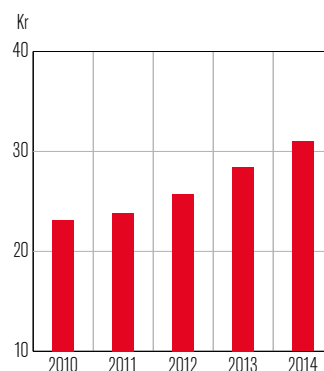
<sup>1</sup>Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer

<sup>2</sup>För 2014 föreslagna utdelning

## Antal aktieägare 2014-12-31 per geografiskt område

	Antal aktieägare	Innehav, %	Röster, %
Sverigeboende	3 141	95,3	98,4
Övriga Norden	11	0,9	0,3
Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	46	3,6	1,3
USA	7	0,2	0
Övriga världen	1	0	0
<b>Totalt</b>	<b>3 206</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## EGET KAPITAL PER AKTIE



# RISKHANTERING

Platzers verksamhet är, liksom all annan affärsverksamhet, förknippad med ett antal risker. Bolaget bedriver därför ett aktivt arbete med att identifiera, bedöma och hantera dessa risker.

Platzer delar in riskerna i verksamhetsrisker, omvärldsrisker och finansiella risker.

## Verksamhet

### *Hyresintäkter och hyresutveckling*

Platzers intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivån samt av hyresgästernas betalningsförmåga. Både uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas i sin tur av konjunktur, befolkningstillväxt och utbudet av motsvarande lokaler.

Platzer möter dessa risker på flera olika sätt. Först och främst koncentrerar bolaget sitt fastighetsbestånd till attraktiva områden i Göteborgsregionen som under lång tid haft en stabil ekonomisk utveckling med mestadels ökande efterfrågan på lokaler och låga vakansnivåer.

Platzer arbetar långsiktigt med uthyrning och bolaget initierar heller inga nya projekt utan att från början ha säkerställt en väl avvägd uthyrningsgrad. Genom att i den dagliga förvaltningen arbeta nära kunderna, med egen personal och med väl förankrade kärnvärden säkerställer Platzer också hög kundnöjdhet, vilket minskar risken för vakanser och minskade hyresintäkter.

Platzer har även god spridning på sina hyreskontrakt. Vid senaste årsskiftet svarade de 20 största hyreskontrakten för 31 procent (36) av hyresintäkterna på årsbasis, varav det största svarade för 4 procentenheter (5).

### *Fastighetskostnader*

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, sophämtning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en

aktör, vilket gör dem svåra att påverka. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsskatt, fastighetsskötsel och administration.

Platzer begränsar denna risk genom att i så stor utsträckning som möjligt vidaredebitera dessa kostnader till hyresgästen. På medellång sikt minskar risken också genom att successivt prissäkra framtida elleveranser. Dessutom arbetar Platzer kontinuerligt med att optimera och energieffektivisera driften av fastigheterna. Oförutsedda och omfattande reparationer kan också påverka resultatet negativt.

### *Fastighetstransaktioner*

Fastighetstransaktioner är alltid förenade med osäkerhet, exempelvis i form av bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för hantering av tekniska problem eller miljösanering.

Vid varje förvärv genomför Platzer en legal, finansiell, teknisk och miljömässig due diligence. Dessutom innehåller förvärvsavtal såväl sedvanliga som för den individuella affären erforderliga säljargarantier och andra åtaganden från säljarens sida. Vid avyttringar strävar Platzer efter balanserade avtalsvillkor med sedvanliga ansvarsbegränsningar samt öppenhet och tydlighet i informationsgivningen i syfte att undvika senare tvister.

### *Organisationsrisk och operationella risker*

Platzers fortsatta framgång är delvis beroende av ett antal erfarna medarbetare med specifik kompetens. Dessa nyckelpersoner återfinns såväl bland ledande befattningshavare som bland övriga medarbetare.

Platzer arbetar aktivt för att öka medarbetarnas trivsel på och lojalitet med bolaget.



Varje medarbetare har årliga utvecklingssamtal och trivseln följs varje år upp genom en medarbetarenkät. Medarbetarna har stora befogenheter och eget ansvar. Till sitt stöd i det dagliga arbetet finns företagsgemensamma kärnvärden, vilka fungerar som riktlinjer vid beslutsfattande.

### Miljörisk

Miljöriskerna i Platzers verksamhet består främst i risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader. Vanligen görs sådana upptäckter i samband med till exempel ombyggnation.

Platzer undersöker och identifierar eventuella miljörisker löpande. Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt enligt ISO 14001 och är integrerat i verksamheten. Platzer arbetar även med de fyra stora certifieringsystemen: Green Building, Breeam, Leed och Miljöbyggnad. Vid slutet av 2014 var 50 procent av beståndet miljöcertifierat.

### Tvisterisker

Liksom i all affärsverksamhet finns det risk att Platzer blir indraget i legala processer, vilket skulle kunna påverka bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt. Platzer möter denna risk bland annat genom ett strukturerat arbete i enlighet med policyer och fastlagda riktlinjer.

### Omvärld

#### Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, demografi, inflation och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer, framförallt vad gäller kommersiella lokaler.

Platzer möter denna risk bland annat genom ett noggrant förberedande arbete inför varje investering, genom att koncentrera beståndet till områden som bedöms vara attraktiva även vid svagare konjunktur samt genom en diversifierad kontraktportfölj som minimerar exponeringen mot enskilda branscher och hyresgäster.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed Platzers finansnetto. Räntekostnader är Platzers enskilt största kostnad. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Platzers resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Platzers kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden.

Platzer möter inflationsrisken genom att de flesta hyresavtal är helt inflationsjusterade då hyrorna är bundna till konsumentprisindex (KPI). Platzer arbetar systematiskt med rörliga räntor och räntederivat för att hantera ränterisker i enlighet med finanspolicyn vilket beskrivs närmare i not 3 på sidan 62.

#### Fastigheternas värdoförändring

Platzers förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdoförändringarna redovisas i resultaträkningen.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Genom att koncentrera sitt innehav till attraktiva lägen med utvecklingspotential i Göteborgsregionen minskar risken för negativa värdoförändringar. Risken minskar också av att Platzer arbetar aktivt med underhåll och investeringar i fastigheterna.

#### Exponering mot ändrad lagstiftning och skatter

Fastighetsskatt är en stor kostnadspost för Platzer och andra fastighetsbolag. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor samt bostads- och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Platzers verksamhet.

Platzer följer ständigt utvecklingen inom lagstiftning och skatter – både som bolag och som medlem i branschorganisationer. I de fall det är möjligt vidtar Platzer åtgärder för att minska effekten av eventuella förändringar.

Platzer begränsar risken kring fastighetsskatt genom att avtala om att vidaredebitera den på hyresgästerna.

#### Väder och säsong

Platzers exponering mot säsongs- och väderrisker är minimal. Generellt brukar sägas att vinterhalvåret, särskilt första kvartalet, inne-



bär högre fastighetskostnader för exempelvis uppvärmning och snöskottning. Eftersom merparten av Platzers hyreskontrakt löper med kallhyra och att hyresgästerna därutöver betalar för förbrukningskostnader påverkas bolaget i ganska liten utsträckning av variationer i utomhustemperatur. Intäktsmässigt finns inga betydande säsongsvariationer.

#### Finansiella risker

Platzer är exponerat för finansiella risker, vilka delas upp i flera riskklasser. Vilka dessa är, hur de bedöms påverka Platzer samt hur bolaget agerar för att kontrollera och minimera riskerna beskrivs i not 3 på sidan 62.

#### Känslighetsanalys

Förändringar i olika riskfaktorer kan alla få påverkan på förvaltningsresultatet. Hur stor effekten blir på förvaltningsresultatet före skatt framgår av tabellen nedan:

	Förändring	Årlig resultateffekt, cirka mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+/-6
Hyresintäkter	+/-1 %	+/-6
Fastighetskostnader	+/-1 %	+/-2
Marknadsränta	+/-1 %-enhet	+/-19

# FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	525	464	384	330	302
Fastighetskostnader	-131	-123	-104	-124	-102
Förvaltningsresultat	211	166	130	87	99
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	401	117	108	63	51
Resultat före skatt	385	365	184	94	170
Årets resultat	298	294	157	73	125
<b>Balansräkning</b>					
Förvaltningsfastigheter	8 343	6 913	6 091	4 504	3 880
Övriga anläggningstillgångar	42	28	7	9	13
Omsättningstillgångar	123	706	138	72	83
Eget kapital	2 966	2 726	1 816	1 359	1 156
Långfristiga skulder	5 391	4 739	4 283	3 104	2 685
Kortfristiga skulder	151	182	136	122	136
Balansomslutning	8 508	7 647	6 236	4 585	3 977
<b>Kassaflödesanalys</b>					
Kassaflöde från löpande verksamhet	192	156	145	67	101
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 011	-708	-1 479	-560	-339
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	237	1 111	1 414	466	248
Årets kassaflöde	-582	559	80	-27	10
<b>Övrigt</b>					
Fastigheter, antal	60	53	55	51	49
Uthyrningsbar yta, kvm (tusental)	415	374	402	329	319
Fastighetsinvesteringar	166	114	151	197	53
Medelantal anställda	41	36	35	30	28

## NYCKELTAL

Mkr	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Finansiering</b>					
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	2,2	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,0	1,8	2,2
Belåningsgrad, %	58	65	66	65	67
Soliditet, %	35	36	29	30	29
Avkastning på eget kapital, %	10,5	12,9	9,9	5,8	11,4
<b>Fastigheter och förvaltning</b>					
Direktavkastning, %	5,2	5,3	5,4	5,0	5,6
Överskottsgrad, %	75	74	73	64	66
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	91	94	93
Hysesvärde, kr/kvm	1 490	1 363	1 078	1 166	1 060
Uthyrningsbar yta, kvm	415	374	402	329	317



## KVARTALSDATA

Mkr	2013 jan- mars	2013 april- juni	2013 juli- sep	2013 okt- dec	2014 jan- mars	2014 april- juni	2014 juli- sep	2014 okt- dec
<b>Resultaträkning</b>								
Hysesintäkter	115	116	115	118	130	131	133	131
Fastighetskostnader	-33	-29	-27	-34	-36	-28	-33	-34
Driftöverskott	82	87	88	84	94	103	100	97
Central administration	-6	-6	-5	-9	-7	-8	-7	-10
Finansnetto	-35	-38	-38	-38	-38	-39	-38	-36
Förvaltningsresultat	41	43	45	37	49	56	55	51
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	22	10	85	17	91	126	167
Värdeförändringar finansiella instrument	32	49	7	-6	-48	-56	-47	-76
Resultat före skatt	73	114	62	116	18	91	134	142
Skatt på periodens resultat	-16	-26	-14	-15	-4	-20	-29	-34
<b>Periodens resultat</b>	<b>57</b>	<b>88</b>	<b>48</b>	<b>101</b>	<b>14</b>	<b>71</b>	<b>105</b>	<b>108</b>

2013-03-31 2013-06-30 2013-09-30 2013-12-31 2014-03-31 2014-06-30 2014-09-30 2014-12-31

<b>Balansräkning</b>								
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Förvaltningsfastigheter	6 308	6 285	6 314	6 913	6 958	7 195	7 363	8 343
Övriga anläggningstillgångar	3	3	3	6	7	7	6	6
Finansiella anläggningstillgångar	5	21	23	22	5	12	12	36
Omsättningstillgångar	22	16	17	29	27	21	21	27
Likvida medel	118	178	163	677	681	513	522	96
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 456</b>	<b>6 503</b>	<b>6 520</b>	<b>7 647</b>	<b>7 678</b>	<b>7 748</b>	<b>7 924</b>	<b>8 508</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
Eget kapital	1 873	1 926	1 974	2 726	2 740	2 753	2 858	2 966
Uppskjuten skatteskuld	142	164	177	172	169	186	213	244
Långfristiga räntebärande skulder	4 208	4 188	4 187	4 520	4 520	4 518	4 515	4 855
Övriga långfristiga skulder	83	50	45	47	75	144	191	292
Kortfristiga skulder	150	175	137	182	174	147	147	151
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 456</b>	<b>6 503</b>	<b>6 520</b>	<b>7 647</b>	<b>7 678</b>	<b>7 748</b>	<b>7 924</b>	<b>8 508</b>
Ställda säkerheter	4 207	4 218	4 218	4 670	4 677	4 677	4 677	5 000
Ansvarsförbindelser	57	57	56	57	57	56	57	57

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) organisationsnummer 556746-6437, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2014. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

## Allmänt om verksamheten

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) är moderbolag i Platzerkoncernen (Platzer). Platzer är ett börsnoterat fastighetsbolag med verksamhet koncentrerad till Göteborgsregionen. Fastighetsinnehavet utgörs av kommersiella fastigheter. Platzers fastighetsbestånd hade per årsskiftet ett verkligt värde tillika ett redovisat värde om 8,3 mdkr (6,9). Platzers ambition är att fortsätta växa på Göteborgsmarknaden och befästa sin ställning som en av de ledande aktörerna på marknaden.

## Affärsidé

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

## Finansiella mål

Platzer har två ekonomiska mål, att eget kapital per aktie vid 2017 års utgång ska uppgå till minst 40 kronor per aktie. Platzer har också som målsättning att avkastningen på eget kapital långsiktigt ska överstiga den riskfria räntan med 5 procentenheter. Målen ska nås samtidigt som soliditeten över tiden ska vara 30 procent och belåningsgraden 65 procent.

## Organisation

Platzers fastighetsbestånd är organiserat i tre marknadsområden. Marknadsområdena är Platzers enheter med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utvecklingen av fastigheterna. Som stöd till marknadsområdena finns två specialistenheter, Projekt som svarar för projektutveckling och projektledning samt Uthyrning som stödjer uthyrningsaffären. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, affärsutveckling, finans, ekonomi, kommunikation och hållbarhet. Medelantalet anställda uppgick under 2014 till 41 medarbetare (36). Bolagets kontor finns i Gårda Norra, Göteborg, i en egenägd fastighet.

## Fastighetsbeståndet

Platzers fastigheter var per 31 december 2014 redovisade till ett verkligt värde om 8 343 mkr (6 913). Fastighetsinnehavet bestod av 60 fastigheter (53) omfattande totalt cirka 415 000 kvm (374 000). Den uthyrningsbara ytan fördelade sig på Kontor 66 procent, Butik 5 procent, Industri/Lager 15 procent och Övrigt 14 procent. Hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyreskontrakt per årsskiftet 2014-12-31 uppgår till 565 mkr (531). Uthyrningsgraden uppgick samtidigt till 94 procent (93). Totalt hade Platzer 608 lokalyreskontrakt. De tjugo största hyreskontrakten stod för 31 procent av det kontrakterade hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid för hyreskontrakten uppgick till 43 månader (46).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Platzer har under året förvärvat sju fastigheter och tecknat avtal om att sälja en fastighet.

