



ÅRSREDOVISNING 2016



# GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platzer. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer.

## VISION

Platzer ska vara det ledande fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Göteborgsområdet.

## AFFÄRSIDÉ

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





# Innehåll

Platzer på 30 sekunder	4
Året i sammandrag	5
VD har ordet	6
Strategisk inriktning	
- Mot nya mål	8
Investment case	
- En investering i Göteborg	11
Omvärld och marknad	
- Fortsatt högkonjunktur i Göteborg	12
- Stabil hyres- och fastighetsmarknad	14
- Så bidrar vi till utvecklingen av Göteborgs strategiska områden	16
Verksamhet	
- Framgångsrik fastighetsförvaltning	18
- Utveckling i skarpa lägen	21
- Rekord i fastighetstransaktioner	26
- Växande fastighetsbestånd	27
Medarbetare	
- Växande kompetens	28
Hållbarhetsredovisning	
- Prioriterade hållbarhetsaspekter	32
- Intressentdialog	34
- Väsentlighetsanalys	35
Ekonomi, finans och risk	
- Stark finansiell bas	36
- Platzeraktien – ökat aktieägarvärde	39
- Riskhantering	42
- Flerårsöversikt	44
- Nyckeltal	44
- Kvartalsdata	45
Formell årsredovisning	
- Förvaltningsberättelse	47
- Resultaträkning Koncernen	52
- Balansräkning Koncernen	53
- Förändringar i eget kapital Koncernen	54
- Kassaflödesanalys Koncernen	55
- Resultaträkning Moderbolaget	56
- Balansräkning Moderbolaget	57
- Förändringar i eget kapital Moderbolaget	58
- Kassaflödesanalys Moderbolaget	59
- Noter	60
- Revisionsberättelse	82
Bolagsstyrning	
- Ordförande har ordet	86
- Bolagsstyrningsrapport	87
- Styrelsens rapport om intern kontroll	91
- Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	93
- Styrelse	94
- Ledningsgrupp	95
Fastighetsförteckning	96
Ordlista	98
Definitioner	99
Beräkning av nyckeltal	100
Våra varumärken	101
Kalendarium	104

12

Utveckling i skarpa lägen

21

Växande kompetens

28

Stark finansiell bas

36



## Platzer på 30 sekunder

Vi är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Vi äger och utvecklar 70 fastigheter med en total yta om 800 000 kvadratmeter. Vi skapar värde genom uthyrning och förvaltning, fastighetsprojekt och stadsutveckling samt förvärv och försäljning av fastigheter. Vi prioriterar goda relationer med hyresgästerna och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang.

Under 2016 uppgick hyresintäkterna till 687 (589) mkr, förvaltningsresultatet till 322 (266) mkr, och fastighetsvärdet per 31 december till 13 615 (9 784) mkr.

### Q1

- Hyresintäkterna ökade till 157 mkr (139).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 67 mkr (59).
- Vi fick positivt planbesked från Byggnadsnämnden att påbörja etapp 1 i Södra Änggården. Det omfattade 120 000 kvadratmeter kommande byggrätter.

### Q2

- Hyresintäkterna ökade till 159 mkr (144).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 79 mkr (67).
- Vi förvärvade Studenternas hus.
- Vi gjorde första förvärvet på Lindholmen.
- Byggstart för Gamlestads torg.

### Q3

- Hyresintäkterna ökade till 176 mkr (146).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 86 mkr (69).
- Vi fastställde nya finansiella mål.

### Q4

- Hyresintäkterna ökade till 195 mkr (160).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 90 mkr (71).
- Vi förvärvade 335 000 kvadratmeter från AB Volvo.
- Vi genomförde en företrädesemission om 718 mkr.

Siffrorna ovan redovisas per kvartal och inte ackumulerat.



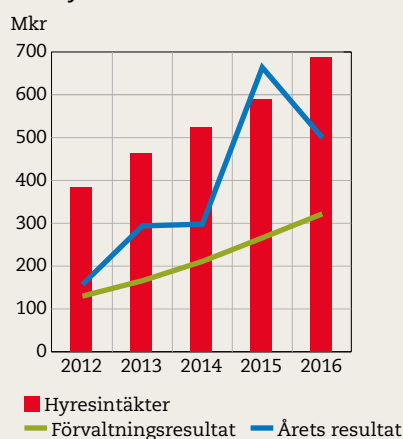
# Året i sammandrag

- Fortsatt stark tillväxt i Göteborgsområdet. Snabbväxande tjänstesektor, framgångsrik exportindustri och stora infrastruktursatsningar bidrog till att Göteborgsregionen för andra året i rad nådde lägst arbetslöshet bland storstadsregionerna och lägst vakansgrad i kommersiella fastigheter i Norden.
- Vi stärkte våra positioner i de mest expansiva områdena i Göteborgsområdet. Vi är en engagerad aktör i flera spännande stadsutvecklingsprojekt i bland annat Gårda, Gamlestaden, Backaplan, Älvstaden och Södra Änggården/Högsbo.
- Vi förvärvade AB Volvos fastigheter i Arendal, Torslanda och Säve. De omfattar 335 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta och 3 600 000 kvadratmeter mark. Det innebär en breddning av portföljen, då vi nu även erbjuder logistikfastigheter.
- Portföljen av möjliga utvecklingsprojekt fortsatte att växa. Den omfattar idag cirka 500 000 kvadratmeter.

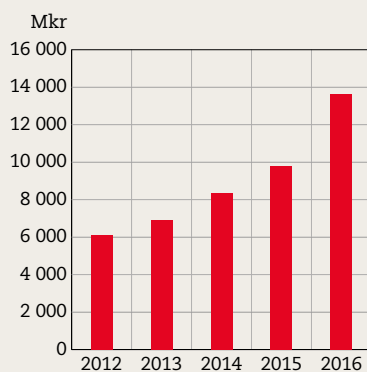
	2016	2015	2014	2013	2012
Hysesintäkter, mkr	687	589	525	464	384
Förvaltningsresultat, mkr	322	266	211	166	130
Årets resultat, mkr	500	664	298	294	157
Investeringar förvärv, mkr	3 112	745	863	931	1 499
Investeringar bygg, mkr	521	359	166	114	151
Fastighetsvärde, mkr	13 615	9 784	8 343	6 913	6 091
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	367	293	192	157	145
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	91	94	93	91
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,0	2,4	2,1	2,0
Belåningsgrad, %	59	58	58	65	66
Soliditet, %	34	35	35	36	29
Avkastning på eget kapital, %	12,0	20,0	10,5	12,9	9,9
Substansvärde per aktie, kr	41,06	38,62	33,07	28,71	27,00
Resultat efter skatt per aktie, kr	4,92	6,81	3,11	3,82	2,47
Utdelning per aktie, kr	1,10*	1,00	0,75	0,60	0,50

\* Föreslagen utdelning

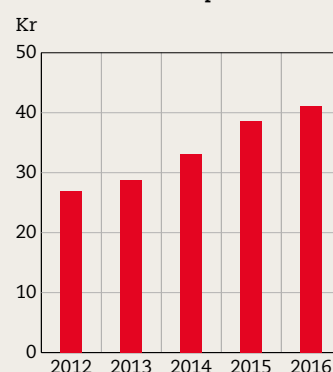
Hysesintäkter och resultat



Fastighetsvärde



Substansvärde per aktie







VD har ordet

## Målet nåddes mer än ett år i förväg

*En fortsatt stark Göteborgsmarknad, vårt hittills största förvärv och ett förbättrat förvaltningsresultat. Dessutom fortsatt stora investeringar i utveckling av befintliga fastigheter, ett stort antal miljöcertifieringar och ett genombrott för gröna hyresavtal. 2016 blev ett väldigt bra år för Platzer.*

Vi fick fortsatt god avkastning för den strategiska resa vi varit inne på sedan 2008. Från att inledningsvis ha arbetat med förvaltning och förvärv av fastigheter har planen sedan 2012 varit att en allt större del av vår tillväxt ska komma från våra utvecklingsprojekt. I takt med att vi har vuxit har det också blivit allt viktigare att ta en aktiv roll i utvecklingen av de stadsdelar vi verkar i.

### **Stark Göteborgsmarknad**

Göteborg är inne i en spännande utveckling. Övergången från traditionell industristad till kunskapssamhälle med stark industriell bas accentueras för varje år. Dragningen mot centrala lägen eller knutpunkter med tillgång till goda

kommunikationer är tydlig. Samtidigt är konjunkturen stark och drivs av en exportindustri på högvarv. Arbetslösheten är för andra året i rad lägre än i både Stockholm och Malmö.

Tillsammans med låga räntor, stigande fastighetspriser, sjunkande direktavkastningskrav och tydliga utvecklingsambitioner bland stadens politiker innebär detta goda förutsättningar för oss som fastighetsbolag.

### **Vägval som gett resultat**

Det är mot bakgrund av detta man ska se vårt allt större fokus på investeringar i egna utvecklingsprojekt. Under 2016 ökade investeringarna med 40 procent till över 500 mkr. Med en bedömd årlig tillväxt på cirka 1,5 mdkr innebär årets investeringar att en tredjedel av tillväxten kommer därifrån. Största pågående projektet är vårt kontorshus på Gamlestads torg.

Att vägvalet varit lyckosamt visar sig också i vårt resultat. Under 2016 ökade driftsöverskottet med 16 procent och förvaltningsresultatet med 21 procent med en bibehållen överskottsgrad på

” Utan att ge någon prognos, så pekar vår intjäningsförmåga på ett väsentligt förbättrat resultat för 2017. Vi har en bra projektportfölj och många intressanta möjligheter inom stadsutveckling. ”

74 procent. Detta visar också att vi klarar av att hålla en effektiv och lönsam nivå i förvaltningen samtidigt som vi fortsätter att växa genom såväl transaktioner som fastighets- och projektutveckling.

### Mål för substansvärde uppnåddes i förtid

Vid börsnoteringen 2013 satte vi upp ett mål om ett substansvärde per aktie på 40 kr vid utgången av 2017. Det innebär att vi under 2014–2017 behövde generera en årlig ökning med minst 10 procent. Målet uppnåddes redan vid halvårsskiftet 2016.

Att vi nådde målet i förtid beror till stor del på att vi genomfört projektutveckling på ett framgångsrikt sätt, och att vi äger fastigheter i lägen där marknadens avkastningsnivåer har sjunkit. Det har medfört att våra fastigheter ökat i värde, vilket i sin tur inneburit årliga ökringar av substansvärdet med cirka 15 procent.

### Största förvärvet hittills

Under året förvärvade vi tolv fastigheter och avyttrade två. Totalt gjorde vi transaktioner för 3,4 mdkr, vilket innebär att vi stod för cirka 25 procent av den totala kommersiella transaktionsvolymen i Göteborgsområdet.

Störst var förvärvet av AB Volvos fastigheter i Arendal, Torslanda och Säve. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 2,8 mdkr och de förvärvade fastigheterna bedöms ha ett årligt hyresvärde om 300 mkr. Den totala ytan uppgår till cirka 335 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta samt mark.

Utöver denna affär förvärvade vi vår första fastighet på Lindholmen som är ett av våra utvalda tillväxtområden. Vi köpte även Studenternas hus i Lorensberg där vi tillsammans med Göteborgs universitet kommer att utveckla studentbostäder.

### Närmare detaljplan för Södra Änggården

Vi är drivande i många spännande områden i Göteborgsområdet – bland annat Backaplan, Gamlestaden, Gårda, Södra Änggården och Gullbergsvass. I Södra Änggården fick vi planbesked 2016. Tillsammans med Stadsbyggnadskontoret utvecklar vi området med målsättning att omvandla det till en tät och levande stadsmiljö med stort inslag av bostäder. Vår del omfattar cirka 120 000 kvadratmeter och ingår i satsningen BoStad2021, vilket innebär att det med stor sannolikhet blir en färdig detaljplan för området senast i början av 2018.

### 30 procent av hyresvärdet i gröna hyresavtal

Vid slutet av 2016 var 75 procent av våra fastigheter certifierade enligt något av de ledande miljöcertifieringssystemen. Därmed närmar vi oss målet att samtliga fastigheter ska miljöcertifieras. Samtidigt tecknar vi allt fler gröna hyresavtal för att också arbeta med hyresgästernas miljöpåverkan i våra byggnader. Under 2016 fick detta arbete ett genombrott och idag omfattas 30 procent av hyresvärdet i vårt bestånd av gröna hyresavtal.

### Nytt kapital och grön finansiering

För att genomföra affären med AB Volvo krävdes eget kapital motsvarande cirka 1,1 mdkr. Av detta frigjorde vi 400 mkr i likvida medel. För resterande drygt 700 mkr vände vi oss till befintliga ägare genom en företrädesemission. Emissionen tecknades till 100 procent.

Finansieringen av affären medförde inga stora förändringar i våra nyckeltal. Både belåningsgrad och soliditet ligger fortfarande väl till i förhållande till våra finansiella mål. Under året utökade vi vår belåning på kapitalmarknaden med ytterligare en grön obligation i SFF och vi lade även till ytterligare en stor bank som långivare. Sammantaget lämnar vi 2016 med stabila finanser och med möjlighet att finansiera fortsatt tillväxt i bolaget genom fastighetsförvärv samt fastighets- och projektutveckling.

### Goda framtidsutsikter

Jag har idag inga skäl att se annat än positivt på det kommande året. Utan att ge någon prognos, så pekar vår intjäningsförmåga på ett väsentligt förbättrat resultat för 2017. Vi har en bra projektportfölj och många intressanta möjligheter inom stadsutveckling. Som VD ser jag emellertid alltid förbättringspotential i att sänka vakanser, att driva projekten än mer effektivt och att hitta nya affärsmöjligheter. Utsikterna för att lyckas är dock mycket goda.

Platzer har de senaste åren vuxit kraftigt. Idag är vi 64 medarbetare som tillsammans arbetar för våra kunders bästa och som bidrar till att utveckla både Platzer och de områden där vi har våra fastigheter. Det fyller mig med tillförsikt inför kommande år och de möjligheter som marknad och omvärld erbjuder.



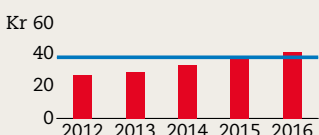
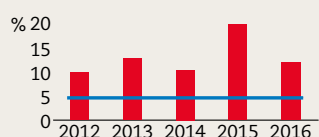
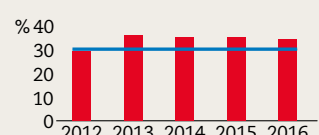
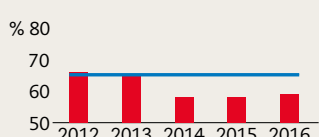
P-G Persson, VD

# Mot nya mål

## STRATEGI

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

## MÅL EKONOMISK HÅLLBARHET 2016/2017

Mål	Måluppfyllelse	Historisk måluppfyllelse
Substansvärde per aktie: 40 kr (2017) Omräknat för emission: 38 kr	Under 2016 ökade substansvärdet per aktie med cirka 2,50 kr. Målet nåddes med god marginal i förtid. Detta beror på en kombination av lönsamma fastighetstransaktioner, gynnsam marknad och framgångsrik utveckling av våra projekt. Målet är ersatt inför 2017 (se nedan).	
Avkastning på eget kapital: Riskfri ränta + 5 procentenheter (riskfri ränta = räntan för en femårig svensk statsobligation)	Avkastning på eget kapital var 12 procent under 2016, vilket är 7 procentenheter över vårt mål. Det positiva utfallet beror på framgångsrik löpande förvaltning, men också av värdeförändringar på derivatinstrument, vilka på lång sikt dock kommer ge ett nollresultat. Målet utgår från 2017 (se nedan).	
Soliditet: > 30 procent	Soliditeten uppgick till 34 procent, vilket innebär att det finns utrymme för investeringar utan att ta in nytt ägar-kapital. Soliditeten har varit stabil under åren. Målet ligger fast för 2017.	
Belåningsgrad: < 65 procent	Vår belåningsgrad understiger målet på högst 65 procent. Det medför att vi har finansiellt utrymme för fortsatta investeringar. Belåningsgraden sjönk i samband med ny-emissionen 2013 då bolaget börsnoterades. Målet ligger fast för 2017.	
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV): > 10 procent per år	Vårt mål är att det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) ska öka med minst 10 procent per år. Detta mål ersätter det tidigare substansvärdemålet (se ovan).	Nytt mål 2017.
Räntetäckningsgrad: > 2,0 ggr	Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr. Detta är ett nytt finansiellt mål.	Nytt mål 2017.
Investeringsvinst: > 20 procent	Investeringsvinsten ska överstiga 20 procent. Detta är ett nytt finansiellt mål.	Nytt mål 2017.

■ 2016  
■ 2017

— Mål



## MÅL EKOLOGISK HÅLLBARHET 2016

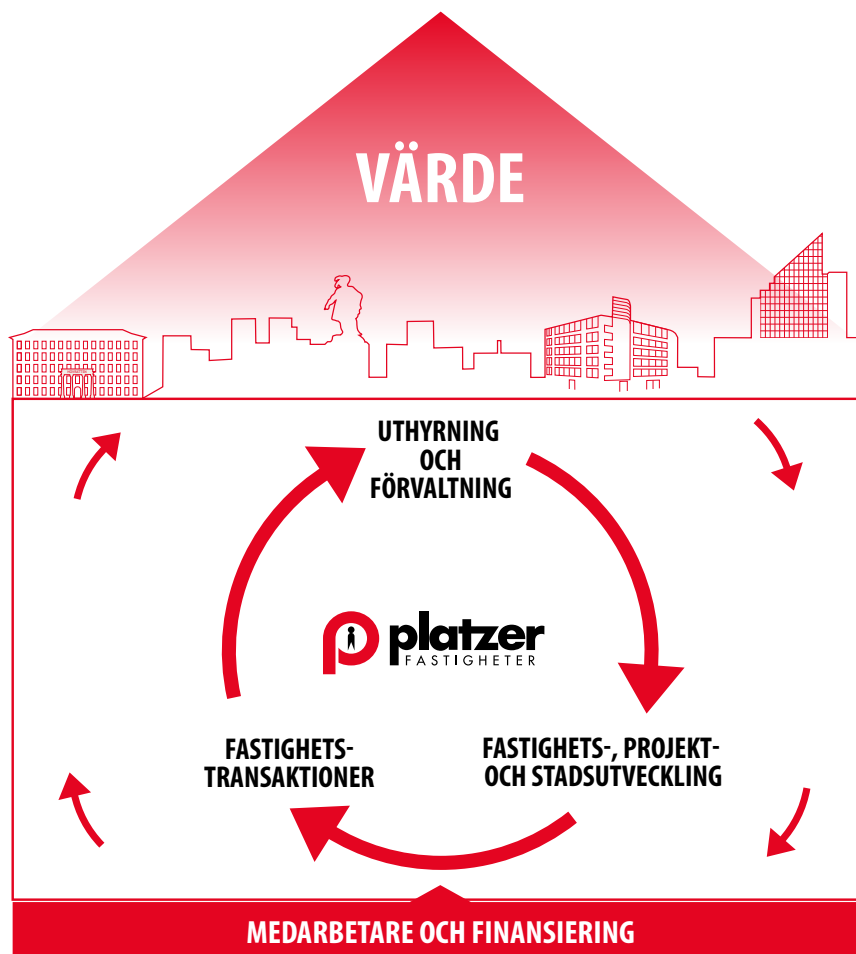
Mål	Måluppfyllelse	Historisk måluppfyllelse
Sex fastigheter ska certifieras enligt något av miljöcertifieringssystemen.	Fem fastigheter certifierades. Av samtliga våra fastigheter är 75 procent miljöcertifierade.	<p>st 15 10 5 0</p> <p>2015 2016</p> <p>Certifierade fastigheter Mål</p>
65 000 kvm ska vara uthyrda med gröna hyresavtal.	187 000 kvm var uthyrda med gröna hyresavtal.	Nytt mål 2016.
Minst 23 av våra avtal ska vara tecknade med gröna hyresavtal.	61 av våra avtal var tecknade med gröna hyresavtal.	Nytt mål 2016.

## MÅL SOCIAL HÅLLBARHET 2016

Mål	Måluppfyllelse	Historisk måluppfyllelse
Fördelningen mellan antalet kvinnor och män ska vara inom intervallet 40-60 procent på samtliga nivåer i organisationen.	I ledningsgruppen var fördelningen 50 procent kvinnor och 50 procent män. Bland samtliga chefer var det 47 procent kvinnor och 53 procent män. I hela organisationen var 44 procent kvinnor och 56 procent män.	<p>% 100 75 50 25 0</p> <p>13 14 15 13 14 15 13 14 15</p> <p>Styrelse Ledning Medarbetare</p> <p>Kvinnor Män</p>
Bidra till att utveckla ny kompetens på arbetsmarknaden genom att ta emot praktikanter och delta i examensarbeten.	2016 tog vi emot tre LIA-praktikanter (lärande i arbete) från yrkeshögskola och fyra studenter gjorde sitt examensarbete hos oss.	<p>st 5 4 3 2 1 0</p> <p>2013 2014 2015</p> <p>LIA Trainee Examensarbete</p>
Vara en arbetsplats där medarbetare känner förtroende för varandra och för hur verksamheten styrs, är stolta över sitt arbete, utvecklas och presterar samt trivs med sina kollegor.	I medarbetarmätningen 2016 fick vi ett genomsnittligt förtroendeindexvärde på 68 procent. 78 procent av medarbetarna anser att Platzet är en mycket bra arbetsplats.	Ny mätmetod 2016, därav inga historiska värden.

# VÄRDESKAPANDE TILLVÄXT

Vi förädlar vårt fastighetsbestånd genom förvaltnings- och uthyrningsarbete, fastighetsutveckling och nyproduktion samt förvärv och försäljning av fastigheter.



## Uthyrning och förvaltning

I förvaltningen maximeras driftöverskottet för varje fastighet, vilket ger höjt fastighetsvärde. Goda kundrelationer och stor kunskap om hyresmarknaden är nyckelfaktorer.

## Fastighetstransaktioner

Vår övergripande förvärvsstrategi är att stärka marknadspositionen i Göteborgsområdet på utvalda delmarknader, bli marknadsledande aktör inom respektive delmarknad och löpande utvärdera nya delmarknader. Vi är en långsiktig ägare, men utvärderar kontinuerligt beståndet.

## Fastighets-, projekt- och stadsutveckling

Fastighetsutveckling innebär att vi använder en befintlig byggnad för på-, till- eller ombyggnad. Fastigheterna genererar driftöverskott och värdet baseras på kassaflödesanalys.

Vid projektutveckling används inte befintliga byggnader. Arbetet utgår istället från en obebyggd tomt eller inleds med att befintliga byggnader har eller ska rivas. Projektfastigheter genererar oftast inga driftöverskott utan värdet baseras på den framtida byggrättens värde.

Stadsutveckling innebär att vi, ofta tillsammans med andra aktörer, bidrar till utveckling av ett område, vilket på sikt bidrar till ökat värde på våra fastigheter.



# En investering i Göteborg

En investering i Platzer är en investering i kommersiella fastigheter i en av Europas mest spännande tillväxtregioner. Vi har en tydlig och beprövad modell för värdeskapande, en intressant portfölj av utvecklingsprojekt och vi är stolta över att bidra till Göteborgs utveckling.

1 »

## Fokus på kommersiella fastigheter i Göteborg

Vi är helt fokuserade på kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Vi kan vår marknad och vi känner vår stad. För den som vill investera i kommersiella

fastigheter i Göteborg är vi det enda renodlade alternativet på börsen.

2 »

## Göteborg förändras under stark tillväxt

Göteborgsområdet är i början av ett omfattande stadsutvecklingsarbete. Under de kommande åren kommer stora delar av staden att förändras i grunden. Centrala delar kommer att

förtätas och tidigare fabriksområden bli till levande stadsmiljöer för både boende och arbete. Göteborg har samtidigt en stark ekonomisk tillväxt och sjunkande arbetslöshet.

3 »

## Tydlig modell för värdeskapande

Vi har en tydlig modell för värdeskapande byggd på fastighetsförvaltning, utveckling av fastigheter, projekt och hela områden samt fastighetstransaktioner.

Under senare år har vi flyttat fram positionerna inom projektutveckling, vilket breddar våra möjligheter när priserna på köpvärda objekt stiger och direktavkastningskraven sjunker.

4 »

## En omfattande portfölj av utvecklingsprojekt

Utöver pågående projekt har vi en omfattande portfölj av möjliga utvecklingsprojekt. Samtliga finns i intressanta lägen i Göteborgsområdet där det

finns expansiva detaljplaner. Totalt omfattar portföljen cirka 500 000 kvadratmeter.

5 »

## En engagerad samhällsaktör

Med vårt tydliga fokus på Göteborg och starka ställning i områden med utvecklingspotential följer både möjligheter och ansvar. Genom att aktivt bidra till utvecklingen av staden och de områden där vi äger fastigheter bidrar vi till den

positiva utvecklingen, vilket påverkar såväl hyresnivåer som värdet på fastigheterna. Samtidigt bygger vi viktiga relationer och skaffar oss kunskap om marknaden.



Göteborg går bra. God konjunktur förstärks av stora infrastruktuursatsningar.

## Omvärld och marknad

# Fortsatt högkonjunktur i Göteborg

*Vi har lägst arbetslöshet av storstadsregionerna i Sverige. Detta är en fortsättning på den starka utvecklingen i Göteborgsregionen sedan millennieskiftet.*

Under de senaste 20 åren har fler än 100 000 nya jobb skapats i regionen. Även den årliga tillväxten i antal sysselsatta var större 2016 än i både Stockholms- respektive Malmöregionen. Det samma gäller tillväxten i lönesumma.

Bakom den positiva utvecklingen finns både strukturella faktorer och en stark konjunktur. Till detta kommer stora satsningar på infrastruktur och en kraftig befolkningstillväxt.

### Fler kontorsjobb

Göteborg har gått från att vara en traditionell industristad till ett modernt tjänstesamhälle där industrin utgör en stark grund. Sedan millennieskiftet är det branscherna Hotell och restaurang, Företagstjänster och Utbildning som vuxit mest i regionen.

Den strukturella förändringen syns också i antalet kontorsanställda som ökat med cirka 80 procent på 15 år. Göteborg är betydligt mer

expansivt än Stockholm och håller nästan samma utvecklingsnivå som Malmö. Under de kommande åren förväntas tillväxten i antal kontorsanställda fortsätta och vi beräknas gå från drygt 150 000 till cirka 250 000 kontorsanställda år 2035. Det är tydligt att det är de mindre företagen som växer mest.

### Högkonjunktur i regionen

Bland de branscher som växer kraftigast finns en gemensam nämnare: den tydliga kopplingen till Göteborgs traditionellt starka industriella bas. Det gäller exempelvis både tekniska konsulter och programvaruproducenter.

Under 2016 var konjunkturen i Sverige och Västsverige fortsatt mycket god och i Göteborg var det främst fordonsindustrin som stod stark. För tredje året i rad slog Volvo Personvagnar försäljningsrekord.

En stark industrikonjunktur ger även effekter på en annan av Göteborgs basnäringar: transport och logistik. Göteborg är Nordens logistikcentrum med hamnen som nav. Till hamnen kommer importerat gods och varor från hela



världen, liksom sådant som ska exporteras från Sverige. Totalt passerar nära 30 procent av Sveriges utrikeshandel via Göteborgs Hamn.

Byggindustrin är fortsatt i högkonjunktur. Business Region Göteborgs (BRG) konjunkturprognos visar att den kommer att nå en mycket stark högkonjunktur under 2017 tillsammans med branschen IT-tjänster. Även branscherna företagstjänster och sällanköpshandel förväntas vara i högkonjunktur.

### Massiva investeringar fram till 2035

Konjunkturen i byggindustrin har förstärkts ytterligare. Att byggindustrin står stark beror framförallt på de omfattande planerna på investeringar i främst infrastruktur och nybyggnation som står för dörren. Totalt bedöms investeringarna uppgå till 750–1 000 mdkr fram till 2035.

Inom ramen för Västsvenska paketet genomförs under kommande år flera stora projekt som kommer att sätta sin prägel på Göteborg. 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.

Till detta kommer omfattande planer på nybyggnation av både kommersiella lokaler och bostäder. Framför allt är det Älvstaden (Södra Älvstranden, Centralenområdet, Frihamnen, Backaplan, Ringön, Lindholmen och Gullbergsvass), Gamlestaden, Frölunda Torg och Högsbo samt Angered som berörs av planerna, liksom centrala Mölndal. Många av dessa planer ligger i anslutning till utpekade knutpunkter som anses strategiskt viktiga för Göteborgs utveckling.

### Snabb befolkningstillväxt

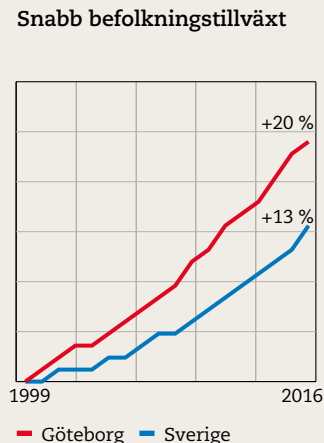
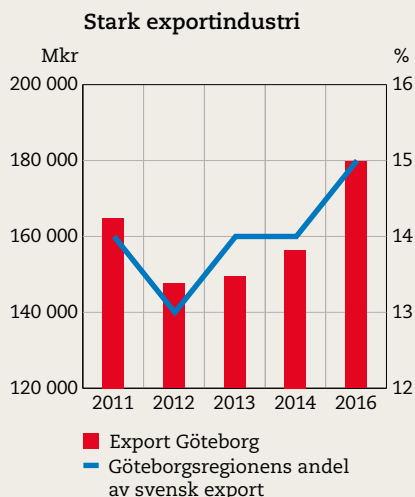
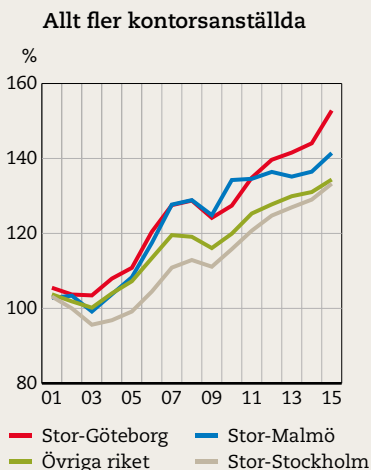
Sedan millennieskiftet har Göteborg vuxit med nästan 90 000 invånare. Göteborgsregionen har under samma tid ökat med närmare 150 000 invånare, vilket nästan motsvarar Sveriges femte största stad.

Under 2016 växte Göteborgs stad med 8 500 invånare. Samtidigt växte Göteborgsregionen med mer än 15 000 invånare. Båda talen är de högsta sedan år 2000. Vid årsskiftet 2016/2017 hade regionen 997 000 invånare och nådde i början av 2017 miljongränsen.

Göteborgsregionens största företag sett till antal anställda 2015\*

Nr	Företag	Antal anställda
1	Volvo Personvagnar	13 175
2	Volvo Lastvagnar	3 925
3	Chalmers Tekniska Högskola	3 125
4	SKF Sverige	2 800
5	Postnord Sverige	2 525
6	Volvo Information Technology	2 475
7	Ericsson	2 225
8	Astra Zeneca	2 175
9	Samhall	1 575
10	SCA Hygiene Products	1 425

\*2016 års siffror inte tillgängliga vid upprättandet av årsredovisningen. Källa: BRG



# Stabil hyres- och fastighetsmarknad

*Efterfrågan på kontor är fortsatt stor i Göteborg.*

*Det är en effekt av den starka konjunkturen och den pågående strukturella förändringen med allt fler kontorsanställda. Detta innebär att efterfrågan på kontorslokaler även under kommande år kommer att vara större än utbudet, trots planerade nybyggnationer.*

Utbud och efterfrågan styr hyresutvecklingen för lokaler. Den höga efterfrågan har lett till stigande hyresnivåer på flera delmarknader. Centralt belägna lokaler är som tidigare mycket eftertraktade, vilket i kombination med det låga utbudet har lett till ökade hyror även i områden som traditionellt inte ansetts lika centrala. I flera områden har också hyresnivåerna för projektfastigheter bidragit till ökningen.

Göteborg är inne i en expansiv period med stark ekonomisk utveckling, stor befolkningstillväxt och omfattande infrastruktursatsningar. Under de kommande tio åren kommer staden att förändras dramatiskt, vilket kommer att påverka hyresmarknaden – inte minst kontorsmarknaden.

## Lägst vakansgrad i Norden

Kontorsmarknaden i Göteborg, består enligt konsultbolaget JLL, av cirka 3,3 miljoner kvadratmeter

och kan delas in i sju områden. De två största är Central Business District (CBD) och Övriga innerstaden med cirka 870 000 respektive 820 000 kvadratmeter vardera.

Konkurrensbilden på kontorsmarknaden i Göteborg är relativt splittrad med ett stort antal aktörer. Vi är idag största aktör inom kontorslokaler med en marknadsandel på 14 procent. Därefter följer Vasakronan (9 procent) och Castellum (8 procent) beräknat på offentliga uppgifter avseende total kontorsyta.

Den totala vakansgraden för kontorslokaler var 5,8 procent (6,1) under fjärde kvartalet 2016, vilket är en historiskt låg nivå och lägst i Norden. Det är ett resultat av den positiva utveckling Göteborg befinner sig i, samtidigt som nyproduktionen av kontor varit begränsad.