Under andra kvartalet förvärvades Backa 173:2, en handelsfastighet om cirka 6 000 kvm vid Backaplan.

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

Den 30 december förvärvades blivande fastigheten Gamlestaden 740:132 av Serneke med vilka träffats avtal om att tillsammans utveckla Gamlestaden Resecentrum med total yta om cirka 17 000 kvm.

Under fjärde kvartalet har Platzer även tecknat avtal om att sälja Högsbo 11:3, en mindre lagerfastighet, till en privat fastighetsägare med frånträde under 2015 varför denna försäljning redovisas under 2015.

## Resultat

Hyresintäkterna uppgick till 525 mkr (464), vilket är en ökning med 13 procent samtidigt som driftsöverskottet ökade med 16 procent jämfört med föregående år till 394 mkr (341). Ökningen beror dels på ett större fastighetsbestånd 2014 jämfört med 2013, dels på utvecklingsåtgärder och meruthyrning i befintliga fastigheter.

Finansnettot uppgick för 2014 till -150 mkr (-150). Räntekostnaderna har jämfört med föregående år påverkats av fastighetsaffärer med -10 mkr. Marknadsräntan har under 2014 varit lägre än 2013, där främst den korta räntan fått genomslag på resultatet, vilket till viss del har motverkats av högre bankmarginaler.

Förvaltningsresultatet uppgick för året till 211 mkr (166), vilket är en ökning med 27 procent jämfört med föregående år. Resultat före skatt uppgick till 385 mkr (365). Värdeförändringar avseende fastigheter uppgick för året till 401 mkr (117). Av värdeförändringarna har cirka 70 procent skapats genom fastighetsutveckling och därtill kopplad nyuthyrning, transaktioner samt den dagliga förvaltningen och resterande del beror på marknadens sänkta avkastningskrav. Värdeförändringar avseende derivat uppgick till -228 mkr (82) vilket förklaras av sjunkande marknadsräntor under hela året. Värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. Under derivatens återstående löptid löses undervärdet upp och reducerar de finansiella kostnaderna i resultaträkningen. Resultat efter skatt ökade till 298 mkr (294).

## Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under året uppgått till 1 030 mkr (1 045) varav 864 mkr (931) avser förvärv och 166 mkr (114) avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringarna har till övervägande del finansierats genom egna medel för att optimera utnyttjandet av likvida medel efter föregående års nyemission, nya lån har tagits upp med 321 mkr.

## Finansiell ställning

Eget kapital ökade under året till 2 966 mkr (2 726) och soliditeten var per årsskiftet 35 procent (36). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 ggr (2,1).

Avkastning på eget kapital uppgick för 2014 till 10,5 procent (12,9).

Skulder till kreditinstitut var per årsskiftet 4 835 mkr (4 520) och löpte med en genomsnittlig ränta om 2,77 procent (3,42), inklusive effekter av tecknade derivatinstrument, se vidare not 3. Likviditeten, inklusive outnyttjad checkräkningskredit, var per årsskiftet 146 mkr (727).

### Miljö

Platzer är sedan 2009 miljöcertifierade enligt ISO 14001. Platzers miljöpolicy är ett levande dokument som utvärderas och utvecklas löpande. Policyn beskriver vilka mål som Platzer satt upp och innefattar också en handlingsplan som konkretiserar miljöarbetet och hur målen ska uppnås.

Arbetet med de övergripande miljömålen pågår och per årsskiftet har 26 fastigheter certifierats enligt något av miljöcertifieringssystemen, Green Building, Miljöbyggnad, Leed eller Breeam in use. Utöver detta har sex ansökningar skickats in. Platzer bedriver inte någon tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

### Risker

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 för att hantera och minska riskerna. Platzer arbetar kontinuerligt med att se över och följa upp den interna kontrollen. Avseende finansiella risker se vidare not 3.

### Efter rapportperiodens utgång

I januari tecknades avtal om försäljning av Gullbergsvass 703:53 till Göteborgs Stad samtidigt som Platzer erhöll en rätt att förvärva framtida byggrätter om cirka 40 000 kvm när den nya Hisingsbron är färdigställd.

### Utsikter för 2015

Platzer kommer fortsätta verka inom ramen för nuvarande affärsidé och strategi och har ambitionen att fortsätta tillväxten de kommande åren men där projekt- och fastighetsutveckling förväntas stå för en större andel av tillväxten än tidigare år. Platzer räknar också med fortsatt ökat driftsöverskott och förvaltningsresultat under 2015.

### Aktien och ägarna

Platzer har ett aktiekapital om 9 574 743 kr och antalet registrerade aktier uppgick vid årets utgång till 95 747 434, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 75 747 434 B-aktier med 1 röst per aktie. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktie. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Platzers vinst. Bolagets ägarstruktur framgår av tabellen:

Bolaget ägs av	Röster, %	Kapital, %
Ernst & Young	36,3	10,4
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	22,2	16,9
Backahill	20,2	11,1
Familjen Hielte/Hobohm	7,0	20,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3,7	10,7
Lesley Invest AB (inkl privat innehav)	1,0	2,9
Svolder AB	0,9	2,7
Danske Capital	0,7	2,0
Fjärde AP-fonden	0,7	1,9
M2 Capital Management	0,5	1,5
Övriga ägare	6,8	19,7
	100	100

### Ersättning till VD och ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska årsstämman besluta om riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses Platzers ledningsgrupp.

Styrelsen kommer på årsstämman 2015 lägga fram ett förslag för beslut gällande dessa ersättningar, innefattande att de ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Det fullständiga förslaget kommer att publiceras i samband med kallelse till årsstämman. Nuvarande anställningsvillkor avviker inte från det kommande förslagets principer.

### 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 koncernföretag. Omsättningen uppgick under året till 10 mkr (7) och värdeförändringar avseende derivat uppgick till -179 mkr (79) vilket förklaras av sjunkande marknadsräntor under hela året. Resultat efter skatt uppgick till -92 mkr (102).

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	1 806 907 512
Balanserade vinstmedel	183 542 989
Årets resultat	-92 068 427
Kronor	1 898 382 074

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas 0,75 kr per aktie	71 810 576
I ny räkning överförs	1 826 571 498
Kronor	1 898 382 074

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna reducerar moderbolagets soliditet marginellt, vilken efter föreslagen utdelning uppgår till 51 procent. Koncernens soliditet uppgår efter föreslagen utdelning till 34 procent. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln).

### Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.



# RESULTATRÄKNING

## KONCERNEN

Mkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
	5		
Hysesintäkter	6, 8	524,9	464,2
Fastighetskostnader	7, 8	-131,2	-123,1
<b>Driftsöverskott</b>		<b>393,7</b>	<b>341,1</b>
Central administration	4, 8, 9, 28	-32,3	-25,6
Ränteintäkter	11	3,7	1,6
Räntekostnader	11	-153,9	-151,1
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>211,2</b>	<b>166,0</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	10, 13	400,8	116,9
Värdetförändring finansiella instrument	10	-227,5	81,8
<b>Resultat före skatt</b>		<b>384,6</b>	<b>364,7</b>
Skatt på årets resultat	12	-86,7	-71,2
<b>Årets resultat</b>		<b>297,9</b>	<b>293,5</b>

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat för koncernen överensstämmer med årets totalresultat. Resultatet i sin helhet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

### Data per aktie

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat, mkr	297,9	293,5
Resultat per aktie, kr	3,11	3,82
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	95,7	95,7
Vägt genomsnittligt antalet aktier, miljoner	95,7	76,8

Utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier förekommer.

## BALANSRÄKNING

## KONCERNEN

Mkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	8 343,0	6 912,6
Maskiner och inventarier	14	5,6	5,6
		<b>8 348,6</b>	<b>6 918,2</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	33	1,0	—
Andra långfristiga fordringar	19	4,9	4,8
Derivatinstrument	19, 22	30,4	17,7
		<b>36,3</b>	<b>22,5</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 384,9</b>	<b>6 940,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	16, 19	3,5	5,2
Övriga fordringar	19	10,2	7,7
Derivatinstrument	19, 22	1,0	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12,5	16,3
Likvida medel	17, 19	95,5	677,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>122,7</b>	<b>706,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 507,7</b>	<b>7 647,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	18	9,5	9,5
Övrigt tillskjutet kapital	18	1 807,0	1 807,0
Balanserat resultat		852,0	616,0
Årets resultat		297,9	293,5
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 966,4</b>	<b>2 726,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	4 834,7	4 520,2
Uppskjuten skatteskuld	12	243,9	172,1
Övriga långfristiga skulder	19	20,1	0,1
Pensionsförpliktelse		4,9	4,8
Derivatinstrument	19, 22	286,7	42,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 390,3</b>	<b>4 739,4</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	19	15,2	16,3
Skatteskulder		11,4	8,8
Övriga kortfristiga skulder	19	8,5	11,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	114,9	140,5
Derivatinstrument	19, 22	1,0	4,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>151,0</b>	<b>181,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 507,7</b>	<b>7 647,2</b>
Ställda säkerheter	24	5 000,2	4 670,1
Ansvarsförbindelser	25	57,3	57,1

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

## KONCERNEN

Mkr

Eget kapital hänförligt till	Not	2013-01-01	Nyemission	Årets resultat	Utdelning	2013-12-31
<b>Moderbolagets aktieägare</b>						
Aktiekapital	18	7,0	2,5	—	—	9,5
Övrigt tillskjutet kapital	18	1 157,7	649,3	—	—	1 807,0
Årets resultat		—	—	293,5	—	293,5
Balanserat resultat		651,2	—	—	-35,2	616,0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 815,9</b>	<b>651,8</b>	<b>293,5</b>	<b>-35,2</b>	<b>2 726,0</b>
<b>Utdelning per aktie, kr (utbetald)</b>					<b>0,50</b>	

Eget kapital hänförligt till	Not	2014-01-01	Nyemission	Årets resultat	Utdelning	2014-12-31
<b>Moderbolagets aktieägare</b>						
Aktiekapital	18	9,5	—	—	—	9,5
Övrigt tillskjutet kapital	18	1 807,0	—	—	—	1 807,0
Årets resultat		—	—	297,9	—	297,9
Balanserat resultat		909,5	—	—	-57,5	852,0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 726,0</b>	<b>0,0</b>	<b>297,9</b>	<b>-57,5</b>	<b>2 966,4</b>
<b>Utdelning per aktie, kr (utbetald)</b>					<b>0,60</b>	

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 0,75 kr, totalt 71,8 mkr 2015 avseende räkenskapsåret 2014.



## KASSAFLÖDESANALYS

## KONCERNEN

Mkr	2014	2013
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftsöverskott	393,7	341,1
Central administration	-31,3	-25,0
Erhållen ränta	3,7	1,6
Erlagd ränta	-153,9	-151,1
Betald skatt	-16,7	-5,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>195,5</b>	<b>160,8</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	3,0	-9,6
Förändring av kortfristiga skulder	-6,7	5,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>191,8</b>	<b>156,6</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-166,1	-113,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-843,5	-931,0
Sålda förvaltningsfastigheter	—	340,0
Investering i övrigt	-1,0	-3,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 010,6</b>	<b>-708,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av räntebärande skulder	-6,8	-282,4
Nyupplåning av räntebärande skulder	321,3	757,7
Förändring av långfristiga fordringar	-1,0	—
Utdelning	-57,5	-35,2
Nyemission	-19,0	670,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>237,0</b>	<b>1 110,9</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-581,8</b>	<b>559,1</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>677,3</b>	<b>118,2</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>95,5</b>	<b>677,3</b>
Outnyttjad checkkredit	50	50

# RESULTATRÄKNING

## MODERBOLAGET

Mkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	27	10,0	7,0
Rörelsens kostnader	4	-10,3	-8,1
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-0,3</b>	<b>-1,1</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	11	26,2	30,1
Räntekostnader	11	-73,6	-64,5
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-47,7</b>	<b>-35,4</b>
Värdetförändring derivatinstrument	10	-179,3	78,7
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>-227,0</b>	<b>43,3</b>
Bokslutsdispositioner	29	108,1	87,0
Skatt	12	26,8	-28,7
<b>Årets resultat</b>		<b>-92,1</b>	<b>101,6</b>

I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

## BALANSRÄKNING

## MODERBOLAGET

Mkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	32	1 020,1	1 020,0
Uppskjuten skattefordran	12	46,4	6,8
Fordringar hos koncernföretag	19	1 491,6	1 170,3
Derivatinstrument	19	0,5	14,6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 558,6</b>	<b>2 211,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	19	1 107,4	666,6
Övriga kortfristiga fordringar	19	1,5	0,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0,5	0,4
Likvida medel	17, 19	3,5	446,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 112,9</b>	<b>1 114,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 671,5</b>	<b>3 325,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	9,5	9,5
		<b>9,5</b>	<b>9,5</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	18	1 807,0	1 807,0
Balanserat resultat		183,5	139,3
Årets resultat		-92,1	101,6
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 898,4</b>	<b>2 047,9</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 907,9</b>	<b>2 057,4</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	30	<b>42,3</b>	<b>21,9</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	1 491,6	1 170,3
Pensionsförpliktelse		0,5	0,0
Derivatinstrument	19	209,2	41,4
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 701,3</b>	<b>1 211,7</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	19	0,0	0,1
Aktuella skatteskulder		8,9	6,0
Övriga kortfristiga skulder	19	0,8	0,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	9,3	24,0
Derivatinstrument	19	1,0	4,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20,0</b>	<b>34,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 671,5</b>	<b>3 325,9</b>
Ställda säkerheter	24	1 491,6	1 170,3
Ansvarsförbindelser	25	3 322,6	3 329,5

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

## MODERBOLAGET

Mkr

Eget kapital hänförligt till	Not	2013-01-01	Nyemission	Aktieägar-tillskott	Årets resultat	Utdelning	2013-12-31
<b>Moderbolagets aktieägare</b>							
Aktiekapital	18	7,0	2,5	—	—	—	9,5
Överkursfond	18	1 157,7	649,3	—	—	—	1 807,0
Årets resultat		—	—	—	101,6	—	101,6
Balanserat resultat		174,5	—	—	—	-35,2	139,3
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 339,2</b>	<b>651,8</b>	<b>0,0</b>	<b>101,6</b>	<b>-35,2</b>	<b>2 057,4</b>

Eget kapital hänförligt till	Not	2014-01-01	Nyemission	Aktieägar-tillskott	Årets resultat	Utdelning	2014-12-31
<b>Moderbolagets aktieägare</b>							
Aktiekapital	18	9,5	—	—	—	—	9,5
Överkursfond	18	1 807,0	—	—	—	—	1 807,0
Årets resultat		—	—	—	-92,1	—	-92,1
Balanserat resultat		240,9	—	—	—	-57,5	183,5
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 057,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-92,1</b>	<b>-57,5</b>	<b>1 907,9</b>

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 0,75 kr, totalt 71,8 mkr 2015 avseende räkenskapsåret 2014.



## KASSAFLÖDESANALYS

## MODERBOLAGET

Mkr	2014	2013
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-0,3	-1,1
Erhållen ränta	26,2	30,1
Erlagd ränta	-73,6	-64,4
Betald skatt	-10,1	-5,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-57,8</b>	<b>-41,2</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-313,4	58,4
Förändring av kortfristiga skulder	4,8	-1,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-366,4</b>	<b>15,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Ökning av reversfordringar	-321,3	-44,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-321,3</b>	<b>-44,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyupplåning av räntebärande skulder	321,3	44,4
Förändring av långfristiga fordringar	0,0	-205,0
Nyemission	-19,0	670,8
Lämnad utdelning	-57,5	-35,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>244,8</b>	<b>475,0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-442,9</b>	<b>446,1</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>446,4</b>	<b>0,3</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3,5</b>	<b>446,4</b>
Outnyttjad checkkredit	0	0

# NOTER

## Not 1 Allmän information

Platzer Fastigheter Holding AB (publ), organisationsnummer 556746-6437, har sitt säte i Göteborg i Västra Götalands län. Platzeraktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterbolag. Huvudkontorets postadress är Box 211, 401 23 Göteborg och besöksadress är Anders Personsgatan 16 i Göteborg.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 24 mars 2015 och föreläggs för fastställande vid årsstämma den 28 april 2015.

## Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och sådana de antagits av EU, RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" samt Årsredovisningslagen. Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värderingar av förvaltningsfastigheter, samt finansiella tillgångar och skulder (derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt. Samtliga dotterbolag är verksamma i Sverige varför samtliga i koncernen ingående enheter har funktionell valuta SEK. I koncernredovisningen används svenska kronor, som är koncernens rapportvaluta. Samtliga belopp, om inte annat anges, är angivna i miljoner kronor.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

### Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör uppskattningar och bedömningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningen och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som

under rådande förhållande anses rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

### Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Värdering av förvaltningsfastigheter är ett område där bedömningar och antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För närmare information om Platzers bedömningar och antaganden se not 13.

### Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, där förvärvet inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv om kriterierna för tillgångsförvärv är uppfyllda. 2014 har inte något rörelseförvärv skett.

### Uppskjutna skatteskuld

Den uppskjutna skatten som redovisas motsvarar inte de förväntade skattebetalningarna i framtiden då Platzer Fastigheter Holding använder sig av möjligheten att sälja fastigheter i bolag då detta är en ej skattepliktig transaktion. Detta får dock beaktas i redovisningen.

### Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter:

IFRS 10 "Koncernredovisning"

IFRS 11 "Samarbetsarrangemang"

IFRS 12 "Upplysningar om andelar i andra företag"

### Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2014 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

IFRIC 21 "Levies", som godkändes av EU 13 juni 2014, klargör redovisningen av en förpliktelse att betala en skatt eller avgift som inte är inkomstskatt. Tolkningen klargör vad den förpliktande händelsen som utlöser skyldigheten att betala skatten eller avgiften är samt när en skuld därmed ska redovisas. För Platzers del innebär detta att fastighetsskatt ska skuldföras när

## Not 2 Forts.

förpliktelsen uppstår, den 1 januari varje år. Den nya standarden får en påverkan på balansräkningen löpande under året men ingen effekt på resultaträkningen. Platzer kommer att tillämpa denna standard för räkenskapsår som börjar 1 januari 2015.

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 behåller en blandad värderingsansats men förenklar denna ansats i vissa avseenden. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2017. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt ikraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

### Förvaltningsresultat

Platzers verksamhet är fokuserad på värdetillväxt av eget kapital där en viktig komponent är kassaflöde från den löpande förvaltningen. Kassaflödet från den löpande förvaltningen utgörs av det resultatmått som benämns förvaltningsresultat. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen för vad som ska delas ut till aktieägarna. För att ge en rättvisande bild av Platzers syn på sin verksamhet har koncernens resultaträkning utformats med hänsyn till detta såtillvida att en resultatrad, "Förvaltningsresultat", har infogats som speglar hur verksamheten styrs.

### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och till möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde för överlätna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna fordringar och skulder samt internvinster elimineras i sin helhet.

### Intresseföretag

Intresseföretag är företag där koncernen långsiktigt utövar ett betydande inflytande utan att det delägda företaget är ett dotterföretag. Normalt innebär detta att koncernen innehar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna i dessa företag eller så har koncernen på annat sätt ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Redovisning av intresseföretag sker enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andelar i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt. I koncernens balansräkning redovisas andelarna i intresseföretagen bland koncernens finansiella anläggningstillgångar. Det redovisade värdet på innehaven förändras normalt med ägarföretagets andel av respektive företags resultat efter skatt minskat med erhållna utdelningar.

### Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid. I hyresintäkter ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt samt utfakturerade mediakostnader. Tillfälliga rabatter belastar den period de avser.

### Resultat fastighetsförsäljning

Fastighetsförsäljningar redovisas vid den tidpunkt då risker och förmåner övergått till köpare, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen.

### Rörelsesegment

Segmentsinformation lämnas 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.

### Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Koncernens samtliga nuvarande kontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Leasingavgifter redovisas som en kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid.

I egenskap av hyresvärd innehar Platzer leasingavtal med kunder. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar, räntekostnader på lån, orealiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella placeringar. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period vilka de hänför sig till.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, derivatinstrument och övriga tillgångar såsom kapitalförsäkringar. Bland skulder och eget kapital återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivatinstrument. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Skuld tas upp när motparten presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger, även om faktura ej erhållits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfallit eller när bolaget förlorat kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Om inget annat anges så överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Finansiella instrument redovisas initialt till instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument med undantag för finansiella instrument som redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Redovisningen sker därefter beroende på hur instrumentet klassificerats, beskrivet nedan.

#### Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Nedskrivning av finansiella instrument

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången och att denna händelse har inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning.

#### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut och redovisas till dess nominella belopp.

#### Hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Platzers hyresfordringar redovisas till det belopp som väntas bli inbetalt efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Hyresfordringarnas förväntade löptid är kort varför det redovisade värdet överensstämmer med det nominella värdet eftersom diskonteringseffekten är oväsentlig.

#### Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering redovisas i resultaträkningen då kraven för säkringsredovisning inte uppfylls.

Hela det verkliga värdet på ett derivatinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader.

Platzer har derivatinstrument för att ekonomiskt säkra räntebetalningar genom ränteswappar där rörliga räntebetalningar byts ut mot fasta räntebetalningar. Platzer använder sig även av räntetak som ett skydd mot stigande korträntor. Koncernen uppfyller inte kraven för säkringsredovisning varför förändringarna i verkligt värde redovisas på raden Värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

#### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför det redovisade värdet överensstämmer med det nominella värdet eftersom diskonteringseffekten är oväsentlig.

#### Låneskulder

Låneskulder består av skulder till kreditinstitut. Dessa redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har förväntad löptid på längre än 12 månader medan kortfristiga har en löptid på kortare än tolv månader.

#### Materiella anläggningstillgångar

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Maskiner och inventarier 5-10 år

#### Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras i redovisningen som förvaltningsfastigheter, då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa.

I redovisningsbegreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till



## Not 2 Forts.

anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter till verkligt värde. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som närmare beskrivs i not 13. Den internt utförda värderingen kvalitetskontrolleras normalt genom att ett urval fastigheter externvärderas årligen varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Vinst och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas för den period de uppkommer på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och verkligt värde baserat på senaste upprättad värdering till verkligt värde. Resultatet av avyttring redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Projekt för ny-, till- eller ombyggnation, underhåll samt hyresgästpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande och medför ekonomiska fördelar för koncernen i förhållande till senaste värderingen samt kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vid större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras låneutgifterna under produktionstiden. I normalfallet används den genomsnittliga låneräntan.

Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

#### Beräkning av verkligt värde

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för hyresfordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga fordringar och skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga till sin natur.

De finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både derivatinstrumenten och kapitalförsäkringarna återfinns i nivå 2 i verkligt värdehierarkin, det vill säga det finns observerbara data för tillgången eller skulden antingen direkt genom till exempel prisnoteringar eller indirekt genom till exempel härledda prisnoteringar men det finns inte noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder. Se även not 22.

#### Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och kostnader för pensioner med mera redovisas i takt med intjänandet.

Platzer har förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner enligt den så kallade ITP-planen. För tjänstemän i Sverige tryggs ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 3 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2014 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggs genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 1,4 mkr.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premierreduktioner. Vid utgången av 2014 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 143 procent (148).

Koncernen redovisar en skuld och en kostnad för bonus baserat på förväntat bonusutfall. En avsättning redovisas när det finns en legal förpliktelse eller en informell förpliktelse på grund av tidigare praxis.

#### Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år med de skattesatser som är beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen, se även not 12.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att utnyttjas.

Uppskjuten skatt redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Samtliga av Platzer genomförda förvärv klassificeras som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas på fastigheter avseende dessa förvärv.

#### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

## Not 2 Forts.

**Klassificering och uppställningsformer**

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning presenteras i enlighet med årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, "Utformning av finansiella rapporter", som tillämpas vid utformning av koncernens finansiella rapporter är främst rapport över totalresultatet, redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

**Dotterbolag**

Aktier och andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggs-köpeskillingar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

**Skatter**

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid i en juridisk person den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

**Koncernbidrag**

För redovisning av koncernbidrag tillämpar Platzter från och med 2014 alternativregeln vilken innebär att bolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition. Tidigare har bolaget tillämpat huvudregeln vilken innebär att erhållna koncernbidrag redovisades som finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag från moderföretag till dotterföretag redovisades som ökning av andelar i koncernföretag. Jämförelsetal har räknats om retroaktivt. Den ändrade redovisningsprincipen innebär endast en flytt av intäkten från finansnetto till bokslutsdispositioner. Årets resultat och eget kapital har inte påverkats av ändringen av redovisningsprincip.

**Finansiella garantier**

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument. För dessa avtal tillämpar moderföretaget lättnadsregeln i RFR 2 (IAS39) p2 och redovisar därmed borgensförbindelsen som en ansvarsförbindelse. När företaget bedömer att det sannolikt kommer att krävas en betalning för att reglera ett åtagande görs en avsättning.

## Not 3 Finansiell riskhantering

**Finansiella riskfaktorer**

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande främst ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Samtliga dessa risker hanteras i enlighet med Platzers finanspolicy. Koncernens övergripande strategi fokuserar på att minska potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat och minimera bolagets ränte- och upplåningsrisker. Koncernen använder derivatinstrument (ränteswappar och räntetak) för att minska viss ränterisik exponering.

Styrelsen för Platzter Fastigheter Holding AB fastställer varje år finanspolicy. Den anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten inom koncernen ska bedrivas. Finanspolicy fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och anger hur risker i finansverksamheten ska begränsas och vilka finansiella risker Platzter får ta. Finanspolicy fastställer hur kontroll och resultatutvärdering ska ske av finansverksamheten. Finanspolicy ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Avsteg från policyn kräver godkännande av styrelsen. Styrelsen erhåller vid varje ordinarie styrelsemöte en finansrapport. Förutom att utvärdera portföljens utveckling innehåller finansrapporten basfakta om lånevolym, derivatinstrument, förfallostruktur och likviditetsprognos.

**Marknadsrisk****Ränterisk**

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Under 2014 bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig ränta.

Platzer minimerar ränterisken med hjälp av varierande löptider avseende förfallotidpunkten för lånen och räntebindningen i syfte att skapa en optimal förfallostruktur. Ränterisken bevakas löpande för upplåning till rörlig ränta, som styrinstrument används en normportfölj med tillhörande ränteriskram som koncernen ska hålla sig inom.

Koncernen hanterar ränterisken avseende kassaflödet genom att använda derivatinstrument (ränteswappar och räntetak).

Ränteswappar används med den ekonomiska innebörden att konvertera upplåning från rörliga till fasta räntor för viss del av upplåningen. Koncernen tar vanligtvis upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandlar dem genom ränteswappar till fast ränta som ger större flexibilitet än om upplåning skett direkt till fast ränta. Ränteswapparna innebär att koncernen kommer överens med andra parter att, med angivna intervaller, för närvarande kvartalsvis, utväxla skillnaden mellan räntebelopp enligt fast kontraktsränta och det rörliga räntebeloppet, beräknade på kontrakterade nominella belopp.

Räntan på räntebärande skulder säkras ekonomiskt till viss del med ränteswappar (rörlig till fast ränta), 2 920 mkr (2 620) av den räntebärande skulden på 4 855 mkr (4 520). Härutöver finns en ränteswap med framtida start år 2016 om 600 mkr. Koncernen är därmed exponerad för viss ränterisk.

Platzer använder sig även av räntetak som skydd mot stigande korträntor. Koncernens räntekostnad begränsas genom räntetak till maximalt 7,5 procent och de löper till år 2017.

Den genomsnittliga räntan, med hänsyn tagen till ränteswappavtal, uppgår till 2,77 procent (3,42).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 1,8 år (2,3). Samtliga banklån förfaller till betalning inom 5 år (5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,7 år (2,8). Andelen lån, inklusive effekter av tecknade räntederivat, med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick till 40 procent (50).

Koncernen har analyserat dess känslighet mot ränteförändringar. Genomförd analys visar att effekten på resultatet av en ändring av räntenivån på 1,0 procent skulle vara en maximal ökning med 19 mkr (19) respektive minskning med 19 mkr (19). Effekten på eget kapital skulle vara en maximal ökning med 15 mkr (15) respektive minskning med 15 mkr (15).

#### Valutarisk

Platzer har ingen valutarisk då det inte förekommer transaktioner i utländsk valuta (transaktionsrisk) och inte heller dotterbolag i utlandet (omräkningsrisk).

#### Prisrisk

Platzer har inga investeringar i aktieinstrument varför ingen prisrisk finns på finansiella tillgångar.

#### Kreditrisk

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. Platzers kreditrisk innefattar främst likvida medel samt hyresfordringar.