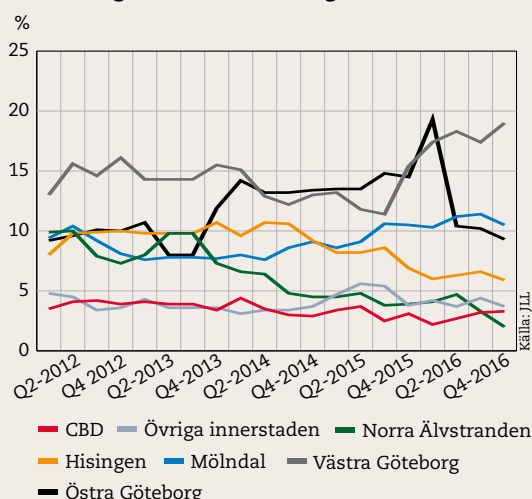
Ökningen av efterfrågan är störst i centrala lägen där många av de snabbväxande tjänstebanscherna vill lokalisera sig. Under året har vi sett en utbudsbrist i centrala Göteborg. Det har lett till att många hyresgäster väljer att stanna i befintliga lokaler även när verksamheten växer. Istället väljer de att anpassa sina lokaler efter de nya behoven. Ytterligare en konsekvens är att vi ser en förflyttning av vad som räknas som

## Fakta om kontorsområden, fjärde kvartalet 2016

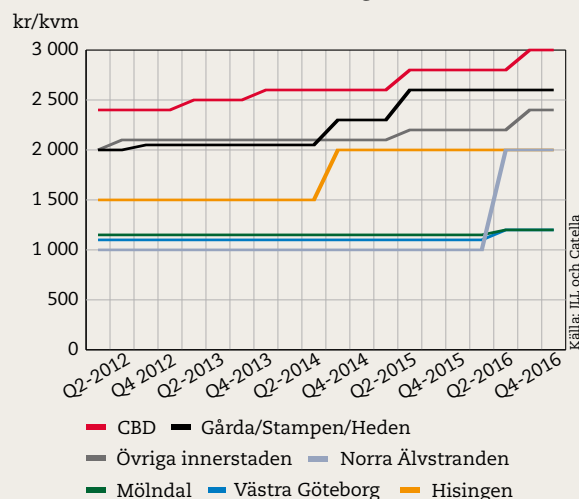
Delområde	Kontorsstock, tkvm	Vakansgrad, %
CBD	871 930	3,3
Övriga innerstaden	820 200	3,7
Norra Älvstranden	266 900	2,0
Övriga Hisingen	434 100	5,9
Mölndal	396 400	10,5
Västra Göteborg	325 000	19,0
Östra Göteborg	248 160	9,3
<b>Totalt Göteborg</b>	<b>3 362 690</b>	<b>5,8</b>

Källa: JLL

## Vakansgrad kontor Göteborg



## Prime rent kontor Göteborg





centralt. Exempelvis är vakansgraden i området Lindholmen nu på en lägre nivå jämfört med i CBD; 2,0 procent jämfört med 3,3 procent.

Den stora efterfrågan och det begränsade utbudet av centralt belägna kontorslokaler leder också till ökande hyror. De högsta hyrorna i CBD, så kallad prime rent, har under den senare delen av 2016 stigit till cirka 3 000 kronor per kvadratmeter. För mindre lokaler har ännu högre nivåer noterats.

Ökningen för prime rent i CBD har de senaste fem åren varit i genomsnitt över fem procent per år. På vissa andra delmarknader har det varit ännu snabbare ökning, vilket främst drivits av uppnådda hyresnivåer i nyproducerade fastigheter.

Under de kommande två åren bedöms nytillskottet av kontorsyta motsvara en årlig ökning på 0,5–1 procent. Några av de större projekten framgår av tabellen nedan.

### Investeringsmarknaden för fastigheter

Enligt konsultbolaget CBRE var transaktionsmarknaden fortsatt mycket god under 2016. Under året omsattes det totalt i Sverige fastigheter till ett värde om cirka 191 mdkr (145).

Efterfrågan på investeringsobjekt är just nu mycket stor vilket avspeglar sig i den höga transaktionsvolymen. Även flera stora transaktioner, som exempelvis Castellums förvärv av Norrporten,

har bidragit. Den höga investeringsviljan påverkas positivt av den låga räntan i kombination med stark konjunktur och andra fundamentala aspekter som exempelvis befolkningstillväxten.

Samtidigt är efterfrågan på fastigheter i Sverige ur ett historiskt perspektiv mycket hög. Om efterfrågan sjunker kan det komma att påverka fastighetsmarknaden med lägre fastighetspriser som följd. Så länge de grundläggande marknadsförutsättningarna är fortsatt bra och den svenska fastighetsmarknaden attraktiv är dock utsikterna goda.

### Göteborg – en stark investerarmarknad

I Göteborgsområdet omsattes fastigheter för cirka 13 (12) mdkr under 2016, vilket är en ökning med en mdkr jämfört med året innan. Transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter dominerades av nationella och lokala aktörer.

Efterfrågan på kommersiella fastigheter har fortsatt varit mycket god under året och Göteborg ses som en stark investerarmarknad. En mycket god konjunktur, låga vakansgrader och god hyrestillväxt är alla bidragande faktorer till detta.

I CBD uppgår prime yield på kontor till 4,25 procent (4,50) och i Övriga innerstaden till 4,75 procent (4,75).

#### Exempel på större projekt

Projekt	Byggherre	Total yta (kvm)	Färdigställande
Drakegatan Gårda	Platzer	~30 000	2020
CityGate	Skanska	~30 000	2020
Gårda Vesta	Platzer	27 000	2020
Masthuggskajen	NCC	~25 000	2021
Gamlestads torg	Platzer	16 800	2018
Blenda	Castellum	9 000	2017
Östra Hamngatan 16	Castellum	9 000	2017
Piren 2	Skanska	7 500	2017

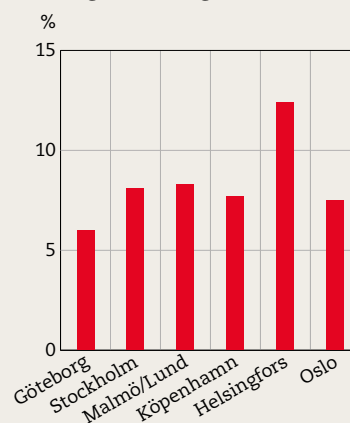
#### Kommersiella lokaler (förutom kontor även handel, logistik och liknande)\*

Fastighetsägare	Kommersiella lokaler	Förändring 1 år
Castellum Väst	975 000 m <sup>2</sup>	0
<b>Platzer</b>	<b>800 000 m<sup>2</sup></b>	<b>++**</b>
Balder	495 000 m <sup>2</sup>	<b>++</b>
Vasakronan	440 000 m <sup>2</sup>	+
Wallenstam	420 000 m <sup>2</sup>	0
Söderport fastigheter	270 000 m <sup>2</sup>	0
Bygg-Göta	265 000 m <sup>2</sup>	0
Kungsleden	240 000 m <sup>2</sup>	-
Stena Fastigheter	240 000 m <sup>2</sup>	+
Klövern	200 000 m <sup>2</sup>	0

\*Sammanställning av uppgifter från bolagens finansiella rapporter och hemsidor, 2016–12–31. Kommuner som avses är Göteborg, Mölndal, Härryda, Partille och Kungälv. Förvärv som kommunicerats men inte tillträtt är medräknade.

\*\*Platzer var största nettoköpare under året, näst största köpare var Balder.

#### Lägst vakansgrad i Norden



# Så bidrar vi till utvecklingen av Göteborgs strategiska områden



Göteborgs Stad har pekat ut ett antal strategiska områden: Älvstaden, Gamlestaden, Backaplan, Frölunda Torg och Högsbo samt Angered. Vi är engagerade i utvecklingen av samtliga områden där kontorslokaler utgör en strategisk del av mixen. Det innebär Älvstaden, Gamlestaden, Backaplan och Högsbo. Dessutom är vi aktiva i utvecklingen av Mölndal.

*Under de närmaste åren kommer det att byggas som aldrig förr i Göteborg. Stora förändringar är på gång och utmärkande är att väldigt mycket kommer att ske i stadens centrala delar.*

## Älvstaden

Älvstaden är Nordens största stadsutvecklingsprojekt. Centrala Göteborg ska bli dubbelt så stort och målsättningen är 25 000 nya lägenheter och 45 000 nya arbetsplatser. Vi är sedan tidigare en stor fastighetsägare i Lilla Bommen och Gullbergsvass. Vi har en option att förvärva cirka 40 000 kvm byggrätter när nya Hisingsbron är klar. Vi äger även fastigheter i Stampen, Nordstan och Masthugget.

## Gamlestaden

De närmaste tio åren kommer Gamlestaden att utvecklas till en av Göteborgs mest spännande stadsdelar och bli en knutpunkt för kollektivtrafiken i form av tåg, spårvagn och buss. Vi äger tre större fastigheter och projekt, och leder utvecklingen av området. Under 2016 var det byggstart för Gamlestads torg som kommer att bli ett betydande inslag i områdets nya skyline. Inflyttning planeras till sommaren 2018. Vi har även fortsatt arbetet med att utveckla detaljplanerna för Gamlestadens Fabriker. I Bagaregården avgjordes under året en arkitektävling för vår fastighet, och det vinnande bidraget möjliggör en förtätning av området, med inslag av både bostäder och kommersiell verksamhet. Planbesked söktes under hösten 2016.

## Backaplan

När omvandlingen av Backaplan är färdig kommer området vara en grön stadsdel som genom den nya Hisingsbron och Frihamnen blir en del av centrum. Vi vill ersätta dagens utspridda bebyggelse med stadsbebyggelse för bostäder, handel, kontor och offentlig service. Tillsammans med fyra andra fastighetsägare har vi under året fortsatt arbetet med detaljplanerna för området. Förhoppningen är att de första stegen i omvandlingen kan tas under 2017.

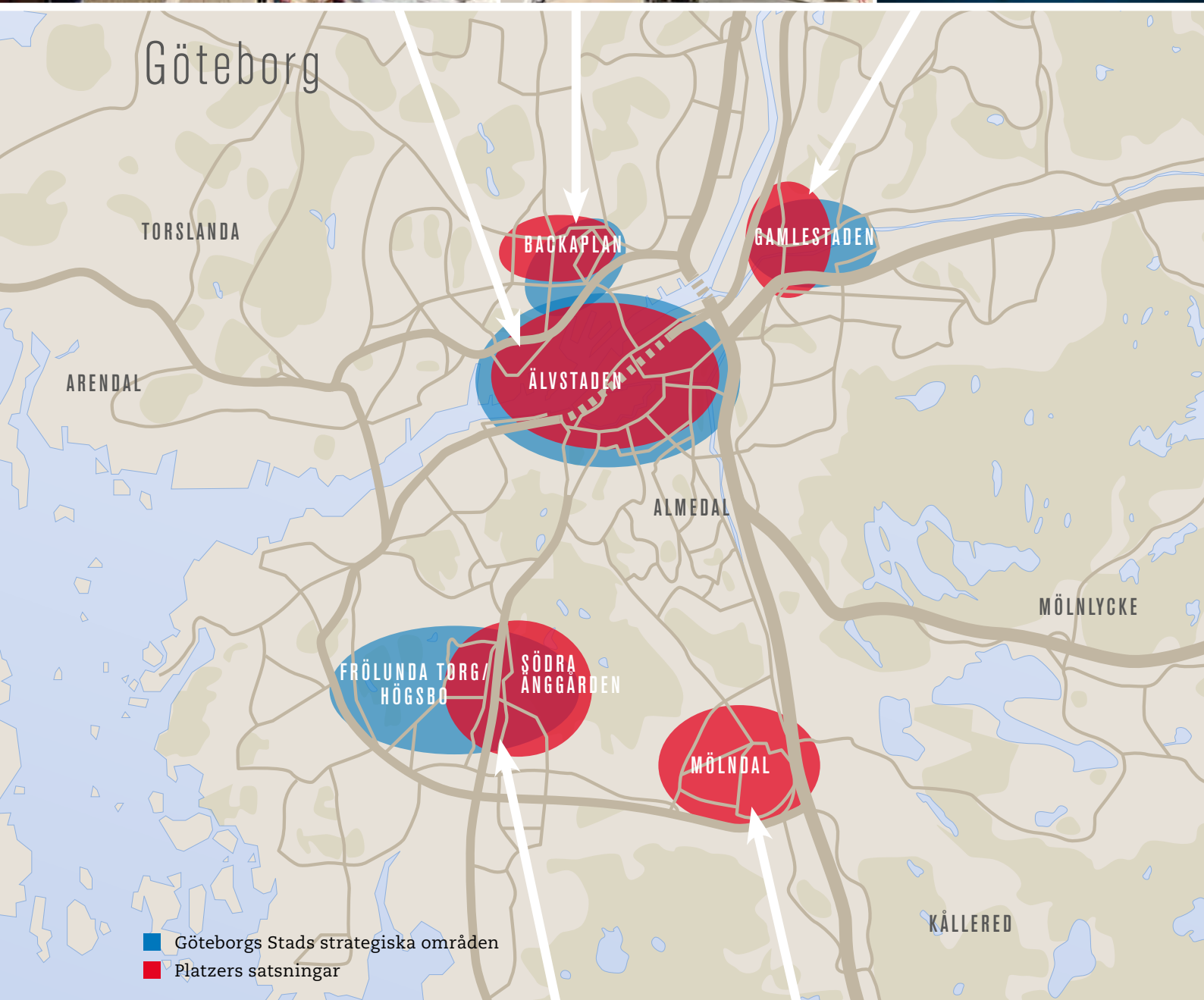
## Frölunda Torg och Högsbo

Högsbo är ett företagsområde i förändring. Här planeras för en levande och modern stadsdel med bostäder, affärslokaler och kontor på båda sidor om den nya Dag Hammarskjöldsboulevarden. Vårt fokus ligger på utvecklingen av Södra Änggården (norra Högsbo), där vi är ledande fastighetsägare. Området blev under året även en del av Göteborgs Stads jubileumssatsning BoStad2021 och arbetet med detaljplanerna pågår.

## Mölndal

Mölndals innerstad genomgår en omfattande modernisering med fler butiker, kontor och bostäder. På andra sidan E6:an pågår utvecklingen av Forsåker som kommer att bli en helt ny stadsdel. På senare år har vi stärkt vår närvaro i Mölndal och i Mölndalsåns dalgång norrut mot Göteborgs centrum. Under 2016 fortsatte vi arbetet för att få till en attraktiv detaljplan för området. I början av 2017 inledde vi även ett samarbete med NCC Property Development, vilket kommer att ge oss möjlighet att förvärva färdigutvecklade fastigheter i Mölndals innerstad.







*Vi har en organisation för effektiv förvaltning och utveckling.  
Allt sker i nära relation med våra kunder.*

## Verksamhet

# Framgångsrik fastighetsförvaltning

Hos oss kännetecknas fastighetsförvaltningen av engagemang och närhet. Våra medarbetare har ett tydligt ansvar för sina respektive fastigheter och i de löpande kontakterna möter våra hyresgäster i de flesta fall medarbetare som är anställda hos oss. Det skapar trygghet och kontinuitet, vilket både förenklar och effektiviserar kontakterna. Vår förvaltningsorganisation gör också att medarbetarna snabbt kan möta hyresgästernas önskemål. Vi kombinerar effektivitet med långsiktiga relationer, och fastighetsförvaltningen är hjärtat i vår verksamhet.

### Kunskap som skapar värde

Vi har korta beslutsvägar som gör att hyresgästerna snabbt kan få återkoppling. För varje fastighet finns ett team bestående av en kommersiell förvaltare, en teknisk förvaltare och en fastighetsansvarig. Det medför stor kunskap om varje fastighet och engagemang för de områden som fastigheterna ligger i. Inför 2016 utökades organisationen med fyra fastighetschefer som ansvarar för var sitt område. Alla fyra är internt rekryterade för att fortsatt utnyttja lokalkännedomen.

Arbetet styrs av treåriga affärsplaner för varje

fastighet. Vi har även utvecklingsplaner för att utveckla våra områden till hållbara stadsdelar.

Under året har vår uthyrningsavdelning kompletterats med en projektuthyrare med fokus på uthyrning i nybyggnadsprojekt. Samtidigt har uthyrningen av det befintliga beståndet utvecklats bra.

### Platzer breddar portföljen

Våra fastigheter inrymmer lokaler för bland annat kontor, butiker, lager och andra verksamheter såsom gymnasieskolor, träningsanläggningar och parkeringshus. I och med förvärvet av AB Volvos lokaler i Arendal, Torslanda och Säve erbjuder vi nu även fem logistikfastigheter.

Under 2016 inleddes ett samarbete med Göteborgs universitet då vi köpte Studenternas hus. Målsättningen är att tillsammans utveckla studentbostäder i centrala Göteborg.

Bland våra hyresgäster finns såväl privata som offentliga företag och organisationer av varierande storlek. Vi strävar efter att hitta hyresgäster vars verksamheter kompletterar varandra. Därigenom skapar vi hållbara områden och utvecklar våra hyresgästers affärsmöjligheter.



Tabellen nedan visar våra tio största hyreskontrakt den 31 december 2016. Under 2016 förlängde vi ett antal större kontrakt. Det gällde bland andra Mecel, Sector Alarm, Prioritet Finans och Bombardier. Dessutom hittade vi nya och förbättrade lösningar för flera av våra hyresgäster. Nämnas kan Franchetti som flyttade från Högsbo till Forsåker, Nordea som utökade i Gullbergsvass och Admeta som växte i Lilla Bommen. Vi fick även ett stort antal nya hyresgäster som till exempel Mood House i Högsbo, Cryptify i KvarterETT, Monocl i Älvsborg samt Offect och Advokaterna Melin & Fagerberg i Världshuset.

Totalt har vi 827 (682) lokalhyreskontrakt, varav 27 (15) omförhandlades under 2016. De tjugo största hyreskontrakten stod för 35 procent (33) av hyresvärdet och den genomsnittliga återstående löptiden var 46 månader (46) per den 31 december 2016. Därutöver tecknade vi under året ytterligare hyreskontrakt i nybyggnadsprojekt med inflyttning 2017/2018.

Förutom lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och parkeringsplatser, korttidsparkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 39 mkr (42).