#### Kreditkvalitet

Platzers placeringspolicy är att minimera kreditrisk genom att placera endast i godkända likvida instrument, välja motparter med hög kreditrating samt använda instrument med hög likviditet. Platzers placeringar kan göras genom inlåning i bank eller genom köp av räntebärande värdepapper. Enligt policyn så ska motparten inneha en rating om minst K-1 (S&P Nordisk Rating AB). Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken har förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning har bedömts genom hänvisning till extern kreditrating (där sådan finns tillgänglig) eller till motpartens betalningshistorik.

#### Likvida medel

Samtliga likvida medel 96 mkr (677) har en kreditrating enligt AAA.

#### Derivatinstrument

Samtliga derivatinstrument -256 mkr (-29) har en kreditrating enligt AAA.

#### Kreditrisk i hyresfordringar

Förluster på hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Koncernens kreditkontroll innebär att innan kredit lämnas genomförs en kreditkontroll varvid information om kundens finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Hyran förskotts faktureras och betalas normalt i förskott.

Per den 31 december 2014 uppgick fullgoda hyresfordringar till 4 mkr (5). Koncernens kreditförluster uppgick under 2014 till 1 mkr (1). Avsättningar respektive återföringar av reserver för osäkra hyresfordringar ingår i posten fastighetskostnader i resultaträkningen.

#### Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. För att säkerställa en god betalningsberedskap för den operativa verksamheten ska Platzer sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Platzer ska eftersträva effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetsplanering.

För att identifiera betalningsflöden görs löpande likviditetsprognoser med ett års framförhållning.

Platzers strategi avseende likviditetsreservens storlek fastställs av styrelsen genom finanspolicyn.

Per den 31 december 2014 hade koncernen likvida medel om 96 mkr (677). Därutöver fanns en ej utnyttjad checkräkningskredit på 50 mkr (50). Villkoren i låneavtalen är förenliga med Platzers finansiella mål och innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Platzers låneavtal innehåller sedvanliga kreditvillkor avseende räntetäckningsgrad eller soliditet, i båda fallen överstiger utfall och Platzers egna mål dessa kreditvillkor.

#### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk menas risken att refinansiering av ett lån som förfaller ej är genomförbart, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor. Platzer strävar efter att begränsa refinansieringsrisken genom att förfallostrukturen i låneportföljen sprids över tiden samt att finansieringen sprids på flera motparter så att likviditetsproblem inte uppstår. Platzers policy är att alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar och att högst 35 procent av lånestockens avtal ska förfalla för refinansiering under ett enskilt år.

Platzer för kontinuerliga diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att dels trygga den långsiktiga finansieringen genom ett nära samarbete med ett mindre antal långivare, dels optimera finansieringsstrukturen och därigenom frigöra ytterligare kapital som en del i finansiering av framtida förvärv. För att ytterligare diversifiera låneportföljen har Platzer under året förvärvat 20 % av aktierna i SFF Holding AB vilket möjliggör att genom obligationslån utgivna av detta bolag låna direkt från kapitalmarknaden.

#### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 30 procent. Detta för att uppfylla kravet på finansiell styrka och på så sätt möjliggöra en fortsatt expansion.

Soliditeten anger hur stor del av tillgångarna som är finansierat med eget kapital. Soliditeten uppgick per senaste årsskiftet till 35 procent (36).

## Not 4 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
<b>Medelantal anställda</b>				
Kvinnor	17	15	—	—
Män	24	21	2	2
<b>Totalt</b>	<b>41</b>	<b>36</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Koncernen hade per årsskiftet 43 anställda (40), varav 18 kvinnor (18). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 2 (2), varav 0 kvinnor (0). Vid årsskiftet hade Platzer 5 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav 2 kvinnor (2). Koncernen hade 6 ledande befattningshavare (5) inklusive VD, varav 2 kvinnor (1) fram till 30 september 2014, därefter 5 personer inklusive VD, varav 2 kvinnor. Samtliga anställda finns i Sverige.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Styrelseordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter (samma arvode till alla ledamöter)	0,5	0,3	0,5	0,3
Lön och förmåner till verkställande direktören	2,7	2,0	2,7	2,0
Rörlig ersättning till verkställande direktören	1,0	0,9	1,0	0,9
Löner och förmåner till övriga ledande befattningshavare	4,3	4,1	1,5	1,5
Rörliga ersättningar till övriga ledande befattningshavare	0,8	0,9	0,3	0,3
Löner och förmåner till övriga anställda	15,4	13,4	—	—
	<b>24,9</b>	<b>21,8</b>	<b>6,2</b>	<b>5,2</b>
Sociala avgifter enligt lag	9,1	7,9	2,2	1,9
Avtalade pensionskostnader för verkställande direktören	0,7	0,6	0,7	0,6
Avtalade pensionskostnader för övriga ledande befattningshavare	1,1	0,9	0,4	0,4
Avtalade pensionskostnader för övriga anställda	1,8	1,2	—	—
	<b>12,7</b>	<b>10,6</b>	<b>3,3</b>	<b>2,9</b>
<b>Totalt</b>	<b>37,6</b>	<b>32,4</b>	<b>9,5</b>	<b>8,1</b>

**Ersättning till ledande befattningshavare**

Med övriga ledande befattningshavare avses de fem personer som tillsammans med verkställande direktören ingår i bolagets ledningsgrupp. 2014 bestod ledningsgruppen av 6 personer inklusive VD fram till 30 september, därefter 5 personer inklusive VD. Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en månadslön. För ledningsgruppen kan bonusen uppgå till maximalt tre månadslöner och för VD kan den maximalt uppgå till sex månadslöner.

**Pension**

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsålder för verkställande direktör är 65 år. Pensionspremien utgår under anställningstiden med 30 procent av den pensionsgrundande lönen. För övriga ledande befattningshavare gäller ITP-planen eller 30 procent av den pensionsgrundande lönen och pensionsåldern är 65 år.

**Avgångsvederlag**

VD har en uppsägningstid om 6 månader vid egen uppsägning och vid uppsägning från bolagets sida 12 månader och då rätt till 12 månadslöner. För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid på 3-6 månader vid egen uppsägning och vid uppsägning från bolagets sida 3-12 månader.

**Beredningsunderlag**

Ersättningar till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Övriga ledande befattningshavares ersättningar har beslutats utifrån de riktlinjer som styrelsen lade fram och som fastslogs på årsstämman 2014.



## Not 5 Segmentsredovisning

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in efter geografiska områden vilka också bedöms utgöra koncernens segment, vilka presenteras nedan. Fördelning av resultat per segment sker till och med driftsöverskott. Därefter sker ingen uppdelning då merparten av dessa intäkter och kostnader är koncerngemensamma. Av posterna i balansräkningen fördelas endast förvaltningsfastigheter på segment. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms till största delen vara koncerngemensamma.

	Förvaltningsfastigheter											
	Centrala Göteborg		Västra Göteborg		Övriga Göteborg		Projekt-fastigheter		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	298,0	252,9	73,7	72,6	152,0	134,5	1,1	4,2	0,0	0,0	524,9	464,2
Fastighetskostnader	-63,8	-57,6	-28,7	-27,3	-37,3	-33,2	-1,3	-5,0	0,0	0,0	-131,2	-123,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>234,2</b>	<b>195,3</b>	<b>45,0</b>	<b>45,3</b>	<b>114,7</b>	<b>101,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>393,7</b>	<b>341,1</b>
Central administration									-32,3	-25,6	-32,3	-25,6
Finansnetto									-150,2	-149,5	-150,2	-149,5
<b>Förvaltningsresultat</b>									<b>-182,5</b>	<b>-175,1</b>	<b>211,2</b>	<b>166,0</b>
Värdoförändring förvaltningsfastigheter									400,8	116,9	400,8	116,9
Värdoförändring finansiella instrument									-227,5	81,8	-227,5	81,8
<b>Resultat före skatt</b>									<b>-9,1</b>	<b>23,6</b>	<b>384,6</b>	<b>364,7</b>
Skatt på årets resultat									-86,7	-71,2	-86,7	-71,2
<b>Årets resultat</b>									<b>-95,8</b>	<b>-47,6</b>	<b>297,9</b>	<b>293,5</b>

	Förvaltningsfastigheter									
	Centrala Göteborg		Västra Göteborg		Övriga Göteborg		Projekt-fastigheter		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	5 406,0	4 352,4	807,0	849,0	1 836,0	1 596,0	294,0	115,2	8 343,0	6 912,6

## Not 6 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.

Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	2014			2013		
	Hyresintäkter	Antal	Andel %	Hyresintäkter	Antal	Andel %
2014	—	—	—	46	157	9
2015	101	182	19	113	132	23
2016	91	150	17	103	109	21
2017	89	129	17	83	84	16
2018	99	94	18	51	27	10
2019	53	20	10	31	8	6
2020	37	19	7	75	19	15
2021-	63	14	12	—	—	—
<b>Total</b>	<b>533</b>	<b>608</b>	<b>100</b>	<b>502</b>	<b>536</b>	<b>100</b>
P-hus/övrigt	39			34		
Minoritet	-7			-5		
<b>Total</b>	<b>565</b>			<b>531</b>		

## Not 7 Fastighetskostnader

Koncernen	2014	2013
Driftskostnader	-78,2	-77,7
Underhåll	-17,8	-15,7
Fastighetsskatt	-31,8	-27,7
Befarade kundförluster	-1,4	-0,7
Övrigt	-2,0	-1,3
<b>Summa</b>	<b>-131,2</b>	<b>-123,1</b>

## Not 8 Operationell leasing

**Leasingavtal där koncernen är leasetagare**

Det finns ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning där Platzer är leasetagare. Dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

**Leasingavtal där koncernen är leasegivare**

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter och hyreskontrakten klassificeras som operationella leasingavtal. Av not 6 framgår kontraktsstrukturen. Normalt tecknas kommersiella lokalhyreskontrakt på 3-7 år med uppsägnings-tid om 9 månader. Genomsnittlig återstående löptid uppgick 2014-12-31 till 43 månader (46).

## Not 9 Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 32,3 mkr (25,6). Däri ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal-, kontors-, lokal- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier. Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

## Not 10 Värdeförändringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	—	16,4	—	—
<b>Summa realiserade värdeförändringar</b>	<b>0,0</b>	<b>16,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	400,8	100,5	—	—
Orealiserad värdeförändring derivat	-227,5	81,9	-179,3	78,7
Orealiserad värdeförändring löneskatt kapitalförsäkring	0,0	-0,1	—	—
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>173,3</b>	<b>182,3</b>	<b>-179,3</b>	<b>78,7</b>

## Not 11 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter	3,7	1,6	26,2	30,1
<b>Summa ränteintäkter</b>	<b>3,7</b>	<b>1,6</b>	<b>26,2</b>	<b>30,1</b>
Varav avseende koncernbolag	—	—	23,7	29,7
Räntekostnader	-153,9	-151,1	-73,6	-64,4
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-153,9</b>	<b>-151,1</b>	<b>-73,6</b>	<b>-64,4</b>

Värdeförändring derivat framgår av not 10.

## Not 12 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt för året	-17,2	-11,6	-13,4	-11,4
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0,7	-0,5	0,7	—
Uppskjuten skatt	-71,9	-47,6	39,5	-17,3
Övrig justering	1,7	-11,5	—	—
<b>Summa</b>	<b>-86,7</b>	<b>-71,2</b>	<b>26,8</b>	<b>-28,7</b>

Aktuell skatt som redovisas direkt mot eget kapital uppgick till 0 mkr (5,2). Föregående år var denna aktuella skatt hänförlig till skatteeffekt av emissionskostnader.

Inkomstskatten skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Resultat före skatt	384,6	364,7	-118,9	130,3
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 22 %	-84,6	-80,2	26,1	-28,7
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ ej skattepliktiga intäkter	-0,5	4,1	-0,1	—
Övrig justering	-1,6	4,9	0,8	—
<b>Skattekostnad</b>	<b>-86,7</b>	<b>-71,2</b>	<b>26,8</b>	<b>-28,7</b>

Uppskjuten skatt på fastigheter, derivat och övrigt avser skillnaden mellan skattemässiga restvärden och redovisade restvärden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Underskottsavdragen uppgick till 0 mkr (0). Samtliga uppskjutna skatteskulder bedöms förfalla längre fram än 12 månader. Den gällande skattesatsen är 22,0 %.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Obeskattade reserver	-4,3	-2,5	—	—
Derivat	50,1	-18,0	39,5	-17,3
Förvaltningsfastigheter	-117,7	-27,2	—	—
Övriga temporära skillnader	0,0	0,1	—	—
<b>Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen</b>	<b>-71,9</b>	<b>-47,6</b>	<b>39,5</b>	<b>-17,3</b>

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Derivat	63,5	10,3	46,4	10,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1,1	1,0	—	—
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Fastigheter	-289,1	-171,4	—	—
Obeskattade reserver	-12,4	-8,1	—	—
Derivat	-6,9	-3,9	—	-3,2
<b>Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen</b>	<b>-243,9</b>	<b>-172,1</b>	<b>46,4</b>	<b>6,8</b>

Not 12 Forts.

Förändringar i uppskjutna skattefordringar- och skulder under året, som har redovisats i resultaträkningen, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår nedan:

Koncernen	Temporär skillnad fastighet	Derivat- instrument	Kapital- försäkring	Obeskattade reserver	Summa
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>					
Per 1 januari 2014	-171,4	-3,9	0,0	-8,1	-183,4
Redovisat i resultaträkningen	-117,7	-3,0	—	-4,3	-125,0
Per 31 december 2014	-289,1	-6,9	0,0	-12,4	-308,4
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>					
Per 1 januari 2014	0,0	10,3	1,0	0,0	11,3
Redovisat i resultaträkningen	—	53,2	0,0	—	53,2
Per 31 december 2014	0,0	63,5	1,1	0,0	64,6
Netto per 31 december 2014	-289,1	56,6	1,1	-12,4	-243,9
<b>Moderbolaget</b>					
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>					
Per 1 januari 2014	0,0	-3,2	0,0	0,0	-3,2
Redovisat i resultaträkningen	—	3,2	—	—	3,2
Per 31 december 2014	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>					
Per 1 januari 2014	0,0	10,0	0,0	0,0	10,0
Redovisat i resultaträkningen	—	36,3	—	—	36,3
Per 31 december 2014	0,0	46,4	0,0	0,0	46,4
Netto per 31 december 2014	0,0	46,4	0,0	0,0	46,4

### Not 13 Förvaltningsfastigheter

Platzers samtliga fastigheter klassificeras i redovisningen som förvaltningsfastigheter. Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Med verkligt värde menas den gängse använda definitionen av marknadsvärde i Sverige, "Det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer".

I den operativa verksamheten delas fastighetsinnehavet upp i undergrupperna förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter där byggnaden förväntas vara kvar i nuvarande form, med eller utan ombyggnad. Projektfastigheter är sådana fastigheter där en större om- eller nybyggnation planeras. Fastigheten kan vara både obebyggd eller bebyggd.

Platzer genomför löpande intern fastighetsvärdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på samtliga ägda fastigheter. Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under tio år samt restvärdet år 10. Bedömda hyresbetalningar samt drift- och underhållskostnader härleds från befintliga och budgeterade intäkter och kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drift- och underhållskostnader. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid kontraktens slut görs en bedömning om då rådande marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. Till grund för kassaflödeskalkylerna har antagits en inflation om 2 procent. Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Projektfastigheter värderas individuellt utifrån bedömt byggrättsvärde.

Vid kvartalsboksluten justeras värderingen då väsentliga förändringar skett av faktorer som avkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad, realiserade värdeförändringar och färdigställda projekt. En intern värdering av samtliga fastigheter har gjorts per 2014-12-31.

En gång per år låter Platzer genomföra en extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitets-säkra den interna värderingen. Under 2014 utfördes den externa värderingen av Forum Fastighetsekonomi AB per 31 december och omfattade cirka 31 % av det totala fastighetsvärdet. Forums värdering, med ett osäkerhetsintervall på enskild fastighet om +/- 10 % och på beståndsnivå om +/- 5 %, visade på ett fastighetsvärde som var 11 mkr, eller 0,4 %, högre än Platzers egen värdering.



Not 13 Forts.

**Sammanfattning av den interna värderingen**

Värdetidpunkt	2014-12-31
Kalkylperiod	I normalfallet 10 år. I vissa fall används en kalkylperiod på 15 år eller längre om så erfordras.
Inflationsantagande	2,0 % under hela kalkylperioden
Direktavkastning vid kalkylperiodens slut	Varierar mellan 4,9 % och 7,3 %
Kalkylränta	Mellan 6,9 % och 9,3 %
Långsiktig vakansgrad	Individuell bedömning, vanligtvis mellan 3 % och 7 %

Någon generell förändring av kalkylränta eller direktavkastningskrav har inte gjorts i den interna värderingen. Däremot har förändringar skett på individuella fastigheter, både vad gäller direktavkastning och förväntade kassaflöden. Under året har inga fastigheter sålts.

**Värdetförändring förvaltningsfastigheter**

	2014	2013
<b>Ingående verkligt värde</b>	<b>6 912,6</b>	<b>6 090,8</b>
Fastighetsförvärv	863,5	931,0
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	166,1	113,9
Värdetförändring fastigheter	400,8	116,9
Försäljningar	—	-340,0
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>8 343,0</b>	<b>6 912,6</b>

	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	2014 Totalt
<b>Ingående verkligt värde</b>	<b>6 797,4</b>	<b>115,2</b>	<b>6 912,6</b>
Fastighetsförvärv	807,5	56,0	863,5
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	110,6	55,5	166,1
Värdetförändring fastigheter	333,3	67,5	400,8
Försäljningar	—	—	—
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>8 048,8</b>	<b>294,2</b>	<b>8 343,0</b>

Aktiverad ränta under året uppgår till 0,6 mkr (0) vilken ingår i investeringar i ny-, till- eller ombyggnad.

Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde". Värdering till verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 % för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av fastighetsvärden. Avvikelse i enskilda fastigheter antas normalt till viss del ta ut varandra i ett samlat fastighetsbestånd varför ett rimligt osäkerhetsintervall för Platzers fastighetsbestånd uppskattas till +/- 5 %. Platzers fastighetsbestånd värderas till 8,3 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 0,4 mdkr.

Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultat effekter av förändringar av dessa.

**Känslighetsanalys, fastighetsvärden**

	Förändring, +/-	Värdepåverkan, cirka
Hysesintäkter	50 kr per kvm	380 mkr
Driftskostnader	25 kr per kvm	190 mkr
Avkastningskrav	0,25 %-enheter	380–420 mkr

## Not 14 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	7,7	4,2
Inköp	1,7	3,5
Försäljningar och utrangeringar	-1,7	—
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7,7</b>	<b>7,7</b>
Ingående avskrivningar	-2,1	-1,5
Försäljningar och utrangeringar	1,0	—
Årets avskrivningar	-1,0	-0,6
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2,1</b>	<b>-2,1</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>5,6</b>	<b>5,6</b>

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda driftskostnader	0,8	0,2	—	—
Förutbetalda bankkostnader	6,7	8,6	0,3	—
Upplupna driftsintäkter	4,3	6,7	—	—
Övriga poster	0,6	0,8	0,2	0,4
<b>Summa</b>	<b>12,5</b>	<b>16,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>

## Not 16 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Hyresfordringar	6,0	6,3	—	—
Avgår reservering för osäkra fordringar	-2,5	-1,1	—	—
<b>Hyresfordringar netto</b>	<b>3,5</b>	<b>5,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Det verkliga värdet på hyresfordringar överensstämmer med det redovisade värdet, eftersom de är kortfristiga till sin natur. Per balansdagen uppgick fullgoda hyresfordringar till 3,5 mkr (5,2).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<b>Reserv osäkra hyresfordringar</b>				
<b>Ingående värde 1 januari</b>	<b>-1,1</b>	<b>-42,8</b>	—	—
Reservering för osäkra fordringar	-1,4	-0,7	—	—
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	—	42,4	—	—
<b>Utgående värde 31 december</b>	<b>-2,5</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Avsättning till respektive återföring av reserv för osäkra hyresfordringar ingår i posten fastighetskostnader i resultaträkningen.

Not 16 Forts.

**Åldersfördelning hyresfordringar**

	2014	2013
Ej förfallna hyresfordringar	4,1	4,7
1-30 dagar	0,3	0,3
31-60 dagar	0,0	0,0
> 60 dagar	1,5	1,3
varav reserverat	-2,5	-1,1
<b>Summa</b>	<b>3,5</b>	<b>5,2</b>

**Not 17 Likvida medel**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kassa och bank	95,5	677,3	3,5	446,4

**Not 18 Aktiekapital**

	Antal aktier (tusental)	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
2013-01-01	70 447,4	7,0	1 157,7	1 164,7
Nyemission	25 300,0	2,5	649,3	651,8
<b>2013-12-31</b>	<b>95 747,4</b>	<b>9,5</b>	<b>1 807,0</b>	<b>1 816,5</b>
2014-01-01	95 747,4	9,5	1 807,0	1 816,5
Nyemission	—	—	—	0,0
<b>2014-12-31</b>	<b>95 747,4</b>	<b>9,5</b>	<b>1 807,0</b>	<b>1 816,5</b>

Aktiekapitalet består av 20 miljoner st A-aktier, med ett röstvärde på 10 röster per aktie, samt 75 747 434 st B-aktier med ett röstvärde på 1 röst per aktie, totalt 95 747 434 st aktier med kvotvärde 0,10 kr.

## Not 19 Finansiella instrument

Av tabellen nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning.

Koncernen	2014-12-31			2013-12-31		
	Lånefordringar och hyresfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Lånefordringar och hyresfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>						
Hyresfordringar	3,5	—	3,5	5,2	—	5,2
Övriga fordringar	10,2	4,9	15,1	7,7	4,8	12,5
Derivatinstrument	—	31,4	31,4	—	17,7	17,7
Likvida medel	95,5	—	95,5	677,3	—	677,3
<b>Summa</b>	<b>109,2</b>	<b>36,3</b>	<b>145,5</b>	<b>690,2</b>	<b>22,5</b>	<b>712,7</b>
	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
<b>Skulder i balansräkningen</b>						
Upplåning	4 834,7	—	4 834,7	4 520,2	—	4 520,2
Övriga skulder	39,3	—	39,3	19,9	—	19,9
Derivatinstrument	—	287,7	287,7	—	46,5	46,5
<b>Summa</b>	<b>4 874,0</b>	<b>287,7</b>	<b>5 161,7</b>	<b>4 540,1</b>	<b>46,5</b>	<b>4 586,6</b>

Moderbolaget	2014-12-31			2013-12-31		
	Lånefordringar och hyresfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Lånefordringar och hyresfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>						
Övriga fordringar	2 600,5	—	2 600,5	1 837,7	—	1 837,7
Derivatinstrument	—	0,5	0,5	—	14,6	14,6
Likvida medel	3,5	—	3,5	446,4	—	446,4
<b>Summa</b>	<b>2 604,0</b>	<b>0,5</b>	<b>2 604,5</b>	<b>2 284,1</b>	<b>14,6</b>	<b>2 298,7</b>
	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
<b>Skulder i balansräkningen</b>						
Upplåning	1 491,6	—	1 491,6	1 170,3	—	1 170,3
Övriga skulder	0,1	—	0,1	0,1	—	0,1
Derivatinstrument	—	210,2	210,2	—	45,7	45,7
<b>Summa</b>	<b>1 491,7</b>	<b>210,2</b>	<b>1 701,9</b>	<b>1 170,4</b>	<b>45,7</b>	<b>1 216,1</b>



## Not 20 Checkräkningskredit

Checkräkningskredit	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
Beviljad kreditlimit	50,0	50,0
Outnyttjad del	50,0	50,0
<b>Utnyttjad del</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Not 21 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 979,5	1 004,8
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 855,4	3 515,4
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	—	—
<b>Summa</b>	<b>4 834,9</b>	<b>4 520,2</b>

Upptagna lån säkerställs normalt med pantbrev i fastighet och kompletteras i flertalet fall med moderbolagsborgen. I vissa fall förekommer också garantier om soliditet och räntetäckningsgrad. Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en ränta som baseras på låneräntan och är i nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Verkligt värde överensstämmer med redovisat värde eftersom lånen till all väsentlig del löper med rörlig ränta.

Av tabellen nedan framgår räntebindning, inklusive effekter av tecknade räntederivat och kapitalbindning. Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive tecknade räntederivat, uppgick per årsskiftet till 4,7 år (2,8) samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,8 år (2,3).

År	Ränteförfall lånebelopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Låneförfall lånebelopp, mkr	Andel, %
2015	1 915	40	1,50	1 980	41
2016	—	—	—	1 313	27
2017	—	—	—	1 032	21
2018	100	2	4,07	510	11
2019	200	4	3,47	—	—
2020	300	6	4,41	—	—
2021	670	14	3,23	—	—
2022	550	11	3,75	—	—
2023	100	2	3,75	—	—
2024	1 000	21	3,52	—	—
<b>Totalt</b>	<b>4 835</b>	<b>100</b>	<b>2,77</b>	<b>4 835</b>	<b>100</b>

Utöver ovanstående finns övriga skulder och leverantörsskulder, i normalfallet med en förfallotid på 30-60 dagar samt räntederivat med ett undervärde om 256,3 mkr.

## Not 22 Derivatinstrument

	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0,0	-4,3
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-22,9	-29,9
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-233,4	5,4
<b>Summa</b>	<b>-256,3</b>	<b>-28,8</b>

Platzer använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet, även om något belopp inte kommer att regleras i kontanter. Verkligt värde för derivatinstrumenten har fastställts enligt nivå 2 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 och beräknas genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde.

I tabellen nedan redovisas räntederivatens nominella belopp, genomsnittliga ränta (exklusive marginal) och verkliga värde. Av räntederivat med förfalloår 2024 har 600 mkr en framtida start per 2016-12-23.

År	Nominellt belopp	Verkligt värde	Genomsnittlig ränta, %	
2015	—	0,0	—	—
2016	—	—	—	—
2017	—	—	—	—
2017	502	-0,7	7,50	räntetak
2018	100	-8,4	2,66	ränteswappar
2019	200	-13,8	2,06	ränteswappar
2020	300	-38,9	3,00	ränteswappar
2021	670	-40,6	1,82	ränteswappar
2022	550	-55,2	2,34	ränteswappar
2023	100	-10,4	2,34	ränteswappar
2024	1 600	-88,3	2,11	ränteswappar
<b>Totalt</b>	<b>4 022</b>	<b>-256,3</b>		

## Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	13,8	14,9	6,0	2,6
Upplupna fastighetskostnader	13,1	18,3	—	0,2
Upplupna personalrelaterade kostnader	9,4	6,4	3,3	1,8
Förskottsbetalda hyror	70,4	68,8	—	—
Övriga poster	8,2	32,1	—	19,4
<b>Summa</b>	<b>114,9</b>	<b>140,5</b>	<b>9,3</b>	<b>24,0</b>

## Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	4 945,3	4 615,3	—	—
Koncerninterna reversfordringar	—	—	1 491,6	1 170,3
Avseende checkräkningskredit				
Företagsinteckningar	25,0	25,0	—	—
Fastighetsinteckningar	25,0	25,0	—	—
Avseende pensionsförpliktelse				
Kapitalförsäkring	4,9	4,8	—	—
<b>Summa</b>	<b>5 000,2</b>	<b>4 670,1</b>	<b>1 491,6</b>	<b>1 170,3</b>

## Not 25 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Bankgarantier	9,9	9,9	—	—
Borgensförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	—	—	3 322,6	3 329,5
Ansvar för skulder i egenskap av bolagsman	47,4	47,2	—	—
<b>Summa</b>	<b>57,3</b>	<b>57,1</b>	<b>3 322,6</b>	<b>3 329,5</b>

## Not 26 Transaktioner med närstående

Inget bolag har bestämmande inflytande över Platzer Fastigheter Holding AB (publ). De bolag som har betydande inflytande över bolaget är Ernström & C:o, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och Backahill. Det finns således inte en part som har slutligt bestämmande inflytande över koncernen utan Platzer Fastigheter Holding AB är moderföretag i koncernen.

Det föreligger inga väsentliga avtalsrelationer eller transaktioner mellan bolaget och dess närstående, med undantag för nedan beskrivna hyresavtal med Länsförsäkringar och bolag inom Ernströmkoncernen. Samtliga avtalsförbindelser med närstående är ingångna på marknadsmässiga villkor. Styrelse och ledningsgrupp är närstående till Platzer. Utöver de närstående relationer som anges ovan har moderbolaget ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och projektledningstjänster.

**Sammanställning över närståendetransaktioner**

Platzer har såsom hyresvärd ingått hyresavtal med bolag inom Ernströmkoncernen och Länsförsäkringar. Platzer har försäkringsavtal med Länsförsäkringar och har även tecknat konsultavtal med Hansan AB. Sammanlagt belopp under året uppgår till icke väsentligt belopp.