### Nya rum för dialog

Den viktigaste kanalen för dialog med hyresgästerna är de dagliga mötena. Utöver detta har vi under 2016 öppnat upp ett showroom i Gamlestadens och i början av 2017 öppnas ett i Södra Änggården. Syftet är att skapa mötesplatser där intresserade kan träffas och få veta mer om stadsutvecklingen i sitt område. Det är en möjlighet för närboende och andra intresserade att påverka och för oss att lyssna in.

### Ännu nöjdare hyresgäster

Varje år genomför vi en kundundersökning. I enkäten svarar hyresgästerna på frågor både om oss som hyresvärd, lokalen de hyr och fastigheten. Vårt Nöjd Kund-index (NKI) för 2016 var 77 (76), vilket är vårt bästa resultat någonsin.

En av anledningarna till det höga resultatet är våra kommersiella förvaltare och fastighetsansvariga. Våra hyresgäster ger oss genomgående höga betyg i frågor som rör kontakter oss emellan, till exempel att det är lätt att göra felanmälan, lätt att få kontakt med oss vid behov samt att serviceandan är god. Vi får också höga betyg på frågor som handlar om förtroendet som hyresvärd, vårt hållbarhetsarbete samt att hyresgästerna gärna rekommenderar oss till andra.

### Hållbarhet lokalt och globalt

Vi är en lokalt förankrad fastighetsägare som tar ansvar för en hållbar utveckling både där vi verkar och globalt.

Vi har länge varit engagerade i utvecklingen av de områden där vi har fastigheter. Under senare år har detta engagemang ökat och vi är idag en aktiv aktör när Göteborg utvecklas.

Vad gäller miljö är vårt fokus stort på de områden där fastighetsförvaltning har störst påverkan och vi jobbar även allt mer aktivt med hållbara materialval vid om- och nybyggnationer.

Våra prioriterade områden:

- Energianvändning
- Utsläpp av koldioxid
- Avfall
- Materialval vid om- och nybyggnationer
- Sanering av inbyggda farliga ämnen och förorenade fastigheter/mark

### Många nya gröna hyresavtal

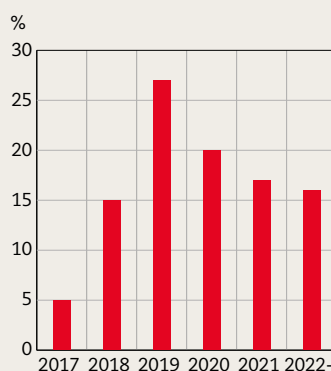
Den största andelen av energin i en fastighet används av hyresgästerna (indirekt), medan vår egen verksamhet svarar för en mindre andel (direkt).

Vi arbetar därför med att på olika sätt tydliggöra energianvändningen för hyresgästerna. Precis som tidigare ingår vi i så stor utsträckning som möjligt avtal med kallhyra för att tydliggöra kostnader och incitament. Samtidigt genomför vi tekniska åtgärder i form av exempelvis teknisk

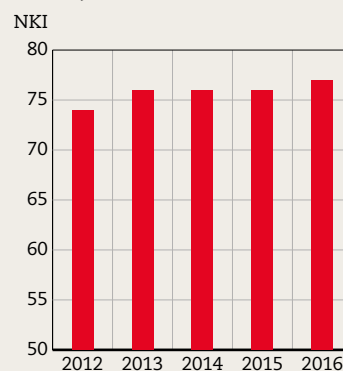
#### Platzers 10 största hyreskontrakt 2016

Migrationsverket  
Sveafjord AB  
DFDS Logistics Contracts AB  
Schenker AB  
Försäkringskassan  
Nordea Bank AB  
Plastal Sverige AB  
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän  
SSAB Europe  
DHL Supply Chain Sweden AB

Löptid hyreskontrakt, andel av hyresvärde



Nöjd kundindex



upprustning, tilläggsisolering samt aktiv drift-optimering.

Under 2016 tecknade vi dessutom 44 nya gröna hyresavtal – det högsta antalet hittills vilket innebär att vid årsskiftet hade vi 61 gröna hyresavtal totalt. Ett grönt hyresavtal innebär att hyresgästen och förvaltaren kommer överens om en gemensam ambition att förbättra sitt miljöarbete. Det kan exempelvis handla om att minska energianvändningen, förbättra avfallshantering- en eller att välja resurssnåla alternativ vid inköp. De nya avtalen innebär att vi under 2017 kommer att träffa dessa hyresgäster för att diskutera miljöfrågor.

Under året miljöcertifierade vi fem fastigheter (15) enligt något av de ledande miljöcertifierings- systemen. Totalt var 75 procent (77) av våra för- valtningsfastigheter certifierade vid årsskiftet. Den minskade andelen beror på de fem förvalt- ningsfastigheterna vi förvärvade från AB Volvo, som inte är certifierade.

Totalt sänktes den direkta graddagsjusterade energianvändningen per kvadratmeter i fastig- hetsbeståndet under 2016 med 7,3 procent (8,5), exklusive de fastigheter som förvärvades från AB Volvo under årets sista månad.

Långsiktigt har energianvändningen i beståndet minskat med 47 procent (42) sedan 2008.

## Bara vindkraftsel

Vi strävar alltid efter att välja leverantörer som erbjuder Bra Miljöval vid upphandling av el,

fjärrvärme och fjärrkyla. Vi är också aktiva i relationen med våra leverantörer. Under 2016 förlängdes elavtalet med Svensk Naturenergi. Avtalet innebär att all el som vi köper till fastig- heterna kommer från vindkraft.

Även på andra områden arbetar vi för att minska utsläppen av växthusgaser. Bland annat drivs våra servicebilar med gas. Platzer är sedan 2011 koldioxidneutralt, vilket betyder att kol- dioxidutsläpp kompenseras med utsläppsrätter som köps in via Tricorona.

## Allt mer återvinns

Huvuddelen av avfallet i en fastighet genereras av hyresgästerna. Vi har därför en löpande dialog för att kunna anpassa antalet avfallsfraktioner efter hyresgästernas behov. Under 2016 intensi- fierade vi arbetet med att förbättra återvinnings- graden ytterligare.

Allt fler hyresgäster ansluter sig till konceptet Green Office, som innebär att avfallet sorteras och hämtas direkt i lokalen istället för i ett tra- ditionellt soprum. Detta ger ett tydligare incita- ment för varje enskild hyresgäst att arbeta med sin avfallshantering och har totalt sett visat sig ge en högre utsorteringsgrad. Återvinningsgraden ökade till 42 procent (36) och med varje minskat kilo brännbart hushållsavfall minskar klimatpå- verkan med i snitt tre kilo koldioxidekvivalenter. Det innebär att denna förbättring motsvarar en minskning av klimatpåverkan med 186 ton koldioxid.

### Platzers fastighetsbestånd i korthet

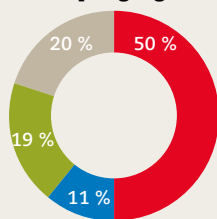
	2016	2015
Antal fastigheter	70	59
varav projekt- fastigheter	16	10
Total uthyrbningsbar yta, kvm	801 000	465 000
Totalt fastighets- värde, mkr	13 615	9 784
varav de tio största, %	7 400	5 100

Avfall	2016 <sup>1</sup>		2015		2014	
	ton	kg per m <sup>2</sup> LOA*	ton	kg per m <sup>2</sup> LOA*	ton	kg per m <sup>2</sup> LOA*
Brännbart	554	1,16	506	1,10	478	1,24
Wellpapp	198	0,41	173	0,37	165	0,43
Kontorspapper	116	0,24	47	0,10	45	0,12
Övrigt utsorterat	95	0,20	67	0,15	93	0,24
<b>Totalt</b>	<b>963</b>	<b>2,01</b>	<b>794</b>	<b>1,72</b>	<b>781</b>	<b>2,03</b>
<b>Andel utsorterat, %</b>	<b>42</b>		<b>36</b>		<b>39</b>	

\*LOA betyder lokalarea

Under 2016 ökade Platzer återvinningsgraden med 6 procent.

### Marknadsvärde per geografiskt område



■ Centrala Göteborg  
■ Västra Göteborg  
■ Övriga Göteborg  
■ Artosa (Arendal, Torslanda och Säve)

### Energianvändning, MWh

	2016 <sup>1</sup>	2015	2014
Fjärrvärme	24 985	17 993	17 301
El	18 222	17 554	19 509
Fjärrkyla	3 395	2 519	3 048
<b>Summa</b>	<b>46 602</b>	<b>38 066</b>	<b>39 585</b>
<b>Summa kWh per kvm Atemp*</b>	<b>93,1</b>	<b>100,4</b>	<b>109,7</b>

\*Atemp = uppvärmd area

### Koldioxidutsläpp, ton

	2016 <sup>1</sup>	2015	2014
Fjärrvärme	339	283	228
El	0	9	84
Fjärrkyla	3	88	107
Köldmedia	212	392	660
Person- transporter	23	25	24
<b>Summa</b>	<b>577</b>	<b>797</b>	<b>1 103</b>
<b>Summa kg per kvm</b>	<b>1,2</b>	<b>1,7</b>	<b>2,7</b>

Totalt minskade CO<sub>2</sub>-utsläppen per kvm i fastighetsbeståndet under 2016 med 29,5 procent.

<sup>1</sup>Detta är exklusive fastighetsportföljen som tillträdde 2016–12–15.



# Utveckling i skarpa lägen

Vi arbetar med utveckling på tre nivåer: fastighets-, projekt- och stadsutveckling. Utvecklingsarbete är en viktig del i vårt värdeskapande och det kompletterar verksamheterna inom fastighetsförvaltning och transaktioner.

**Fastighetsutveckling** innebär en utveckling av befintliga byggnader i form av om- eller tillbyggnad. Detta kan ske antingen som anpassning för en enskild hyresgäst eller för att ändra användningsområdet för en fastighet och därmed attrahera nya hyresgäster.

**Projektutveckling** innebär byggnation/utveckling av ett nytt hus på en fastighet som antingen stått obebyggd eller där tidigare byggnader rivs.

**Stadsutveckling** innebär att vi tar ett större ansvar och bidrar till utvecklingen av ett helt område eller staden i stort. Ibland gör vi det själva, men lika ofta tillsammans med andra fastighetsägare eller aktörer i området.

I flera områden finns möjlighet att bygga bostäder för att skapa attraktiva stadsmiljöer. I dessa fall utvecklar vi och tar fram byggrätter som säljs till samarbetspartners. Utöver att skapa mer levande områden bidrar det till att finansiera kommande projekt.

## Utveckling 2016

Under 2016 kunde vi i flera fall ta steget från planering till aktiv uthyrning. Vi påbörjade även detaljplanearbeten i flera nya områden.

Den 31 december 2016 hade vi 16 projektfastigheter (10). Projektfastigheternas värde uppgick till 470 mkr (137). Samtidigt hade vi ett stort antal pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Från och med 2017 räknas även nio fastigheter i Högsbo som projektfastigheter. Dessa ingår i projektet Södra Änggården.

Vad gäller stadsutveckling låg fokus under 2016 främst på Södra Änggården och Gamlestaden där vi i båda områdena har öppnat showroom. Dessa är mötesplatser där vi tillsammans med våra samarbetspartners visar upp planerna för områdena och för en dialog med medborgare, intressenter och hyresgäster.

## Gamlestaden

Gamlestaden är en av Göteborgs mest intressanta stadsdelar. Under de kommande tio åren ska de gamla industrikvarteren kompletteras med en modern och levande stadsdel där det är nära till kollektivtrafik. Gamlestads torg kommer att bli en självklar mötesplats för arbetsliv, entreprenörskap, kultur och service.

Under 2016 tog vi första spadtaget i utvecklingen av Gamlestads torg – det blivande navet i ett av Göteborgs mest spännande områden.



Vi är ledande i denna omvandling och äger tre större fastigheter och projekt i området. En är Gamlestads torg där uthyrningen av 16 800 kvm kontor och serviceytor pågår. Bland annat kommer Västtrafiks resecentrum att finnas på bottenplan. Det högre av de två husen blir 17 våningar högt och kommer att bli ett viktigt landmärke i Gamlestads nya skyline. Det blir även starten på omvandlingen mot en mer urban och blandad stadsdel som med sin närhet till Centralstationen integreras med centrum.

I Gamlestads Fabriker arbetade vi främst med att utveckla detaljplanerna. Detta gör vi tillsammans med JM som köpte bostadsbyggrätterna på fastigheten under 2015. Arbetet har också intensifierats i och med att vi har öppnat ett showroom i området dit många intresserade tagit sig för att samtala med oss.

Under året avgjordes även arkitekttävlingen för vår angränsande fastighet i Bagaregården. Arkitektbyrån Kjellgren Kaminsky vann och under november gjorde vi en ansökan av ändring i plan. Vår ansökan möjliggör en förtätning av området med både bostäder och kommersiell verksamhet.

### Gårda

Gårda har utvecklats lite i skymundan av vad som händer eller ska hända i till exempel Älvstaden och Gamlestaden. Sammantaget är dock utvecklingen i området minst lika omfattande

och genomgripande som i de mer omtalade delarna av staden. I Gårda planerar flera fastighetsägare för ett stort antal nya bostäder, fler kontor och mässverksamhet. I södra Gårda finns planer på fler höga byggnader som komplement till existerande höghusbebyggelse.

Vi är ledande fastighetsägare i området med stark koncentration till norra Gårda. Vi är därför engagerade i allt som berör Gårdas utveckling.

Under 2016 slutfördes fastighetsprojektet på Vestagatan och Migrationsverket flyttade in. Lokalerna är verksamhetsanpassade och på gatuplan har ett nytt kundcenter öppnat.

I norra Gårda har vi påbörjat rivningen av de befintliga byggnaderna på Venusgatan. Där planerar vi att bygga en större kontorsbyggnad, Gårda Vesta, med två torn om 16 respektive 25 våningar samt en sammanhängande låg del i sex våningar med service i entréplan. Ambitionen är att certifiera huset enligt standarden Well Building – som fokuserar på hyresgästernas välbefinnande, vilket skulle bli det första huset enligt den standarden i Göteborg.

I södra Gårda har vi arbetat med detaljplanerna för ett 30-våningshus i anslutning till vår befintliga byggnad, det så kallade Canonhuset. Visionen är visuellt utmanande med potential att bli ett nytt landmärke. I början av 2017 inledde vi även ett samarbete med NCC Property Development. Det innebär att de har för avsikt att köpa in sig i projektet med en byggrätt om cirka 30 000 kva-

När Gårda Vesta står klart 2020 är det sannolikt Göteborgs första kontorshus med märkningen Well Building.





dratmeter, mot att Platzer får möjlighet att köpa färdigutvecklade fastigheter i Mölndals innerstad. I arbetet med detaljplanen för projektet har vi genomfört sociala konsekvensanalyser samt tagit fram en grön resplan tillsammans med medborgare och kommun.

### Älvstaden

Älvstaden utgörs av de mest centrala områdena på båda sidor av dagens Göta Älvbro och morgondagens Hisingsbro. Det handlar om centrala kvarter som helt kommer att byta skepnad inom loppet av ett par decennier. Vårt största bestånd finns i Lilla Bommen/Gullbergsvass vid brons södra fäste, vilket gör att vi bidrar i utformningen av framtidens Göteborg.

Under året har vi startat ett större utvecklingsarbete i Gullbergsvass där två fastigheter kommer att byggas samman inom gällande detaljplan. Uthyrningen har redan påbörjats och projektstart beräknas ske i början av 2017.

I och med klartecknet för den nya Hisingsbron har vi frånrätt det parkeringshus vi tidigare ägde i området. I utbyte mot detta ges vi möjlighet att utveckla två byggrätter i direkt anslutning till den nya Hisingsbron.

Under året fortsatte vi också de båda fastighetsutvecklingsprojekten KvarterETT och Världshuset. Här har vi med varsam hand omvandlat tidigare enbrytt hus till hus som rymmer flera hyresgäster. Båda fastigheterna är fullt uthyrda.

### Backaplan

Backaplan har länge ansetts vara ett relativt oplanerat handelsområde som saknat kontakt med centrala Göteborg. Genom den nya Hisingsbron med tillhörande utveckling på båda sidor av Göta Älv knyts Backaplan betydligt närmare Älvstadens kärna.

Tillsammans med fyra andra stora fastighetsägare i området och Stadsbyggnadskontoret har vi arbetat fram en så kallad master plan för området. Konceptet är en grön, tät blandstad med sammanhängande kluster för handel som rymmer 5 000 lägenheter och 300 000 kvadratmeter verksamhetsyta. Under 2016 har vi fortsatt arbetet med detaljplanerna för området. Förhoppningen är att de första stegen i omvandlingen kan tas under 2017.

### Södra Änggården

Intresset för utvecklingen av Högsbo fortsätter att öka. Planerna är att komplettera dagens kommersiella verksamheter med bostäder för att skapa en levande stadsmiljö – allt i närhet till centrum och Änggårdsbergens natur. I och med planerna på att göra Dag Hammarskjöldsleden till stadsboulevard innebär detta en förlängning av centrum från Linnéplatsen söderut. Som ledande aktör i norra Högsbo, eller Södra Änggården som vi väljer att kalla området, är vi drivande i denna stadsutveckling. Under året fick vi besked att Södra Änggården har blivit en del av Göteborgs



I Södra Änggården utvecklar vi en ny stadsdel med närhet både till Linnéstaden och Änggårdsbergens natur.