**Ledande befattningshavare**

Vad gäller styrelsens, VDs och andra ledande befattningshavares löner och ersättningar, kostnader och förpliktelse som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avseende avgångsvederlag, se not 4.

## Not 27 Nettoomsättning (moderbolaget)

Moderbolaget har under året fakturerat sina dotterföretag med 10,0 mkr (7,0) avseende administrativa tjänster och har inte köpt några varor/tjänster av koncernbolag.

## Not 28 Arvode och ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
PWC				
Revisionsuppdraget	0,8	0,6	—	—
Skatterådgivning	0,2	0,2	—	—
Rådgivning/granskning av noteringsprospekt	—	0,6	—	—
Övriga tjänster	0,1	0,1	—	—
<b>Summa</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Revisionsarvode för Platzer Fastigheter Holding AB har debiterats dotterbolaget Platzer Fastigheter AB. Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter och det som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

## Not 29 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-20,4	-9,4
Koncernbidrag	128,5	96,4
<b>Summa</b>	<b>108,1</b>	<b>87,0</b>

## Not 30 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Periodiseringsfond tax 2011	3,9	3,9
Periodiseringsfond tax 2013	8,6	8,6
Periodiseringsfond tax 2014	9,4	9,4
Periodiseringsfond tax 2015	20,4	—
<b>Summa</b>	<b>42,3</b>	<b>21,9</b>

## Not 31 Händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari 2015 tecknades avtal om försäljning av Gullbergsvass 703:53 till Göteborgs Stad samtidigt som Platzer erhöll en rätt att förvärva framtida byggrätter om cirka 40 000 kvm när den nya Hisingsbron är färdigställd.



## Not 32 Andelar i koncernföretag

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel, %
<b>AB Platzer Alpha</b>	556652-2701	Göteborg	100
AB Platzer Gamma	556824-2381	Göteborg	100
Platzer Fastigheter AB	556102-5692	Göteborg	100
Platzer Finanskonsult AB	556058-6819	Göteborg	100
<b>AB Platzer Väst</b>	556710-4558	Göteborg	100
AB Platzer Kommanditen	556691-2878	Göteborg	100
AB Platzer Bosgården 1:71	556870-6351	Göteborg	100
AB Platzer Brämaregården 35:4	556870-6377	Göteborg	100
AB Platzer Gasklockan 2	556015-3024	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:1	556688-6627	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 3:14	556793-4335	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 16:17	556859-5309	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 13:12	556865-3249	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 14:1	556668-6001	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 20:5	556875-3551	Göteborg	100
AB Platzer Stampen 4:42	556695-4342	Göteborg	100
AB Platzer Stampen 4:44	556751-0234	Göteborg	100
KB Platzer Bagaregården 17:26	916852-6987	Göteborg	100
KB Platzer Forsåker 1:196	969651-3382	Göteborg	100
KB Platzer Fänkålen 2	916850-4042	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 2:12	916444-2213	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 3:12	916837-9866	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 4:11	969634-3459	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 13:6	916844-4975	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:1	916445-1016	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 3:5	916852-5682	Göteborg	100
KB Platzer Epsilon	969672-3676	Göteborg	100
KB Platzer Delta	969670-3983	Göteborg	100
KB Platzer Livered 1:329	969673-6371	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:110	969695-4263	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:132	969695-4321	Göteborg	100
KB Platzer Stampen 4:42	969673-0895	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:2	916852-7100	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 148:13	916565-2729	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 149:10	916442-8949	Göteborg	100
KB Platzer Skår 57:14	969666-8046	Göteborg	100
<b>AB Platzer Öst</b>	556743-8055	Göteborg	100
AB Platzer Backaplan	556709-6945	Göteborg	100
AB Platzer Centrumhuset	556709-6929	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:17	556746-0562	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:10	556004-0130	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:26	556632-7556	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 13:7	556766-4130	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 8:2	556739-4738	Göteborg	100
AB Platzer Kappa	556549-9356	Göteborg	100
AB Platzer Lambda	556278-8231	Göteborg	100
AB Platzer My	556449-7716	Göteborg	100
AB Platzer Stigberget 34:13	556113-9543	Göteborg	100
AB Platzer Tingstadsvassen 4:3	556660-7239	Göteborg	100
AB Platzer Älvsborg 178:9	556926-1505	Göteborg	100
Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB	916561-4026	Göteborg	50,3
HB Oktanten 2	916619-4242	Göteborg	100
KB Platzer Förvaltning	969637-3597	Göteborg	100
KB Platzer Tingstadsvassen 3:8	916444-8236	Göteborg	100
Platzer Förvaltning AB	556539-0266	Göteborg	100
AB Platzer Backa 173:2	556756-8091	Göteborg	100
AB Platzer Krokslätt 34:13	556934-2040	Göteborg	100
Gamlestadens Resecentrumsutveckling AB	556978-5925	Göteborg	100

Not 16 Forts.

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel, %
<b>Platzer Nord AB</b>	556717-0195	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 703:53	556738-9530	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 1:4	556711-3245	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 27:8	556738-5736	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:6	556711-7568	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:9	556711-1736	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 32:3	556711-3112	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 34:13	556690-0899	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 39:1	556693-4401	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:1	556845-7880	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:4	556697-4993	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:6	556694-1216	Göteborg	100
AB Platzer Ksi	556738-2477	Göteborg	100
AB Platzer Omikron	556717-5194	Göteborg	100
<b>Platzer Syd AB</b>	556717-2993	Göteborg	100
AB Platzer Balltorp 1:135	556681-8489	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 11:3	556715-6582	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 11:5	556684-0038	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 14:3	556715-6566	Göteborg	100
AB Platzer Jota	556717-0211	Göteborg	100
AB Platzer Rho	556695-3963	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 7:21	556711-3070	Göteborg	100
AB Platzer Sampi	556695-3955	Göteborg	100
AB Platzer Teta	556717-0898	Göteborg	100
<b>Platzer Finans Holding AB</b>	556961-1030	Göteborg	100
Platzer Finans AB	556974-0243	Göteborg	100

Moderbolaget	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
AB Platzer Alpha	100	100	1 000	0,1	0,1
Platzer Nord AB	100	100	16 500	37,7	37,7
AB Platzer Öst	100	100	1 000	515,3	515,3
Platzer Syd AB	100	100	13 500	43,0	43,0
AB Platzer Väst	100	100	1 000	423,9	423,9
Platzer Finans Holding AB	100	100	500	0,1	—
				<b>1 020,1</b>	<b>1 020,0</b>

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	1 020,0	815,0
Förvärv	0,1	—
Kapitaltillskott	—	205,0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 020,1</b>	<b>1 020,0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 020,1</b>	<b>1 020,0</b>

## Not 33 Andelar i intresseföretag

Bolag	Org nr	Säte	Kapitalandel, %	Antal aktier	Kapitalandel Koncern
SFF Holding AB	556958-5606	Stockholm	20	100 000	1,0

SFF Holding AB bildades 2014-01-08. Platzers andel i bolaget förvärvades 2014-12-30 varmed ingen resultatandel redovisas avseende 2014.

	Koncernen	
	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	0,0	0,0
Förvärv	0,1	-
Aktieägartillskott	0,9	-
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse 2015-04-28.

Göteborg 2015-03-24

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 48-79.

Per-Gunnar Persson  
Verkställande direktör

Fabian Hielte  
Ordförande

Eva Persson

Ingemar Larsson

Anders Jarl

Lena Apler

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jarkvist  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## TILL ÅRSSTÄMMAN I PLATZER FASTIGHETER HOLDING AB (PUBL), ORG. NR. 556746-6437

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Platzer Fastigheter Holding AB (publ), för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 48–79.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis-

ningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Platzer Fastigheter Holding AB (publ), för år 2014.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

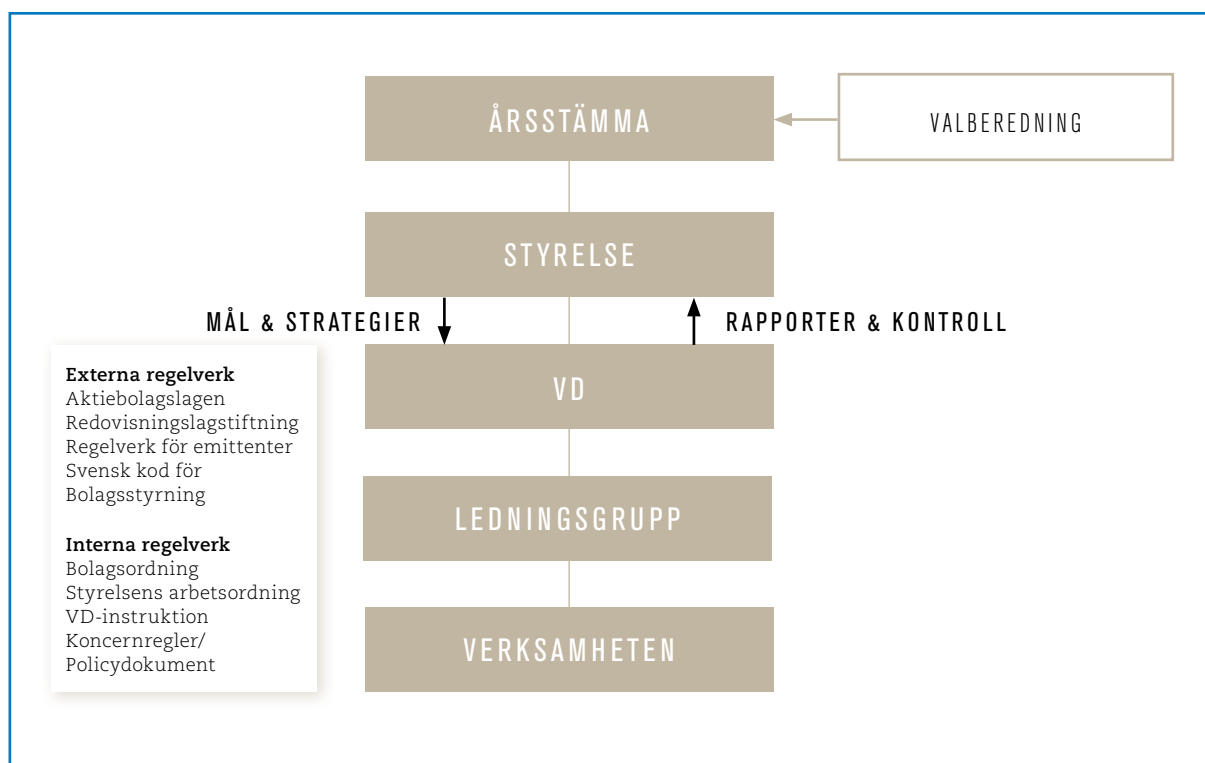
Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 24 mars 2015  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jarkvist  
Auktoriserad revisor



# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT



Platzer Fastigheter Holding AB (publ) (Platzer) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg som sedan 29 november 2013 är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap-listan. Denna bolagsstyrningsrapport ingår ej i den formella årsredovisningen utan utgör en egen rapport. Bolagsstyrningsrapporten är granskad av bolagets revisor.

Platzer tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden kompletterar gällande lagstiftning på ett antal områden där den ställer högre krav. Koden verkar enligt principen "följ eller förklara". Genom denna princip är det möjligt för bolag att avvika från Koden och välja andra lösningar.

Platzer har valt att avvika från Koden enligt följande: Något särskilt revisionsutskott eller ersättningsutskott har ej inrättats, utan hela styrelsen har fullgjort revisionsutskottets och ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Styrelsen motiverar detta med att vare sig bolagets eller styrelsens storlek motiverar att ha separata utskott. Frågorna behandlas på ordinarie sammanträde.

## Styrningsstruktur

Aktieägarna utövar sitt inflytande genom att delta och rösta på årsstämman och extra bolagsstämmor. Ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören (VD) enligt svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen, Koden, NASDAQ OMX Stockholms noteringskrav såsom angivna i "Regelverk för emittenter" samt interna instruktioner och policydokument som styrelsens arbetsordning, instruktion för VD och finanspolicy.

## Aktieägare

Platzer har ett aktiekapital om 9 574 743 kr och antalet registrerade aktier uppgick vid årets utgång till 95 747 434, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 75 747 434 B-aktier med 1 röst per aktie. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Platzers vinst. De största ägarna var vid årsskiftet Ernström & C:o AB (genom dotterbolag) med 36,3 procent av rösterna, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB med 22,2 procent av

rösterna och Backahill AB (genom dotterbolag) med 20,2 procent av rösterna. Antalet aktieägare uppgick per 31 december 2014 till 3 206 (3 341).

### Årsstämma

Årsstämman, eller i förekommande fall, extra bolagsstämma, är Platzers högsta beslutande organ. Det är vid årsstämman och vid extra bolagsstämma som aktieägarna utövar sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter. Årsstämman beslutar bland annat om:

- Val av styrelsens ledamöter och ordförande
- Val av revisor
- Fastställande av moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkningar
- Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och VD
- Dispositioner beträffande bolagets resultat

Årsstämman äger vanligen rum i april eller maj månad i Göteborg.

Kallelse till årsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Platzers webbplats. Samtidigt med att kallelse sker ska Platzer annonsera i Svenska Dagbladet om att kallelse har skett. Kallelse ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor innan stämman.

Platzers årsstämma 2014 ägde rum den 24 april 2014. På stämman deltog eller företrädde 65 aktieägare motsvarande cirka 82 procent av antal röster. Stämman beslutade bland annat:

- val av ny styrelse, till styrelseledamöter omvaldes Fabian Hielte, Ingemar Larsson, Eva Persson, Lena Apler och nyvaldes Anders Jarl
- att ge styrelsen bemyndigande att, intill tiden för nästa årsstämma vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av aktier av serie B om sammantaget högst 10 procent av aktiekapitalet
- att arvode till styrelsen ska utgå med totalt 750 000 kronor, fördelat på 250 000 kronor till ordföranden och 125 000 kronor till respektive ledamot, samt att det till revisorerna ska utgå arvode enligt godkänd räkning.

Bolagsstämmoprotokoll och bolagsordning finns på Platzers hemsida, [platzer.se](http://platzer.se).

### Valberedning

Platzers valberedning utses enligt följande principer:

- Valberedningen ska bestå av fyra ledamöter.
- Styrelsens ordförande ska vara ledamot av valberedningen.
- Tre ledamöter ska representera de tre röstmässigt största aktieägarna per utgången av tredje kvartalet.
- Valberedningen utser inom sig ordförande för valberedningen.

Valberedningen har till uppgift att inför kommande årsstämma lämna förslag avseende styrelseledamöter och styrelseordförande, styrelse- och revisorsarvode, ordförande på stämman samt förslag om principer för utseende till nästkommande års valberedning.

Valberedningen inför årsstämman 2015 består av Fabian Hielte, såsom styrelsens ordförande, Staffan Ingeborn, företrädande Ernström & Co AB, Anders Tykeson, företrädande Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och Magnus Swärdh, företrädande Backahill AB. I valberedningen har Staffan Ingeborn utsetts till ordförande.

### Styrelse

Det åligger styrelsen i ett aktiebolag att fortlopande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att se till att VD ger styrelsens ledamöter underlag, så att de kan följa upp planer och prognoser och att de blir informerade om bolagets organisation, affärsmässiga situation, finansiering, likviditet samt om andra för bolaget väsentliga angelägenheter.

Platzers styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av fyra till nio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna utses för högst ett år i taget. Styrelsen, som valdes på årsstämman 24 april 2014, består av fem ledamöter. Bolagets VD är inte ledamot av styrelsen. Bolagets CFO, Lennart Ekelund, har fungerat som styrelsens sekreterare.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning, vilken är antagen samt ses över och uppdateras årligen. Styrelsen ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt denna arbetsordning. Styrelsen ska utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska behandlas på respektive styrelsemöte samt vilken ekonomisk rapportering som ska ske till styrelsen.

Styrelsen ska vidare tillse att VD fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, vilka återfinns i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen. Styrelsens ledamöter ska inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter. Av detta följer att styrelsen i sin helhet ansvarar för de uppgifter som annars revisionsutskott och ersättningsutskott handhar. Belönings- och ersättningsfrågor för VD bereds av styrelsens ordförande och beslutas av styrelsen.

Styrelsens uppgift innefattar särskilt, utan att vara begränsad till detta, att:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policyer och mål för bolaget och den koncern som bolaget är moderbolag för,
- fastställa bolagets och koncernens övergripande organisation,
- utse, utvärdera och entlediga VD,
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem,
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets och koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten,
- godkänna ekonomisk rapportering i form av kvartalsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning som bolaget ska offentliggöra,
- årligen fastställa bolagets finanspolicy och övriga policyer som styrelsen beslutar om,
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan,
- säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig.

Det åligger styrelsens ordförande att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Det åligger särskilt ordföranden att bland annat:

- organisera och leda styrelsens arbete och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete,
- tillse att styrelsens arbete sker i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, aktiebolagslagen och denna arbetsordning,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställs effektivt,
- genom kontakter med VD löpande följa bolagets utveckling och fungera som en diskussionspartner,
- se till att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete,
- se till att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig,
- tillse att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande möte, sammanträda minst sex gånger per år. Under 2014 hölls det nio protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande och per capsulam-möten. Vid ordinarie styrelsemöte behandlas beslutsärenden som förvärv och försäljningar av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Vidare rapporterar VD avseende uthyrning, investeringar och finansiell situation. Dessutom föredras, när så är aktuellt, kvartalsbokslut, budget och affärsplan.

#### Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare	Delta-gande/antal möten
Fabian Hielte, ordförande	2008	Ja	Nej	9/9
Lena Apler	2013	Ja	Ja	9/9
Anders Jarl	2014	Ja	Nej	6/6
Ingemar Larsson	2011	Ja	Nej	9/9
Eva Persson	2013	Ja	Ja	8/9
Gustaf Hermelin*	2012	Ja	Nej	3/3

\*Ledamot som avgick vid årsstämman 2014.

En utförligare presentation av styrelsens ledamöter finns på sidan 88 i årsredovisningen och på bolagets hemsida, platzer.se.

### **VD och ledningsgrupp**

VD är ansvarig inför styrelsen och handhar den löpande förvaltningen av bolaget. Inom ramen för den VD-instruktion, budget och affärsplan som styrelsen har fastställt samt aktiebolagslagens regler ska VD driva rörelsens utveckling framåt och fatta de beslut som krävs för det. VD ska vidare löpande och minst en gång per kvartal informera styrelsen om verksamhetens utveckling, bolagets ställning, resultat, finansiering och viktiga affärshändelser. Informationen ska vara utformad så att styrelsen erhåller underlag för en välgrundad bedömning av bolagets situation.

Ledningsgruppen utgjordes under 2014 av VD P-G Persson, CFO Lennart Ekelund, marknadsområdescheferna Charlotte Adlerton Gadd, Erik Fischer och Ulrika Sjöswärd samt chef Projekt & Teknik Lars Backman fram tills dess han slutade i bolaget per den 30 september 2014. Under mars 2015 har ledningsgruppen utökats med tre personer, projektutvecklingschef Roger Sundbom, uthyrningschef Christina Cedéus Olauson och ekonomichef Camilla Heyman. Ledningsgruppen sammanträder normalt en gång per månad med en stående agenda.

### **Ersättningar till VD och ledande befattningshavare**

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen. Årsstämman 2014 beslutade om sådana principer, vilka bland annat anger att ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledningsgrupp ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt vara baserade på den anställdes ansvar och prestation. Ersättning utgår med fast lön för samtliga i ledningsgruppen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baserade på avgiftsbestämda pensionslösningar eller ITP-planen. Utöver fast lön ska också rörlig ersättning

kunna utgå som då ska belöna förutbestämda och mätbara prestationer. Sådan rörlig ersättning ska vara maximerad till motsvarande sex månadslöner. Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en (1) månadslön. För ledningsgruppen kan bonusen uppgå till maximalt tre månadslöner och för verkställande direktören maximalt sex månadslöner.

Vid uppsägning av anställning från bolagets sida ska gälla en uppsägningstid om högst 12 månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstid, får inte överstiga 12 månadslöner.

### **Revision**

Platzers årsredovisning och styrelsens samt VDs förvaltning granskas i enlighet med aktiebolagslagen av bolagets revisor. Granskningen utmynnar dels i en rapportering inför styrelsen, där revisorn närvarar vid minst två styrelsemöten per år, dels i en revisionsberättelse som avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Håkan Jarkvist som huvudansvarig revisor, valdes på årsstämman den 28 mars 2012 till revisor för en period om fyra år till årsstämman 2016. Förutom sitt uppdrag som revisor i Platzer har Öhrlings PricewaterhouseCoopers bistått Platzer i uppdrag gällande skatt och redovisningsfrågor.



# STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport är upprättad i enlighet med dessa föreskrifter och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. För att beskriva den interna finansiella kontrollen har Platzer följt ett etablerat ramverk, COSO (Internal Control – Integrated Framework), som består av fem komponenter. Dessa komponenter är kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

## Kontrollmiljö

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes ansvarsfördelning. Styrelsen har beslutat att hela styrelsen utgör både revisions- och ersättningsutskott. Styrelsen utövar sin kontroll genom att årligen fastställa VD-instruktion, policyer, strategi och finansiella mål samt affärsplan och budget. Styrelsen har i VD-instruktionen klarlagt delegeringen för den finansiella rapporteringen till VD och ledningsgrupp. Utöver de av styrelsen fastställda riktlinjerna finns attestordning, interna policyer, manualer och riktlinjer samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. För flertalet roller i bolaget finns också beslutade roll- och ansvarsbeskrivningar. Dessutom har Platzer etablerade kärnvärden för att underlätta och säkerställa att alla medarbetare utgår från en gemensam värdegrund i sitt arbete.

Platzers organisation möjliggör en effektiv intern kontroll. Bolaget är organiserat i marknadsområden med en marknadsområdeschef för varje marknadsområde. Varje marknadsområde har flera förvaltare som är ansvariga för ett antal fastigheter vardera. Ansvaret framgår bland annat av attestregler, rutiner för tecknande av hyresavtal och projektmålningar. Resultatrapporteringen för Platzers fastigheter, som alla utgör en egen redovisningsenhet, är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot externa redovisningen vid varje rapporttillfälle.

## Riskbedömning

Platzer genomför kontinuerligt en riskbedömning kring den finansiella rapporteringen. Fokus läggs på att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga i den finansiella rapporteringen och vilka åtgärder som kan minska dessa risker. Medarbetare utbildas även löpande för att säkerställa att erforderlig kompetens finns. De mest väsentliga riskerna som identifierats är:

- Fastighetsvärdering
- Förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag
- Projektverksamheten
- Hyresdebitering och avräkning av förbrukningskostnader till hyresgästerna
- Skatter och moms
- Finansiering, räntor och derivat

## Kontrollaktiviteter

Avsikten är att kontrollaktiviteterna ska förebygga, upptäcka och rätta till de fel som kan uppkomma. Aktiviteterna ska säkerställa de finansiella rapporterna men även säkerställa att de interna regelverken följs. Verksamhetens ekonomiska utfall följs löpande upp av organisationen. Det sker dels genom ett decentraliserat resultatansvar med tydliga riktlinjer och mandat och dels genom ekonomifunktionens kontroll- och uppföljningsarbete. Utöver den löpande uppföljningen sker kvartalsvis en strukturerad process kring uppföljning av det ekonomiska utfallet jämfört med budget och interna prognoser, i vilket alla resultatansvariga deltar. Detta sammanställs för de operativa enheterna och även för koncernen som helhet av ekonomiavdelningen.

Projektavdelningen följer upp pågående projekt på månadsbasis och rapporterar resultatet av uppföljningen till förvaltare. Även nyuthyrning och uppsägningar följs upp genom en månatlig rapportering till ledningsgruppen. Denna uppföljning ligger också till grund för en mer detaljerad kvartalsuppföljning.

### Information och kommunikation

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och löpande information utformas enligt lag och praxis. Informationsgivningen ska vara tillförlitlig och präglas av öppenhet. För att säkerställa att den finansiella rapporteringen sker korrekt finns en av styrelsen beslutad kommunikationspolicy.

Ledningsgruppen ansvarar för att berörda medarbetare är informerade om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Detta sker genom muntlig och skriftlig information samt genom Platzers intranät. Platzers hemsida uppdateras löpande för att uppfylla omvärldens krav på informationsgivning.

### Uppföljning

Samtliga processbeskrivningar, policyer och styrdokument uppdateras vid behov. Dessutom sker en översyn av alla policyer en gång per år. Löpande uppföljning sker per marknadsområde till ledningsgruppen och eventuella brister som upptäcks genom den interna kontrollen

åtgärdas. Bolaget har inte någon avdelning för internrevision. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslut, genomför löpande förvaltningsrevision och gör en översiktlig granskning av kvartalsrapporten för tredje kvartalet.

Styrelsen får information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering dels genom VDs rapportering till styrelsen och dels genom rapporter från bolagets revisorer. Revisorerna lämnar sin bedömning och deltar på styrelsemöten minst två gånger per år.

Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision inte är motiverad då den interna uppföljningen bedöms vara tillfyllest, organisationen är enkel och verksamheten geografiskt koncentrerad.

Under räkenskapsåret har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den börs Platzers aktier är upptagna till handel eller av god sed på aktiemarknaden.

Göteborg 24 mars 2015

Fabian Hielte  
Ordförande

Lena Apler

Anders Jarl

Ingemar Larsson

Eva Persson

# REVISORNS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

**Till Årsstämman i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) Org. nr: 556746-6437**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2014 på sidorna 81–86 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Göteborg den 24 mars 2015  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jarkvist  
Auktoriserad revisor

# STYRELSE



**INGEMAR LARSSON**, född 1949.

Styrelseledamot sedan 2011.

**Utbildning:** Civilingenjör väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola.

**Övriga styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Länsförsäkringar Sak AB och Wasa Kredit AB.

**Aktieinnehav:** Aktie B 1 500.

**ANDERS JARL**, född 1956.

Styrelseledamot sedan 2014.

VD Wihlborgs Fastigheter AB

**Utbildning:** Civilingenjör väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola.

**Övriga styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter AB.

**Aktieinnehav:** Aktie B 2 000.

**LENA APLER**, född 1951.

Styrelseledamot sedan 2013.

**Utbildning:** Kurser i ekonomi och marknadsföring, Göteborgs universitet, SEB IHU (intern högre bankutbildning).

**Övriga styrelseuppdrag:** Styrelseordförande i Collector AB och Collector Credit AB.

Styrelseledamot i Svenska Garantiprodukter AB, Västsvenska Handelskammaren, Börssällskapet, Mitt Liv, Connect Väst och Hand in Hand.

**Aktieinnehav:** Aktie B 10 000 (genom juridisk person).

**FABIAN HIELTE**, född 1975.

Styrelseordförande sedan 2013, styrelseledamot sedan 2008.

VD i Ernström & C:o AB.

**Utbildning:** Filosofie magister, Stockholms universitet, samt Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

**Övriga styrelseuppdrag:** Styrelseordförande i Sverigehuset i Göteborg AB. Styrelseledamot i Ernström & C:o AB, Ernströmgruppen AB och Nederman Holding AB.

**Aktieinnehav:** Aktie B 1 486 334, Aktie A 10 000 000 (delägt via juridisk person).

**EVA PERSSON**, född 1953.

Styrelseledamot sedan 2013.

**Utbildning:** Juris Kandidatexamen, Lunds universitet.

**Övriga styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Norsk Hydro ASA, Deutz AG och Institutet mot motors etiknämnd. Ledamot i Aktiemarknadsnämnden.