Stads jubileumssatsning BoStad2021. Det innebär att kommunen förbinder sig att ta fram detaljplaner för området under 2017 och att 600 lägenheter (av totalt 2 000) är inflyttningsklara 2021, då Göteborg firar 400 år.

Vi har under året arbetat fram en vision och en gestaltningshandbok där fokus ligger på hållbar utveckling för området. Planerad byggstart är årsskiftet 2017/2018. Försäljning av bostadsbyggrätter påbörjas under våren 2017.

### Mölnadal och Mölndalsåns dalgång

I Mölndalsåns dalgång har aktiviteten tagit ordentlig fart under senare år. Från Korsvägen i norr till Mölndals innerstad i söder byggs det både bostäder och kommersiella lokaler. En rad aktörer är inblandade i utvecklingen som bygger på förtätning och en integrering i centrala Göteborg.

Mot slutet av 2014 tillträdde vi ett flertal fastigheter längs Mölndalsvägen samt Almedals fabriker. Under 2016 fortsatte vi arbetet med att få till en attraktiv detaljplan för området. Avsikten är att komplettera befintlig bebyggelse med

ett större kontorshus. Planen var på samråd under våren och förväntas vinna laga kraft under 2019.

Under året färdigställde vi även fastigheten Hårddisken 1 i Jolen som ligger längs Söderleden mellan Åby och Eklanda. Det blir nytt huvudkontor och lager för Armatec AB som sedan 2003 varit våra hyresgäster i Högsbo. Det nya huset är byggt enligt miljöcertifieringen Miljöbyggnad Silver.

### Miljöcertifiering av fastigheter

Vårt mål är att samtliga fastigheter som går att miljöcertifiera ska certifieras enligt något av de aktuella miljöcertifieringssystemen senast fem år efter förvärv.

Under 2016 miljöcertifierades 5 fastigheter (15), se tabell nedan. Vid slutet av 2016 var 40 av våra fastigheter miljöcertifierade (37). Den genomsnittliga kostnaden för att certifiera fastigheterna har hittills uppgått till cirka 60 kronor (56) per kvadratmeter LOA och det finns en plan för när och hur resterande fastigheter ska certifieras. Förutom att certifieringen säkerställer fastigheternas status ur miljöhänseende är det även ett kvitto på hur vi systematiserat vår skötsel av fastigheterna.

#### Miljöcertifieringar under 2016

Fastighet	Certifieringssystem
Krokslätt 34:13	Breeam in use
Krokslätt 149:10	Breeam in use
Högsbo 4:6	Breeam in use
Backa 173:2	Green Building
Älvsborg 178:9	Miljöbyggnad

#### Totalt antal fastigheter per certifieringssystem

Certifieringssystem	Antal
Green Building	23
Miljöbyggnad	7
Leed	1
Breeam	9

#### Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ <sup>1)</sup>	Fastighets-typ	Ny yta BTA (kvm)	Projektfas	Möjlig byggstart <sup>2)</sup>
Gullbergsvass 5:10	FU	kontor	2 000	detaljplan finns	2017
Gårda 2:12	PU	kontor	30–35 000	detaljplan pågår	2017
Gårda 4:11	PU	kontor	2 000	detaljplan finns	2017
Gårda 16:17	PU	kontor	20–25 000	detaljplan pågår	2017
Olskroken 18:7	PU/FU	blandstad	100–120 000	detaljplan pågår	2018
Södra Änggården (flera fastigheter) Stor Dp, flera utbyggnadsetapper	PU/FU	blandstad	Ca 200 000	detaljplan pågår	2018
Backaplan (flera fastigheter)	PU	blandstad	60–90 000	detaljplan pågår	2019/2020
Bagaregården 17:26	PU	blandstad	60 000	planbesked sökt nov 2016	2019/2020
Krokslätt 34:13	FU/PU	blandstad	10–15 000	detaljplan påbörjas 2017	2019/2020
Skår 57:14	PU	kontor	20 000	detaljplan pågår	2019/2020
Älvsborg 178:9	FU	bostäder	10–12 000	detaljplan påbörjas 2018	2021
Totalt			514 000–581 000		

<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.



## Miljöcertifieringssystem

Det finns ett flertal miljöcertifieringssystem. Systemen är svåra att jämföra och ett system som bara täcker en eller ett fåtal områden kan i själva verket vara tuffare än ett som ser mer heltäckande ut. Vi har valt att fokusera på fyra av dessa och vi har minst en fastighet certifierad inom vart och ett av dem:

- **LEED Green Building Rating System** bedömer byggnadens miljöprestanda utifrån områdenas närmiljö, vattenanvändning, energianvändning, material samt inomhusklimat.
- **BRE Environmental Assessment Method (BREEAM)** är ett av de äldsta och mest spridda miljöcertifieringssystemen i Europa. Byggnaderna klassificeras enligt en femgradig skala, där redan det lägsta betyget innebär att byggnaden är bättre än rådande myndighetskrav och normer.
- **Miljöbyggnad** är ett certifieringssystem för byggnader som baseras på svenska regler och svensk byggpraxis. Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter vad gäller energi, inomhusmiljö och material.
- **GreenBuilding** är till för att effektivisera energianvändningen i lokaler och bostäder. Kravet är att energianvändningen minskas med 25 procent jämfört med tidigare eller med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (BBR).

## Hållbar fastighetsutveckling

Vårt mål är att samtliga nybyggnadsprojekt ska certifieras enligt något av de miljöcertifieringssystem som beskrivs till vänster. Samtidigt arbetar vi även aktivt med att certifiera befintliga byggnader. Ett exempel är fastigheten Älvsborg 178:9 där byggnaden från 1993 nu certifierats enligt det svenska systemet Miljöbyggnad.

Under 2016 målsatte vi även för första gången tecknandet av gröna hyresavtal. Det ledde till hela 44 nya gröna hyresavtal vilket innebär att hyresgästerna och vi kommer överens om en gemensam ambition om att förbättra sitt miljöarbete i huset.

För att kunna säkerställa att alla som arbetar med oss har samma mål ställer vi i samtliga upphandlingar krav på leverantörer och entreprenörer. Bolagen ska ha ett systematiskt miljöarbete och det ska finnas en miljöansvarig. Entreprenörer ska också kunna besvara frågor om inköpta varor samt produkt- och materialval. Vid val av material ska något av systemen Folksam Byggmiljöguide, Sunda Hus, Byggvarubedömningen eller Basta användas. Försiktighetsprincipen är vägledande.



KvarterETT ligger precis intill Centralstationen och det planerade resecentrat på Åkareplatsen.



## Rekord i fastighetstransaktioner

Vårt ägande är långsiktigt och vi arbetar hela tiden för att aktivt förädla och koncentrera beståndet till utvalda områden där vi kan vara en ledande aktör. Andra viktiga faktorer är tillgänglighet och att det finns expansiva översiktsplaner. Under de senaste fem åren har fastighetsbeståndet vuxit med cirka 1–1,5 mdkr per år.

### Älvstaden

Under 2016 etablerade vi oss på två nya delmarknader i centrala Göteborg. Genom förvärvet av Studenternas Hus (tomträtten Lorensberg 62:1) tog vi vår första position i området kring Kungssportsavenyen. Fastigheten förvärvades från Göteborgs universitet som fortsätter vara hyresgäst. Tillsammans kommer vi att arbeta för en vidareutveckling av fastigheten. I planen ingår att riva en del för att ge plats åt nyutvecklade studentbostäder.

Vi förvärvade även fastigheten Lindholmen 30:2 från en utländsk fastighetsfond. Fastigheten, som omfattar knappt 10 000 kvadratmeter, är fullt uthyrd och ligger strategiskt placerad på Lindholmspiren. I och med förvärvet kommer vi bland annat att kunna erbjuda befintliga hyresgäster som vill till teknikklustret på Lindholmen en fortsatt relation med oss.

### Största affären hittills

Mot slutet av året genomförde vi den hittills största fastighetsaffären i Göteborgs historia. Vi förvärvade en fastighetsportfölj bestående av tio fastigheter på cirka 335 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta samt 360 hektar mark i områdena Arendal, Torslanda och Säve från AB Volvo. Det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 300 mkr.

Största hyresgäster är bolag inom Volvokoncernen som tillsammans hyr knappt 50 procent av ytan. Bland övriga hyresgäster märks bland annat DFDS, Plastal, Tibnor och Damco. Av den totala ytan utgörs 60 procent av logistik och 40 procent av kontor.

Affären är strategiskt viktig då den ger oss goda möjligheter att bedriva stadsutveckling i områdena Arendal, Torslanda och Säve, att sälja byggrätter samt att utveckla AB Volvos tidigare huvudkontor i Torslanda. Affären breddar även vårt erbjudande både rent geografiskt och genom att vi etablerar oss inom segmentet logistik.

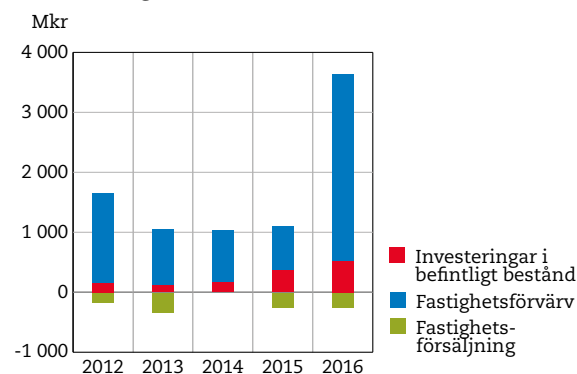
För att delfinansiera affären genomförde vi en företrädesemission om 718 mkr.

### Försäljning av två fastigheter

Under årets första kvartal sålde vi fastigheten Gårda 8:2 till Fastighets AB L E Lundberg. Det ger Lundbergs möjlighet att utveckla ett helt kvarter där de ägde övriga fastigheter tidigare, vilket gynnar hela Gårda och därmed även oss som ledande aktör i området.

Redan i början av januari 2015 tecknade vi ett avtal om försäljning av parkeringshuset Gullbergsvass 703:53 till Göteborgs Stad med villkorat frånträde. Bland annat var ett av kraven att detaljplanen för nya Hisingsbron skulle ha vunnit laga kraft. Under slutet av 2016 frånträdde vi fastigheten. Samtidigt med tecknandet av försäljningen fick vi även rätt att förvärva framtida byggrätter om cirka 40 000 kvadratmeter när den nya bron är uppförd, sannolikt under 2021.

Investeringar och transaktioner







# Växande fastighetsbestånd

Vi är en ledande aktör inom kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Vårt fastighetsbestånd omfattar totalt 70 fastigheter. Under 2016 kompletterade vi vårt bestånd både rent geografiskt och genom att etablera oss i segmentet logistik. Från och med 2017 definierar vi området Södra Änggården som projektfastigheter då detaljplanearbetet i området går in i en slutfas under året. Det innebär att vi hade 25 projektfastigheter per 1 januari 2017.

Vårt fokus ligger på centrala Göteborg, i knutpunkter samt områden med expansiva detaljplaner. I centrala Göteborg är huvuddelen av ytan

kontor/butik. Våra starkaste positioner finns i Älvstaden, Gamlestaden, Gårda och Backaplan.

I övriga delar av Göteborgsområdet är andelen industri/lager/logistik/övrigt större. Detta gäller främst i Arendal, Torslanda och Säve där vi under 2016 förvärvade totalt tio fastigheter från AB Volvo, varav fem förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Vi genomför löpande intern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter baserad på en tioårig kassaflödesmodell. Varje fastighet värderas individuellt.

## Intjäningsförmåga per 1 januari 2017

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
<b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>								
Centrala Göteborg	22	206 515	6 625	411	95	391	302	77
Södra/Västra Göteborg	9	66 275	1 006	92	95	87	61	70
Norra/Östra Göteborg	9	142 880	2 553	205	95	194	141	73
Artosa (Arendal, Torslanda och Säve)	5	335 307	2 635	300	95	284	197	69
<b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>	<b>45</b>	<b>750 977</b>	<b>12 819</b>	<b>1 008</b>	<b>95</b>	<b>956</b>	<b>701</b>	<b>73</b>
<b>PROJEKTFASTIGHETER</b>	<b>25</b>	<b>50 273</b>	<b>796</b>	<b>39</b>	<b>87</b>	<b>34</b>	<b>21</b>	
<b>SUMMA PLATZER</b>	<b>70</b>	<b>801 250</b>	<b>13 615</b>	<b>1 047</b>	<b>95</b>	<b>990</b>	<b>723</b>	<b>73</b>

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 1 januari 2017 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga vilket inte är en prognos.

Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyreskontrakt, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Hyreskontrakt med senare inflyttning eller i fastigheter som nu är under byggnation inkluderas inte. Per detta datum finns utöver tabellen ovan tecknade hyresavtal i pågående projekt med ett hyresvärde om 11 mkr, med inflyttning från första kvartalet 2017 och senare. Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för

outhyrda ytor i befintligt skick. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 19 mkr.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2017 med avdrag för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration rullande 12 månader.

Projektfastigheter i tabellen avser intäkter i befintliga fastigheter före projektstart. Dessa upphör vid projektstart.



Vi växer – både i antal fastigheter och i antal medarbetare. Vid slutet av 2016 var vi 64 som arbetade på Platzer.

## Medarbetare

# Växande kompetens

*Under 2016 förstärkte vi organisationen med 15 nya medarbetare. Totalt var vi per 31 december 64 (54) medarbetare. Medarbetarna beskriver Platzer som en öppen och tillåtande organisation som präglas av ett starkt driv och en vilja till utveckling.*

Våra kunder möter till största del medarbetare som är anställda hos oss. Våra medarbetare har långtgående eget ansvar och därmed också stor frihet att snabbt möta kundernas behov. Tillsammans med en betoning på öppenhet lägger detta grunden för långsiktig utveckling av fastigheter, verksamheter och relationer.

### **Våra kärnvärden är**

- Frihet under ansvar
- Långsiktig utveckling
- Öppenhet

Våra kärnvärden fungerar som ledstjärnor i verksamheten, ger stöd i valsituationer och skapar utrymme för personligt ansvar. För kunden innebär kärnvärdena att vi är tillgängliga, beslutsföra och tar egna initiativ, att vi mår om relationer,

erbjuder trygghet och åtgärdar fel i tid samt att vi är ärliga, tydliga och aktivt informerande.

Medarbetarna själva säger att Platzer är en arbetsplats där kärnvärdena präglar det dagliga arbetet och där de uppmuntras att utmana och ta kalkylerade risker.

### **En jämställd arbetsplats**

Under 2016 bestod vår ledningsgrupp av lika många kvinnor som män. Detsamma gällde styrelsen. För oss är dock inte jämställdhet ett mål, utan ett medel för att nå våra affärsmål. Våra affärer gynnas av att företaget består och drivs av en heterogen grupp medarbetare, när det gäller såväl kön som ålder. Under 2017 kommer vi att verka för ett bredare mångfaldsperspektiv.

Ett kvitto på vårt arbete är att vi för tredje året i rad omnämndes då Stiftelsen Allbright, som arbetar för ett mer jämställt näringsliv, presenterade sin rapport om jämställdhet hos börsbolagen i Sverige. 2016 låg vi på nionde plats på Allbrights så kallade Vita lista över bolag som har jämställda ledningsgrupper. Totalt bedömdes 277 börsbolag och endast 32 av dem tog sig in på listan.



Under 2016 var medelantalet anställda 61 (55). Vid årets utgång hade vi 64 (54) medarbetare, varav 44 procent kvinnor och 56 procent män. Personalomsättningen var 10 procent (9). Medelåldern var 39 år (39).

### Kompetensförsörjning

För att främja vår framtida kompetensförsörjning arbetar vi löpande med att bygga relationer med studenter och andra potentiella medarbetare. Som exempel medverkar vi varje år på arbetsmarknadsdagen VARM på Chalmers och vi är årligen handledare för studenter under deras examensarbeten. Dessutom var vi värdar för tre yrkeshögskolestudenter som gjorde sin LIA-period (lärande i arbete) hos oss.

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

Under året anställde vi en HR-chef vars fokus är att stötta organisationen för att vi ska kunna attrahera, rekrytera, utveckla och behålla medarbetare med rätt kompetens. I samband med detta flyttades även delar av rekryteringen in-house och vi lanserade karriär.platzer.se som är vår egen karriär- och rekryteringsportal. Responser på portalen har varit mycket positiv. Förutom att söka lediga jobb och skapa kontakt med oss har besökare möjlighet att lära sig mer om Platzer som arbetsplats, ta del av vad vår kultur innebär och läsa intervjuer med medarbetare som berättar om sina arbetsuppgifter.

Vi arbetar aktivt med introduktion för våra nyanställda. Bland annat genomförs gemensamma introduktionsdagar där nyanställda får en presentation av våra avdelningar och Platzer som företag. Vi arbetar för att ytterligare förbättra vår introduktion då vi har många nya medarbetare och vi vet att den första tiden på jobbet är viktig för att komma igång i sitt arbete och lära känna sina kollegor och sin arbetsplats.

### Kompetensutveckling

Medarbetarnas kompetens är vid sidan om finansiering den viktigaste insatsen i vårt värdeskapande. Vi arbetar därför målmedvetet och strukturerat med kompetensutveckling. I de årliga individuella utvecklingssamtalen bryts våra övergripande mål ned på individnivå. Dessa följs sedan upp vid ytterligare två samtal varje år.

Under 2016 startade vi ett ledarskapsutvecklingsprogram. Det är till för samtliga chefer med personalansvar och är en viktig del i organisationens utveckling. En av målsättningarna är att skapa en gemensam syn på ledarskap. Programmet har sitt ursprung i situationsanpassat ledarskap och fokuserar på kommunikation,

grupputveckling och förändringsledarskap. Programmet löper under ett år och arbetet fortsätter under 2017.

Sedan tidigare har vi ett företagsgemensamt program för medarbetarutveckling. Syftet med programmet är att vi tillsammans ska stärka företagskulturen och därmed nå vår vision att bli det ledande fastighetsbolaget.

Vi uppmuntrar personligt engagemang och det finns flera exempel på medarbetare vars tjänster utvecklats för att bäst ta tillvara på deras drivkraft.

Under året investerade vi cirka 800 tkr på kompetensutveckling.

### Arbetsmiljö och hälsa

Arbetsmiljö och hälsa är viktigt för oss. Motion och en sund livsstil stimuleras både i form av gemensamma initiativ och genom friskvårdsbidrag för individuell träning. Alla medarbetare erbjuds också en hälsokontroll vartannat år.

Vi gör årligen en medarbetarundersökning som mäter våra medbarnares upplevelse av Platzer utifrån perspektiven tillit, stolthet och kamratskap. 2016 var första året vi använde oss av den globala modellen "Great place to work". Resultatet går därför inte att jämföra med tidigare år. Däremot kommer vi under kommande år att kunna jämföra oss med andra företag på ett bättre sätt än tidigare.

Medarbetarmätningen som genomfördes i december 2016 gav oss ett genomsnittligt förtroendeindex på 68 procent. Dessutom anser 78 procent av våra medarbetare att Platzer är en mycket bra arbetsplats. Något som värderades högt var den goda organisationskulturen. Med utgångspunkt i resultatet arbetar vi tillsammans med samtliga medarbetare för att identifiera utvecklingsområden och förbättra vår verksamhet utifrån ett arbetsplatsperspektiv ännu mer. Exempelvis kommer vi under 2017 att fokusera på att utveckla hur vi lyfter och firar våra gemensamma framgångar i hela organisationen. Vi fokuserar även fortsatt på att bibehålla en positiv kultur och ett hälsofrämjande klimat då vi vet att dessa faktorer är avgörande för att vi ska lyckas attrahera, behålla och utveckla våra medarbetare på bästa sätt.

Inom arbetsmiljö arbetar vi i enlighet med arbetsmiljöledningssystemet OHSAS 18001. Under 2016 rapporterades inga arbetsrelaterade skador.

### Organisation

Vi har en geografisk och funktionsindeldad organisation. Vårt fastighetsbestånd är organiserat i marknadsområden. 1 januari 2016 gick vi från tre marknadsområden till två. I och med förvärvet av AB Volvos fastigheter i Arendal, Torslanda och

Säve har vi vid årets slut återigen tre marknadsområden.

Varje marknadsområde har en marknadsområdeschef. Hen ansvarar för hela områdets fastighetsbestånd och fokuserar på tillväxt, utveckling och nyförvärv.

För varje fastighet finns ett team om tre personer: en kommersiell förvaltare, en teknisk förvaltare och en fastighetsansvarig.

De kommersiella förvaltarna har det affärsmässiga ansvaret för fastigheten och ett övergripande kundansvar. Tekniska förvaltare ansvarar för energiuppföljning, miljöcertifieringar och planerat underhåll. Fastighetsansvariga hanterar den dagliga driften. De ser till att allt fungerar ute på plats såsom dörrar och lås, belysning och

tekniska installationer. De tar även emot och hanterar eventuella felanmälningar från hyresgästerna.

Genom teamkonstruktionen möter våra hyresgäster alltid samma personer. Dessutom byggs det i teamen upp en gedigen kunskap om de fastigheter och hyresgäster dessa ansvarar för.

I syfte att frigöra mer tid för kundkontakter samt fastighetsutveckling infördes i början av året en ny roll som fastighetschef. Idag har vi fyra fastighetschefer som leder och stöttar de kommersiella förvaltarna samt fokuserar på fastighetsutveckling i sina respektive områden.

Inom varje marknadsområde finns också en drift- och underhållschef som har det övergripande tekniska ansvaret för marknadsområdet



De flesta av våra hyresgäster möter medarbetare som är anställda av Platzer. Det lägger grunden för goda relationer.



samt personalansvar för marknadsområdets tekniska förvaltare och fastighetsansvariga.

För att arbeta systematiskt med förvaltning och utveckling av fastigheterna upprättas årligen treåriga affärsplaner för varje fastighet.

Som stöd för marknadsområdena finns en projektutvecklingsavdelning med en projektutvecklingschef, projektchefer och projektledare. Avdelningen stöttar marknadsområdena i samband med fastighets- och projektutveckling samt driver stora detaljplaner tillsammans med marknadsområdescheferna.

Vi har även en uthyrningsavdelning för att både kunna möta framtida tillväxt av beståndet och hyra ut lokaler i befintliga fastigheter. Under året förstärkte vi avdelningen med en

projektuthyrare som ansvarar för att i nära dialog med uthyrningschef och projektchef driva uthyrningsarbetet i våra projektutvecklingsfastigheter framåt.

Våra koncern- och stabsfunktioner består av affärsutveckling, finans, ekonomi, kommunikation, marknad, hållbarhet, inköp och HR. Under 2016 förstärktes dessa funktioner i och med att vi rekryterade eller utsåg nya chefer för hållbarhet/inköp och HR.

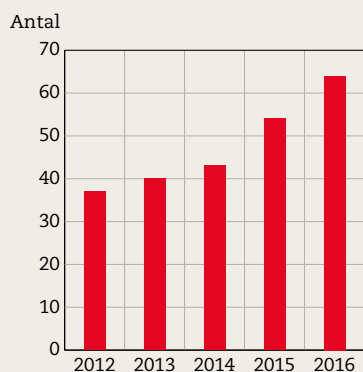
#### Könsfördelning 2016

Antal medarbetare	Män	Kvinnor	Totalt
Ledning	3	3	6
Övriga	33	25	58
<b>Totalt</b>	<b>36</b>	<b>28</b>	<b>64</b>
Styrelse	3	3	6

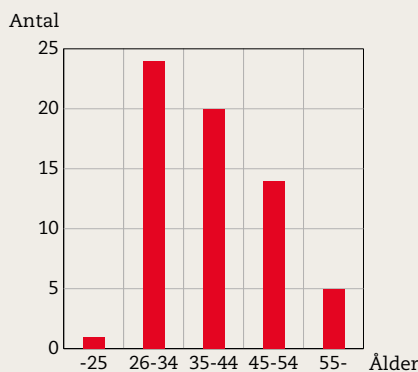
#### Nyckeltal

	2016	2015
Antal medarbetare per 31 dec	64	54
Personalomsättning, %	10	9
Medelålder, år	39	39
Genomsnittlig anställningstid, år	4,3	4,9
Sjukfrånvaro, %	2,01	0,91

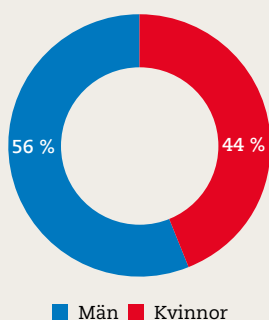
#### Antal anställda



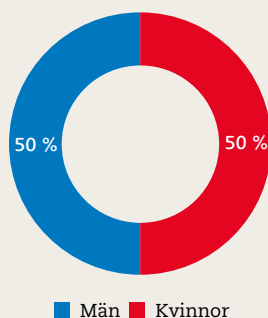
#### Åldersfördelning



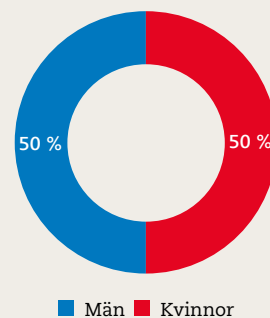
#### Andel män och kvinnor totalt



#### Andel män och kvinnor i ledningen



#### Andel män och kvinnor i styrelsen



# Prioriterade hållbarhetsaspekter

För att vara en aktiv part i stadsutvecklingen är det viktigt att vara uthållig. Det gäller att ständigt fatta beslut som ger förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling, och att vara noga att agera utefter dem.

Vi arbetar aktivt med alla tre dimensioner av hållbart företagande. Målet är en god balans mellan flera olika faktorer – en sund ekonomi, medarbetare som trivs, minimal miljöpåverkan och ett positivt bidrag till samhället. Vi redovisar enligt GRI G4. GRI-index finns på vår hemsida [www.platzer.se](http://www.platzer.se).

Vårt hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i den löpande verksamheten. Därför har vi också valt att lämna en integrerad års- och hållbarhetsredovisning. I detta avsnitt hänvisas därför i stora delar till verksamhetsbeskrivningarna i andra avsnitt i årsredovisningen.

Nedan presenteras våra mest väsentliga aspekter inom ekonomisk-, ekologisk- och social hållbarhet. Vilka dessa är analyseras fortlöpande i vår väsentlighetsanalys (se sidan 35).

## Styrning av hållbarhetsarbetet

Vårt hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i den löpande verksamheten. Vår organisation bygger på ett långtgående eget ansvar. I början av året inrättades en ny funktion som hållbarhets- och inköpschef, som bland annat ansvarar för styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet. I det dagliga arbetet och i relationen med olika intressenter har medarbetarna tillgång till ett antal policyer och andra styrdokument, 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 byggs upp av bland annat treåriga affärsplaner för varje fastighet (se sidorna 18 och 31).

Medarbetarna hålls löpande uppdaterade om nya eller förändrade policyer och riktlinjer genom teammöten och intranät. Nya medarbetare genomgår ett introduktionsprogram där även dessa frågor ingår.

## Lagar och regelverk

Vi följer de lagar och regler som finns och som berör våra olika verksamheter. Vi arbetar i enlighet med FN:s Global Compact och tar avstånd från alla former av korruption. Vad gäller marknadskommunikation följer vi, utöver gällande lagar, Internationella Handelskammarens (IIC) regler. Vi följer även "Svensk kod för bolagsstyrning" (se sidorna 87–93) som noterat bolag.

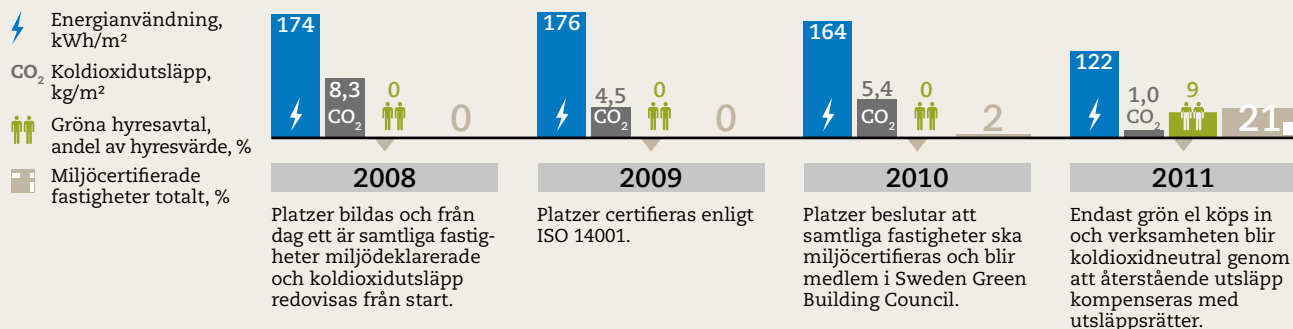
Under 2016 skedde inte några överträdelser mot dessa regelverk. Vi ålades inga böter eller motsvarande sanktioner för brister kopplade till hållbarhetsfrågorna. Vi var heller inte föremål för anklagelser om brott eller överträdelser inom relaterade områden.

## Inhämtning av information

Uppgifter i denna hållbarhetsredovisning har hämtats från våra ekonomisystem, miljöledningssystem (ISO 14001), arbetsmiljöledningssystem (i enlighet med OHSAS 18001), från entreprenörer och leverantörer samt från energiuppföljningssystemet Mestro.

Ekonomisk hållbarhet		Mkr
<b>Direkt skapat värde</b>		
Hyresintäkter		687
<b>Fördelat ekonomiskt värde</b>		
Leverantörer (fastighets- och administrationskostnader exkl. fastighetsskatt och personalkostnader)		113
Anställda (inklusive styrelse)		62
Ägare (utdelning)		96
Finansiärer (räntekostnader)		145
Staten (skatter)		85

## Vår hållbarhetsresa







### Ekonomisk hållbarhet

Vi skapar ekonomiskt värde på huvudsakligen tre sätt. Det är uthyrning och förvaltning, fastighets-, projekt- och stadsutveckling samt fastighetstransaktioner. Vår modell för värdeskapande tillväxt finns beskriven på sidan 10. I tabellen på sidan 32 sammanfattas det ekonomiska värde som vi skapade och levererade under 2016. I övrigt hänvisas till den formella årsredovisningen på sidorna 47–81. Ett exempel på hur den ekonomis-

ka hållbarhetsdimensionen överlappar med den ekologiska är de gröna obligationerna vi har via Svensk Fastighetsfinansiering AB (se sidan 7).

Prioriterade ekonomiska aspekter:

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



### Ekologisk hållbarhet

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

Vår 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.

Vår ambition är att bedriva ett kontinuerligt miljöarbete som leder till ständiga förbättringar och som även stärker den ekonomiska och sociala hållbarheten. Därmed stärks den långsiktiga konkurrenskraften vilket är till nytta för kunder, medarbetare och ägare.

Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt enligt ISO 14001 och är integrerat i verksamheten. Det betyder bland annat att vi ställer tydliga krav på leverantörer avseende kvalitet, miljö och upp-

förande. Detta har bland annat inneburit att ett antal mindre entreprenörer genomgått miljöcertifieringar.

Vi bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Prioriterade ekologiska aspekter:

- Egen användning av energi i form av el, värme och kyla samt tillhörande utsläpp av koldioxid (se sidorna 19–20)
- Hyresgästernas användning av energi i form av el, värme och kyla samt tillhörande utsläpp av koldioxid (se sidorna 19–20)
- Avfallshantering vid drift och utveckling av fastigheter (se sidorna 19–20)
- Val av material, energiförsörjningssystem, ventilation med mera (se sidorna 19–20 samt 24–25)
- Inbyggda farliga ämnen och förorenade fastigheter/mark (se sidorna 24–25)



### Social hållbarhet

Vi är en engagerad samhällsaktör som tar ett långtgående ansvar för utvecklingen av de områden där vi äger fastigheter. Vi vill också bidra till utvecklingen av Göteborg som stad. Genom att äga flera fastigheter i ett område kan vi ta ett större ansvar för områdets utveckling.

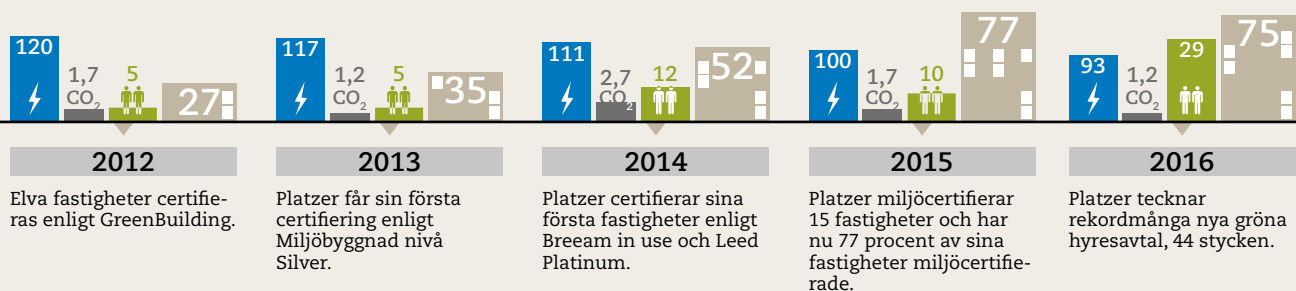
Sedan början av 2016 är vi samarbetspartner till Stiftelsen Berättarministeriet som under 2017 etablerar sig i östra Göteborg. Berättarministeriet erbjuder skolor i närområdet kostnadsfria pedagogiska program som på ett lustfyllt sätt ska locka elever att erövra det skrivna ordet. Programmen är förankrade i läroplanen och verkar som ett ämnesövergripande stöd för lärare. Förutom att bidra med ett ekonomiskt stöd kommer våra medarbe-

tare få möjlighet att engagera sig som volontärer i verksamheten.

Sedan tidigare ger vi ekonomiskt stöd och agerar mentorer för den ideella organisationen Öppet Hus, vars främsta syfte är att öppna dörrar för unga vuxna, företrädesvis med utländsk bakgrund, att närma sig arbetsmarknaden.

Prioriterade sociala aspekter:

- Engagerade medarbetare som utvecklas (se sidorna 28–31)
- Utveckling av stadsdelar och områden (se sidorna 12–13 samt 21–25)
- Staden Göteborg i sin helhet



# Intressentdialog

Som engagerad aktör i stadsutvecklingen berör och berörs vi av ett stort antal intressenter.

Våra viktigaste intressenter är hyresgäster, medarbetare, aktieägare, kreditgivare och leverantörer.