**Aktieinnehav:** Aktie B 1 000.



# LEDNINGSGRUPP



**ROGER SUNDBOM**, (fr o m mars 2015)

Född 1969

Projektutvecklingschef

Anställd 2015

**Utbildning:** Driftingenjör fastighetsinriktning

**Antal aktier:** -

**CAMILLA HEYMAN**, (fr o m mars 2015)

Född 1973

Ekonomichef

Anställd 2013

**Utbildning:** Civilekonom

**Antal aktier:** 3 841 B-aktier

**CHRISTINA CEDÉRUS OLAUSON**, (fr o m mars 2015)

Född 1964

Uthyrningschef

Anställd 2014

**Utbildning:** Civilekonom

**Antal aktier:** -

**ERIK FISCHER**

Född 1984

Marknadsområdeschef

Anställd 2009

**Utbildning:** Technologie Kandidat Affärsutveckling inom bygg- och fastighet

**Antal aktier:** 2 660 B-aktier

**P-G PERSSON**

Född 1965

VD

Anställd 2008

**Utbildning:** Civilingenjör Väg- och vatten

**Antal aktier:** 14 739 B-aktier samt 500 000 (delägt via juridisk person)

**LENNART EKELUND**

Född 1959

CFO

Anställd 2010

**Utbildning:** Civilekonom, MBA

**Antal aktier:** 5 230 B-aktier samt 500 000 (delägt via juridisk person)

**ULRICA SJÖSWÄRD**

Född 1974

Marknadsområdeschef

Anställd 2008

**Utbildning:** Högskoleingenjör Bygg- och anläggning

**Antal aktier:** 3 090 B-aktier

**CHARLOTTE ADLERTON GADD**

Född 1975

Marknadsområdeschef

Anställd 2007

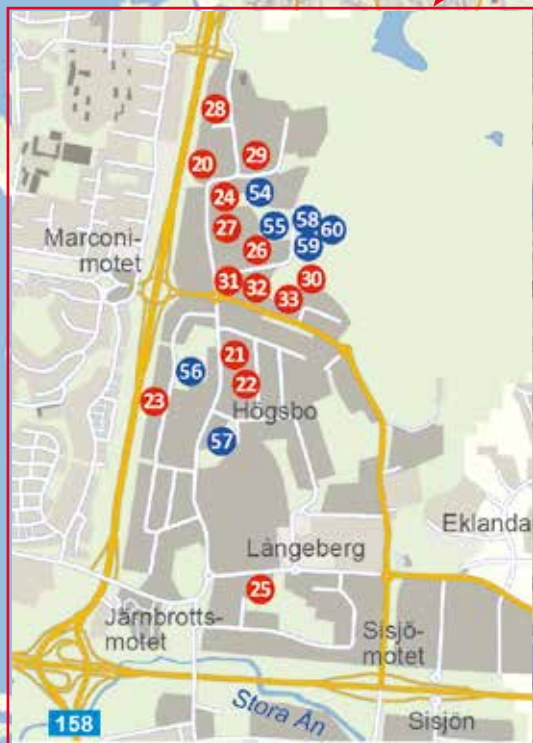
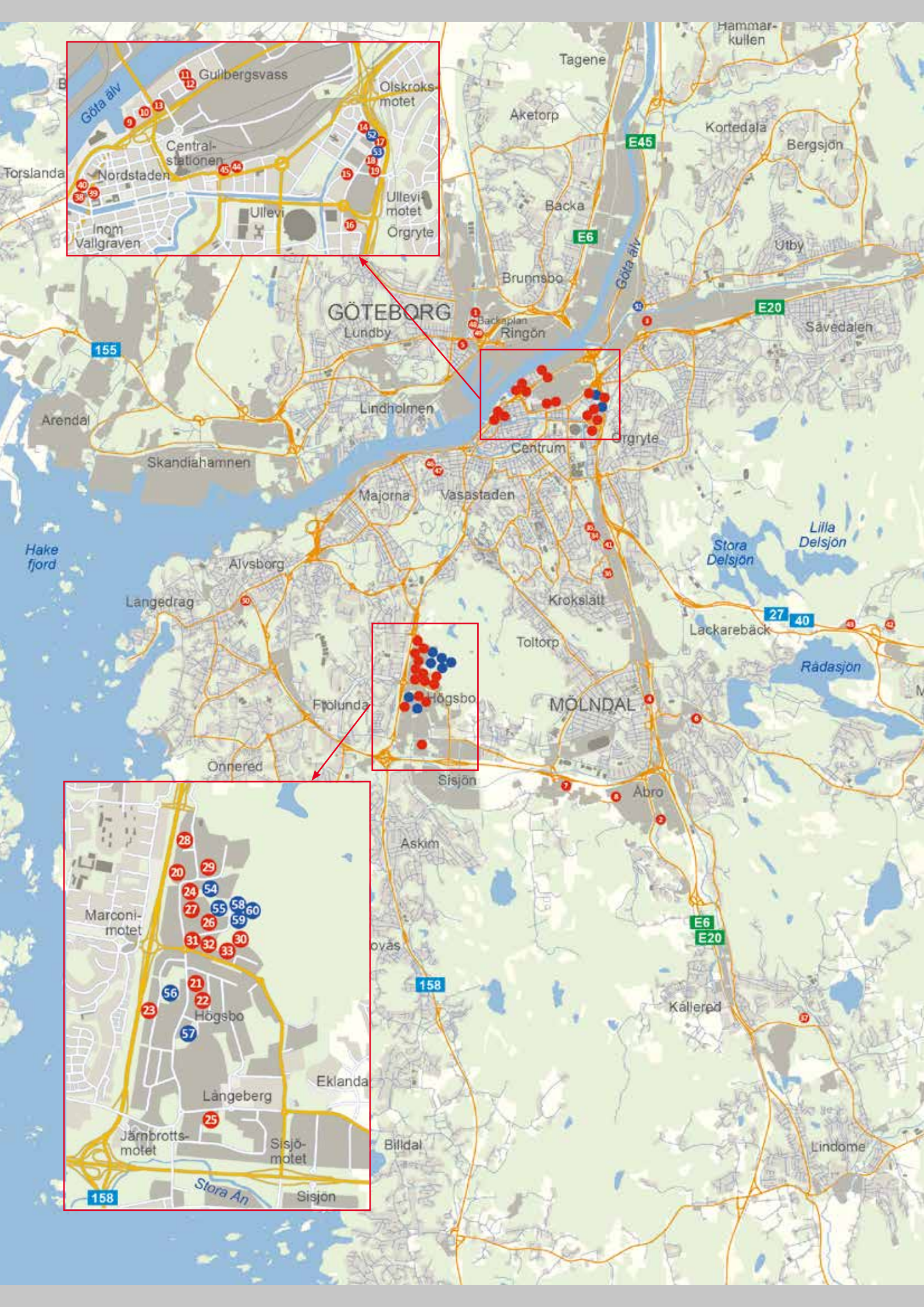
**Utbildning:** Fil. kand. systemvetenskap

**Antal aktier:** 1 124 B-aktier

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Nr	Förvaltningsfastighet	Område	Byggår	Uthyrbar yta, kvm				Totalt, kvm
				Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri/lager, kvm	Övrigt, kvm	
1	Backa 173:2	Backaplan	1979	151	5 330	420		5 901
2	Balltorp 1:135	Mölnadal	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	Mölnadal	1988	4 687	56			4 743
5	Brämaregården 35:4	Backaplan	1984/1991	12 377		222	855	13 454
6	Forsåker 1:196	Mölnadal	1955/2002	5 242			150	5 392
7	Fänkålen 2	Mölnadal	1990	3 913	45	536		4 494
8	Gasklockan 2	Mölnadal	1991	1 482		3 394		4 876
9	Gullbergsvass 1:1	Gullbergsvass	1988	16 003				16 003
10	Gullbergsvass 1:17	Gullbergsvass	1993	5 400				5 400
11	Gullbergsvass 5:10	Gullbergsvass	1988	11 736		252	487	12 475
12	Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass	2010	15 298			1 447	16 745
13	Gullbergsvass 703:53	Gullbergsvass	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	722	25 141
27	Högsbo 3:9	Högsbo	1971	2 123		2 210		4 333
28	Högsbo 32:3	Högsbo	1974	6 381		1 053	570	8 004
29	Högsbo 34:13	Högsbo	1981	493		1 287		1 780
30	Högsbo 39:1	Högsbo	1972			3 390		3 390
31	Högsbo 4:1	Högsbo	1965/1972	1 310	510	2 823		4 643
32	Högsbo 4:4	Högsbo	1962	2 670		3 718		6 388
33	Högsbo 4:6	Högsbo	1974	1 349		2 549		3 898
34	Krokslätt 148:13	Krokslätt	1952	2 581		616	20	3 217
35	Krokslätt 149:10	Krokslätt	1952/98	6 928			1 000	7 928
36	Krokslätt 34:13	Krokslätt	1950/88	10 905	725	1 308	375	13 313
37	Livered 1:329	Mölnadal	1962				13 937	13 937
38	Nordstaden 13:12	Centrum	1929/1993	5 070				5 070
39	Nordstaden 14:1	Centrum	1993/1995	8 958				8 958
40	Nordstaden 20:5	Centrum	1943	2 554		231		2 785
41	Skår 57:14	Krokslätt	1929	8 286		119		8 405
42	Solsten 1:110	Mölnlycke	1991	1 658		1 089	356	3 103
43	Solsten 1:132	Mölnlycke	2002	4 953				4 953
44	Stampen 4:42	Centrum	2009	5 769			2 847	8 616
45	Stampen 4:44	Centrum	1930	14 681				14 681
46	Stigberget 34:12	Centrum	1967/1999	4 457	2 801	264	253	7 775
47	Stigberget 34:13 (andel 50,3%)	Centrum	1969	2 738	66		2 033	4 837
48	Tingstadsvassen 3:8	Backaplan	1991	29	3 966	11	850	4 856
49	Tingstadsvassen 4:3	Backaplan	1943/1986	517	3 268			3 785
50	Älvsborg 178:2,9	Långedrag	1993	9 659		296	3 862	13 817
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>				<b>269 681</b>	<b>17 647</b>	<b>61 088</b>	<b>59 626</b>	<b>408 042</b>
<b>Projektfastighet</b>								
51	Gamlestaden 740:132, blivande	Gamlestaden						
52	Gårda 2:12	Gårda	1959	1 785	1 340			3 125
53	Gårda 3:14	Gårda						0
54	Högsbo 2:2	Högsbo					350	350
55	Högsbo 3:5	Högsbo						0
56	Högsbo 7:21	Högsbo						0
57	Högsbo 14:3	Högsbo	1967	3 255		277		3 532
58	Högsbo 757:118	Högsbo						0
59	Högsbo 757:121	Högsbo						0
60	Högsbo 757:122	Högsbo						0
<b>Summa projektfastigheter</b>				<b>5 040</b>	<b>1 340</b>	<b>277</b>	<b>350</b>	<b>7 007</b>
<b>TOTALT</b>				<b>274 721</b>	<b>18 987</b>	<b>61 365</b>	<b>59 976</b>	<b>415 049</b>







# ORDLISTA

## **Breeam**

Breeam är ett frivilligt miljöcertifieringssystem med sitt ursprung i Storbritannien. Byggnaderna klassificeras enligt en femgradig betygsskala; Passed, Good, Very Good, Excellent och Outstanding. Redan betyget "Passed" innebär att byggnaden är bättre än rådande myndighetskrav och normer.

## **BTA**

Byggnadens bruttoarea enligt Svensk Standard.

## **CBD**

Central Business District är en stads mest centrala och attraktiva delar för kommersiella lokaler.

## **COSO**

COSO är en förkortning för Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission och ett ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen.

## **Derivatinstrument**

Derivatinstrument är en form av värdepapper, till exempel swapavtal, vars värde är relaterat till underliggande egendom. Det används som skydd för önskad prisutveckling på den underliggande egendomen.

## **Green Building**

Green Building är ett EU-initiativ som lanserades 2004 för att snabba på energieffektiviseringen i bygg- och fastighetssektorn. För att Green Building-certifiera en byggnad krävs att energianvändningen reduceras och att det finns ett energiledningssystem.

## **FN:s Global Compact**

Syftet med FN:s Global är att få företag att uppmärksamma och ta ett aktivt ansvar för tio internationellt erkända principer inom fyra områden: Mänskliga rättigheter, Arbetsrätt, Miljö, Bekämpning av korruption. Global Compact bildades på initiativ av FN:s generalsekreterare Kofi Annan vid "World Economic Forum i Davos".

## **Graddagsjusterad energianvändning**

Graddagar är ett mått på hur kall eller varm en period varit i jämförelse med ett normalår. Graddagar beräknas som temperaturskillnaden mellan +17°C och rådande medeltemperatur ute för varje dygn. Graddagsjusterad energianvändning innebär förbrukningen (MWh) under ett år räknat från juli till och med juni, justeras med avvikelser i antalet graddagar under samma period.

## **GRI**

GRI står för Global Reporting Initiative och är en organisation som tillhandahåller ett ramverk för redovisning av företags resultat gällande socialt ansvarstagande och miljöansvar. GRI ger riktlinjer för vad en hållbarhetsredovisning ska innehålla och hur olika indikatorer ska rapporteras.

## **ISO 14001**

ISO står för Internationella standardiseringsorganisationen. ISO 14001 är en internationellt accepterad standard för miljöledning och kan användas i alla typer av organisationer inom alla slags industrier.

## **Leed**

Leed är ett amerikanskt miljöcertifieringssystem som är utvecklat och administrerat av den icke vinstdrivande föreningen U.S. Green Building Council. Leed kan användas för olika sorters byggnader i såväl projekterings- som driftstadierna samt för befintlig byggnad. Leed bedömer byggnadens miljöprestanda utifrån områdena: närmiljö, vattenanvändning, energianvändning, material samt inomhusklimat.

## **LOA**

Uthyrningsbar yta.

## **Miljöbyggnad**

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Det är förhållandevis enkelt och kostnadseffektivt men ändå verkningsfullt för att skapa miljömässigt hållbara byggnader. Miljöbyggnad omfattar faktorer såsom energi, inomhusmiljö och material. Byggnaderna ges betygen Brons, Silver eller Guld.

## **OECD**

OECD, Organisation for Economic Co-operation and Development, är en internationell organisation som arbetar med idé- och erfarenhetsutbyte inom områden som påverkar den ekonomiska utvecklingen i och mellan industriella länder. OECD är även ett organ för analys.

## **OHSAS 18001**

OHSAS 18001 är en kravstandard för arbetsmiljöledningssystem. Det omfattar uppföljning, utvärdering och redovisning av arbetsmiljöarbetet.

## **Prime rent**

Den högsta kvadratmeterhyran för ytor av bästa kvalitet och läge i ett område.

## **Prime yield**

Bästa möjliga direktavkastning som kan förväntas uppnås för en fastighet i bästa möjliga läge i ett område.

## **Ränteswap**

Ett swapavtal är ett derivatinstrument som innebär byte av kassaflöden mellan två parter. En ränteswap är ett swapavtal där en part som lånar till fast ränta kan vilja byta ränteflöde med en annan part som lånar till rörlig ränta.



# DEFINITIONER

## FINANSIELLA

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.

### Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

## FASTIGHETSRELATERADE

### Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga värde.

### Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

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

### Hyresvärde, kr/kvm

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

## AKTIERELATERADE

### 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 per aktie

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

” Som lokal aktör med kunskap om marknaden är Platzer involverat och drivande i många av de mest spännande tillväxtområdena i Göteborgsområdet. ”

**P-G Persson, VD**









Box 211, 401 23 GÖTEBORG  
Besöksadress: Anders Personsgatan 16  
Tel 031-63 12 00, Fax 031-63 12 01  
[info@platzer.se](mailto:info@platzer.se) [platzer.se](http://platzer.se)