## Hyresgäster

Våra hyresgäster träffar löpande kommersiella förvaltare och fastighetsansvariga som är på plats i våra fastigheter. Vi finns också tillgängliga via telefon, mejl, hemsida, sociala medier och besök på kontoret. Ytterligare kommunikationsvägar är nyhetsbrev, kundundersökningar och felanmälan. Våra korta beslutsvägar innebär stora möjligheter för hyresgästerna att påverka.

Vi genomför en kundundersökning varje år och vårt Nöjd Kund-index (NKI) för 2016 var 77, vilket är vårt bästa resultat hittills. Framförallt det personliga mötet mellan oss och hyresgäst värderades högt.

Resultatet av dialogen är bland annat en ökad förståelse och kunskap för hyresgästernas behov och önskemål. Det genererar förslag på förbättringsåtgärder som i sin tur leder till utvecklingsplaner för fastigheterna. Det stärker även kundrelationen.

## Hjärtefrågor

- ♥ Energianvändning
- ♥ Avfallshantering
- ♥ Långsiktigt partnerskap
- ♥ Trivsel

## Platzers initiativ

- Team som möter hyresgästerna
- Mål med uppföljning
- Energimål
- Gröna hyresavtal



## Medarbetare

Våra medarbetare är alla lika viktiga och vi arbetar målmedvetet och strukturerat med kompetensutveckling. Sedan flera år har vi ett program för medarbetarutveckling och under 2016 startade vi även ett ledarskapsutvecklingsprogram.

Utöver den dagliga dialogen mellan medarbetare och chefer är våra viktigaste kommunikationskanaler intranät, teammöten, personliga utvecklingssamtal, konferenser, månadsmöten och medarbetarundersökning.

Resultatet av dialogen är engagerade medarbetare som trivs och utvecklas. Det innebär också uppdaterade och informerade medarbetare som är väl medvetna om de verksamhetsgemensamma målen.

## Hjärtefrågor

- ♥ Utbildning och utveckling av anställda
- ♥ Hälsosam och säker arbetsmiljö
- ♥ God organisationskultur
- ♥ Jämställdhet, mångfald och icke-diskriminering

## Platzers initiativ

- Fokus vid rekrytering
- Medarbetarutveckling
- Ledarskapsprogram
- Arbetar i enlighet med OHSAS 18000



## Aktieägare och kreditgivare

Platzer är ett börsnoterat aktiebolag där ledning och ansvar är fördelat mellan styrelse och vd. Våra aktieägare utövar sitt inflytande genom att delta och rösta på årsstämman och extra bolagsstämmor.

Våra viktigaste kommunikationskanaler är vår hemsida, ekonomiska rapporter, pressmeddelande, stämmor och styrelsemöten.

Resultatet av dialogen är ökat förtroende för Platzer samt ledningens och styrelsens förmåga att generera uthållig ekonomisk avkastning. Det skapar i sin tur handlingsutrymme och förutsättningar att finansiera till exempel förvärv genom emissioner och lån via bank eller via obligationer.

## Hjärtefrågor

- ♥ Finansiell ställning
- ♥ Finansiella mål
- ♥ Tillväxt

## Platzers initiativ

- Finansiella mål
- Finanspolicy
- Treåriga affärsplaner för fastigheter och utvecklingsplaner för områden



## Leverantörer

Våra leverantörer är ett viktigt inslag i det dagliga arbete. Tillsammans arbetar vi långsiktigt för en hållbar fastighetsförvaltning. För att kunna säkerställa att alla som arbetar för oss har samma mål ställer vi i samtliga upphandlingar krav på leverantörer och entreprenörer. Bolagen ska ha ett systematiskt miljöarbete och det ska finnas en miljöansvarig.

Våra viktigaste kommunikationskanaler är personliga möten, telefon och mejl i samband med upphandlingar, vid leveranser och i projekt.

Dialogen resulterar i goda och affärsmässiga relationer. Det innebär även kontinuerlig uppföljning av upphandlade leverantörer vilket leder till förbättringar. Exempelvis har ett antal entreprenörer valt att genomgå miljöcertifieringar.

## Hjärtefrågor

- ♥ Finansiell ställning
- ♥ Tillväxt
- ♥ Långsiktigt partnerskap

## Platzers initiativ

- Sociala och miljömässiga krav på leverantörer
- Finansiella mål
- Certifierade enligt ISO 14001

Identifieringen av intressentgrupperna har gjorts av de medarbetare inom företaget som arbetar med hållbarhetsfrågor. Denna grupp representerar olika delar av verksamheten. En enkät genomförs vartannat år.

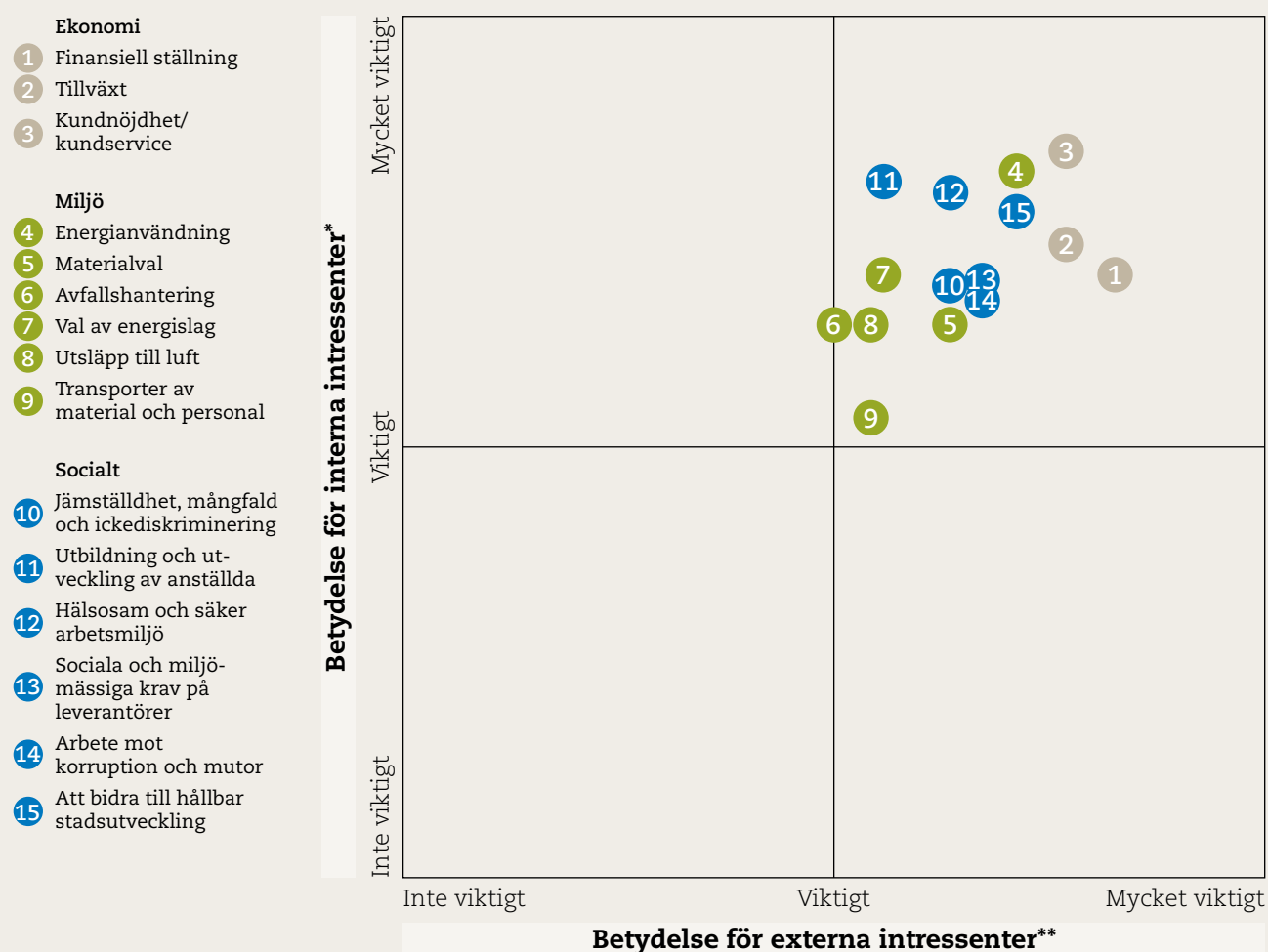


# Väsentlighetsanalys

Vår verksamhet berör alla tre dimensioner av hållbarhet – ekonomisk, ekologisk och social. Vilka som är de mest väsentliga av hållbarhetsfrågorna analyseras fortlöpande av vår hållbarhetschef och ledningsgrupp. Till grund för analysen ligger utöver den kontinuerliga intressentdialog som beskrivs på sidan 34 även:

- erfarenheter genom det dagliga arbetet
- formaliserade enkäter, exempelvis kund- och medarbetarenkäter
- genomgång av den ekonomiska, ekologiska och sociala påverkan verksamheten har
- studier av andra fastighetsbolags hållbarhetsarbete.

De mest väsentliga hållbarhetsaspekterna presenteras i diagrammet nedan på en skala från inte viktigt till mycket viktigt. Den vågräta axeln representerar betydelsen en aspekt har för externa intressenter medan den lodräta axeln representerar interna intressenter.



\* Medarbetare \*\* Hyresgäster, aktieägare, kreditgivare och leverantörer.



Vårt förvärv av fastigheter från AB Volvo är den största fastighetsaffären hittills i Göteborg.

## Ekonomi, finans och risk

# Stark finansiell bas

*Kapital och medarbetarnas kompetens är de viktigaste faktorerna i vårt värdeskapande. En stark finansiell ställning gör det möjligt att investera i fastigheter med potentiell värdetillväxt.*

### Finanspolicy

Vår finansverksamhet ska ha ett klart samband med bolagets huvudverksamhet – att förvalta och utveckla fastigheter samt att genomföra fastighetsaffärer. Det övergripande målet för finansverksamheten är att säkerställa att vi har finansiella resurser att genomföra vår tillväxtstrategi i form av både projektutveckling och fastighetsförvärv.

Finanspolicyn är ett ramverk för bolagsledningen och för finansfunktionen. Den ger bland annat vägledning kring ränte- och kapitalbindning samt nyttjandet av räntederivat. Syftet är att hantera risker i finansieringen på ett strukturerat sätt. Finanspolicyn ger även vägledning vad gäller hur många och vilka finansieringskällor vi ska ha.

### Eget kapital

Vid årsskiftet uppgick det egna kapitalet till 4 703 mkr (3 593). I samband med årsstämman i april 2016 beslutades det om att lämna utdelning till aktieägarna om 96 mkr (1,00 kr per aktie). Under december 2016 inför förvärvet av fastigheterna i Arendal, Torslanda och Säve från AB Volvo genomfördes en företrädesemission genom vilken antalet aktier ökade med 23 936 858 B-aktier till totalt 119 934 292 aktier, varav 20 000 000 A-aktier och 99 934 292 B-aktier. Emissionen genomfördes efter ett beslut på extra bolagsstämma med villkoren en ny B-aktie på fyra gamla aktier till en teckningskurs om 30 kronor per ny aktie och blev fulltecknad.

På bokslutsdagen uppgick eget kapital per aktie till 38,90 kr (37,05) och det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) till 45,72 kr (43,16). Omräknat för emissionen under året ökade EPRA NAV med 13 procent. Substansvärdet uppgick till 41,06 kr per aktie (38,62), vilket överträffade vårt mål för utgången av 2017 som var 40 kr per aktie. Omräknat för emissionen motsvarar det tidigare



målet 38,00 kr per aktie. Eftersom målet nåddes redan under 2016 fastställdes nya finansiella mål inför 2017 (se sidan 8).

Soliditeten uppgick per balansdagen till 34 procent (35), vilket innebär att det finns resurser för fortsatt tillväxt utan tillskott av ägarkapital.

## Lånefinansiering

Den 31 december uppgick de räntebärande skulderna till 7 989 mkr (5 690), vilket motsvarade en belåningsgrad om 59 procent (58). Från och med den 31 december 2016 sker uppdelning av skulderna i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen. Motsvarande fördelning har gjorts för dessa poster per den 31 december 2015. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2017. Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs med pantbrev i fastighet. Under året lade vi även till ytterligare en stor bank som långivare och har nu lån i fem banker.

Vi har också möjligheten att låna via obligationer genom Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF). Det innebär att SFF har emitterat säkerställda fastighetsobligationer där vi lånar beloppet till rörlig Stiborrelaterad ränta eller fast ränta. Obligationerna noteras på Nasdaq Stockholm. Vi har hittills lånat 800 mkr genom två gröna obligationer där 300 mkr löper till november 2017 och den senaste som togs upp i november 2016 om 500 mkr har en löptid till mars 2019. SFF ägs av Platzer Fastigheter Holding AB, Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabège AB och Wihlborgs Fastigheter AB.

Totalt lånefinansierade vi under året fastighetsförvärv motsvarande en belåningsgrad på 60–65 procent. Vi har också under året dels refinansierat banklån som förföll under året och dels även upptagit nya lån för finansiering av

projekt. Tillsammans innebär detta att vi lånade 2 572 mkr. Vi amorterade även lån i samband med försäljningen av fastigheten Gårda 8:2, liksom inför frånträdet av Gullbergsvass 705:53.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december till 2,0 år (1,9) och den genomsnittliga räntan var 2,33 procent (2,37). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick samtidigt till 3,7 år (4,0).

## Värdeförändringar derivat

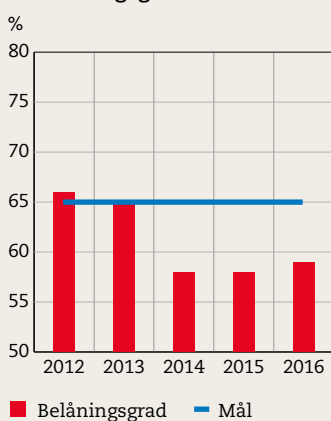
Vi använder huvudsakligen räntederivatinstrument, främst ränteswappar, för att nå önskad räntebindningsstruktur. Räntederivatinstrumenten redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Fortsatt sjunkande marknadsräntor bidrog under 2016 till att öka undervärdet i Platzers räntederivat till -329 mkr, vilket resulterat i en negativ värdeförändring om -137 mkr under året. Värdeförändringen påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid går ut är värdet alltid noll.

## Rörelsekapital

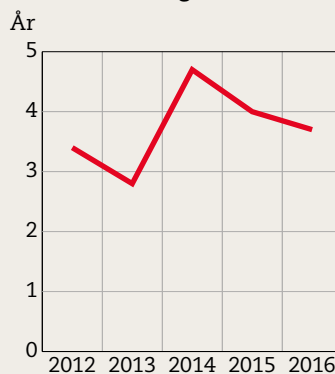
Ett syfte med finansverksamheten, förutom att säkerställa finansiering av tillväxt, är att försäkra oss om att vi har tillräckligt rörelsekapital och tillgång till likvida medel för att fullgöra de löpande betalningsförpliktelserna. Vår löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Platzer erhåller hyresintäkter i förskott samtidigt som utgifterna betalas i efterskott.

Vid utgången av 2016 uppgick likvida medel till 132 mkr (227). Utöver likvida medel fanns vid årsskiftet outnyttjade lånelöften om 564 mkr samt en outnyttjad checkkredit om 50 mkr.

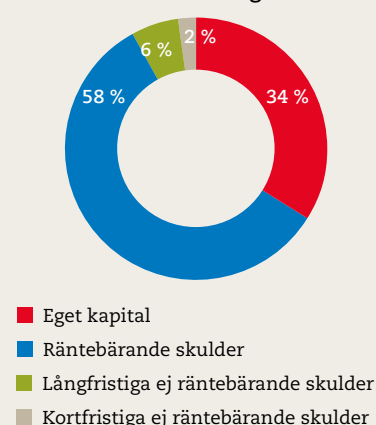
Belåningsgrad



Genomsnittlig räntebindningstid



Finansiering



## I FINANSPOLICYN FRAMGÅR BLAND ANNAT FÖLJANDE MÅL

Mål	Nuläge
Soliditeten ska långsiktigt uppgå till lägst 30 procent.	Soliditeten uppgår till 34 procent.
Lånefinansieringen ska ske genom 3–5 banker samt möjlighet till obligationslån och certifikatprogram.	Vi har idag lån i fem banker och har emitterat två gröna obligationer genom Nya SFF.
Ingen enskild kreditgivare ska stå för mer än 50 procent av lånevolymen.	Största långivaren svarar idag för cirka 30 procent av total låneskuld.
Högst 35 procent av lånen ska förfalla ett enskilt år.	Kapitalbindningen är diversifierad och 2017 förfaller 28 procent av lånen till refinansiering.
Den genomsnittliga räntebindningstiden ska vara inom 1,5–5 år.	Den genomsnittliga räntebindningstiden är 3,7 år.
Av låneportföljens räntebindning ska andelen som förfaller inom ett år vara i intervallet 20–60 procent.	38 procent av låneportföljen löper utan lång räntebindning inklusive swappar med framtida start.
Därtill anger finanspolicyen regler för vilka räntederivat som får användas för att begränsa ränterisken.	

### Ränte- och kapitalbindningstid

År	Ränteförfall lånebelopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Låneförfall lånebelopp, mkr	Andel, %
2017	3 649	46	1,56	2 225	28
2018	120	2	3,53	2 388	30
2019	700	9	1,32	1 771	22
2020	300	4	4,27	1 605	20
2021	670	8	3,10	—	—
2022	550	7	3,62	—	—
2023	100	1	3,62	—	—
2024	1 600	20	3,19	—	—
2025	300	4	2,63	—	—
<b>Totalt</b>	<b>7 989</b>	<b>100</b>	<b>2,33</b>	<b>7 989</b>	<b>100</b>

I tabellen tas hänsyn till effekten av löpande derivatavtal. Utöver detta finns ränteswappar om 600 mkr med framtida start.





# Platzeraktien – ökat aktieägarvärde

Platzeraktien är sedan 2013 noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Under 2016 ökade aktiekursen med 8,20 kr till 46,20 kr. Det motsvarar en total ökning av börsvärdet med cirka 1 786 mkr (440), inklusive den under året genomförda företrädesemissionen som tillförde eget kapital om 718 mkr (före emissionskostnader).

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 2016 omsattes 17,9 miljoner aktier (20,9) till ett sammanlagt värde av 792 mkr (778). Den genomsnittliga omsättningen var cirka 71 000 aktier (83 000) per handelsdag. Samtliga noterade aktier handlades på NASDAQ OMX Stockholm. Samtliga större ägargrupper tecknade sin andel av de nyemitterade aktierna vid företrädesemissionen som fulltecknades.

Under året ökade framför allt Fjärde AP-fonden och Carnegie sina innehav i Platzer.

Vid årets slut var kursen 46,20 kr (38,00) och börsvärdet uppgick till 5 434 mkr (3 648).

## Aktiekapital

I syfte att finansiera förvärvet av tio fastigheter från AB Volvo i Arendal, Torslanda och Säve genomförde vi under december 2016 en företrädesemission, vilken övertecknades till en teckningskurs om 30 kronor per aktie och till villkoren en ny B-aktie på fyra gamla aktier.

Genom företrädesemissionen ökade vårt aktiekapital med 2 393 686 kronor till 11 993 429 kronor. Antalet B-aktier ökade med 23 936 858.

Den 31 december 2016 fördelade sig aktiekapitalet i Platzer på 20 miljoner A-aktier med ett röstvärde på tio röster per aktie samt 99 934 292 B-aktier med ett röstvärde på en (1) röst per aktie. Av B-aktierna äger Platzer 250 000 aktier som eget innehav. 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). Utdelnings 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 finansierar fortsatt tillväxt.

Inför årsstämman föreslår styrelsen en utdelning om 1,10 kronor (1,00) per aktie för 2016. Detta motsvarar en direktavkastning på 2,4 procent (2,6) beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

## Bemyndiganden

Årsstämman den 28 april 2016 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.



Fler medarbetare innebär ökad kompetens. Genom samarbete tar vi tillvara på varje medarbetares spetskompetens.

Vår 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 till 4 354 (3 915). Det utländska ägandet uppgick till 3 procent (5) av aktiekapitalet och 1 procent (2) av antalet röster.

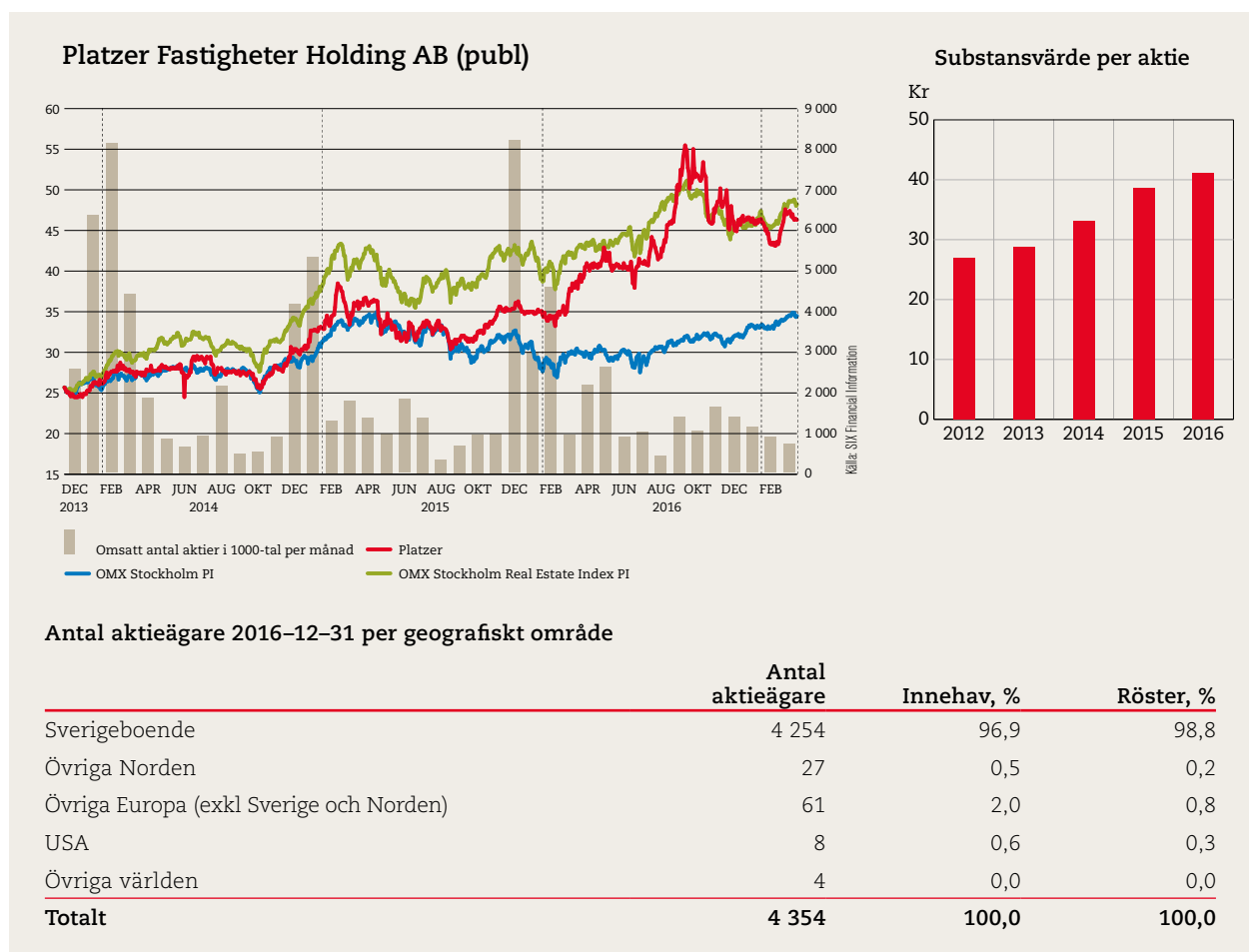
Platzer Fastigheter Holding AB (publ) bildades 1 januari 2008 av Ernström & C:o, Brinova Fastigheter (med moderbolaget Backahill) samt Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Samma grupp utgör fortfarande Platzers A-aktieägare.

I bolagsordningen 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 förvärvat de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

## Information till aktieägarna

Hemsidan platzer.se är vår främsta informationskanal. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Pressmeddelanden och rapporter kan även erhållas via e-post i samband med offentliggörandet. På vår hemsida finns också presentationer från stämmor och analytikerträffar, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning samt finansiell data. Årsredovisningen finns tillgänglig på hemsidan och distribueras i tryckt form till de aktieägare som önskar.





### Största aktieägare 2016-12-31

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	10 000 000	3 973 164	13 973 164	34,7	11,7
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	15 203 112	20 203 112	21,8	16,9
Backahill	5 000 000	1 250 000	6 250 000	17,1	5,2
Familjen Hielte / Hobohm	—	22 644 016	22 644 016	7,6	18,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	11 492 874	11 492 874	3,8	9,6
Fjärde AP-fonden	—	9 899 011	9 899 011	3,3	8,3
Carnegie Fonder	—	6 750 000	6 750 000	2,3	5,6
Lesley Invest (inkl privata innehav)	—	3 464 362	3 464 362	1,2	2,9
Svolder AB	—	1 758 213	1 758 213	0,6	1,5
Länsförsäkringar Blekinge	—	1 460 931	1 460 931	0,5	1,2
Övriga ägare	—	21 788 609	21 788 609	7,3	18,2
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>20 000 000</b>	<b>99 684 292</b>	<b>119 684 292</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier	—	250 000	250 000	—	—
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>20 000 000</b>	<b>99 934 292</b>	<b>119 934 292</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

### Aktieägare i storleksklasser 2016-12-31

Storleksklass	Antal aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
1 - 500	2 031	0	433 973	0,4	0,1
501 - 1 000	1 042	0	794 896	0,7	0,3
1 001 - 5 000	952	0	2 065 960	1,7	0,7
5 001 - 10 000	142	0	1 001 943	0,8	0,3
10 001 - 15 000	47	0	583 516	0,5	0,2
15 001 - 20 000	17	0	297 796	0,3	0,1
20 001 -	123	20 000 000	94 756 208	95,7	98,3
<b>Totalt</b>	<b>4 354</b>	<b>20 000 000</b>	<b>99 934 292</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

### Data per aktie

	2016	2015	2014	2013	2012
Eget kapital, kr <sup>3</sup>	38,90	37,05	30,98	28,47	25,77
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr <sup>3</sup>	45,72	43,16	36,20	30,58	29,10
Substansvärde, kr <sup>3</sup>	41,06	38,62	33,07	28,71	27,00
Börskurs vid årets slut, kr <sup>3</sup>	46,20	38,00	33,50	27,00	—
Resultat efter skatt, kr <sup>1</sup>	4,92	6,81	3,11	3,82	2,47
Förvaltningsresultat, kr	3,21	2,78	2,21	2,16	2,05
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,66	3,07	2,00	2,04	2,27
Utdelning, kr <sup>2</sup>	1,10	1,00	0,75	0,60	0,50
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	119 684	95 747	95 747	95 747	70 447
Genomsnittligt antal aktier, tusental	100 534	95 747	95 747	76 772	63 724

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sidorna 99-100.

<sup>1</sup> Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Däremot kommer antal utestående aktier öka med 250 000 när aktiesparprogrammet har avslutats.

<sup>2</sup> För 2016 föreslagna utdelning.

<sup>3</sup> De substansrelaterade nyckeltalen och börskursen har påverkats av den under 2016 genomförda företrädesemissionen med villkoren 1 ny aktie på 4 gamla till kursen 30 kronor.

# Riskhantering

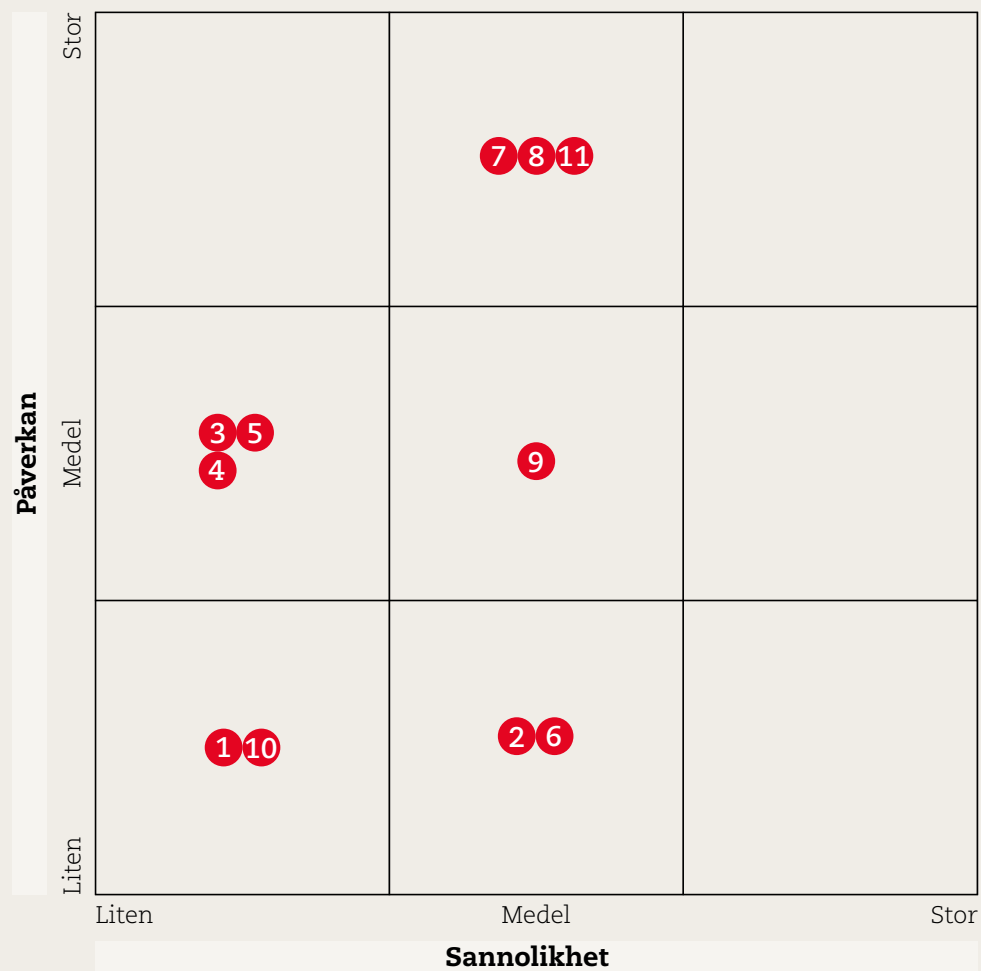
Vår verksamhet är förknippad med ett antal risker. Det är en naturlig del i all affärsverksamhet. Därför arbetar vi aktivt med att identifiera, bedöma och hantera dessa risker. Nedan finns en översikt av de risker Platzter främst är expo-

nerat för. En utförligare beskrivning av riskerna finns i förvaltningsberättelsen på sidorna 48–50 samt i not 3 på sidorna 64–65. Där finns också en känslighetsanalys.

Risk	Så skyddar sig Platzter
<b>1 Hyresintäkter och hyresnivåer samt kreditrisk</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uthyrningsgrad</li> <li>• Hyresnivå</li> <li>• Hyresgästernas betalningsförmåga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koncentration av fastigheter till attraktiva områden i Göteborgsområdet</li> <li>• Långsiktigt arbete med uthyrning</li> <li>• Nära relation med hyresgästerna</li> <li>• Diversifierad kontraktsportfölj</li> </ul>
<b>2 Fastighetskostnader</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begränsad möjlighet att påverka taxebundna kostnader för t ex el, sophämtning, vatten och värme</li> <li>• Oförutsedda och omfattande reparationer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vidaredebitering av taxebundna kostnader</li> <li>• Prissäkringar</li> <li>• Löpande driftoptimering och energieffektivisering</li> <li>• Underhållsplaner för alla fastigheter</li> </ul>
<b>3 Fastighetstransaktioner</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bortfall av hyresgäster</li> <li>• Oförutsedda tekniska fel</li> <li>• Behov av miljösanering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heltäckande due diligence</li> <li>• Avtalsskrivningar</li> <li>• Öppenhet</li> </ul>
<b>4 Organisationsrisk och operationella risker</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förlust av nyckelmedarbetare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktivt arbete för att öka medarbetarnas trivsel och lojalitet</li> <li>• Långtgående befogenheter och eget ansvar</li> <li>• Tydliga kärnvärden</li> </ul>
<b>5 Miljörisk</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Påträffande av föroreningar och giftiga ämnen i fastigheter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Systematiskt miljöarbete enligt ISO 14001</li> <li>• Miljöcertifiering av fastigheter</li> </ul>
<b>6 Tvisterisker</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Att bli indragen i legala processer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strukturerat arbete i enlighet med policyer och riktlinjer</li> </ul>
<b>7 Makroekonomiska faktorer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allmän konjunkturutveckling och sysselsättning</li> <li>• Produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt ny infrastruktur</li> <li>• Befolkningstillväxt och demografi</li> <li>• Inflation och räntenivåer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Noggrant förberedelsearbete inför varje investering</li> <li>• Koncentration av beståndet till attraktiva områden i Göteborgsområdet</li> <li>• Diversifierad kontraktsportfölj</li> <li>• Inflationsjusterade hyresavtal</li> <li>• Systematiskt arbete med rörliga räntor och räntederivat</li> </ul>
<b>8 Fastigheternas värdeförändring</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förändringar i vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader</li> <li>• Förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koncentration av innehav till attraktiva lägen med utvecklingspotential</li> <li>• Aktivt arbete med underhåll och utveckling av fastigheter och områden</li> </ul>
<b>9 Ändrad lagstiftning och skatter</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande omvärldsbevakning</li> <li>• Åtgärder för att minska effekten av enskilda förändringar</li> <li>• Vidaredebitering av fastighetsskatt till hyresgästerna</li> </ul>
<b>10 Väder och säsong</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökade kostnader på grund av till exempel uppvärmning, nerkylning eller snöskottning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avtal med kallhyra och hyrestillägg för förbrukningskostnader</li> <li>• Löpande optimering och energieffektivisering</li> </ul>
<b>11 Finansiell risk</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Åtstramad kreditmarknad</li> <li>• Kassabrist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effektiv cash management</li> <li>• Spridning av låneförfall avseende löptider och motparter i enlighet med finanspolicy</li> </ul>



## Känslighetsanalys



I figuren visas i vilken utsträckning Platzer exponeras för ett antal risker. Den lodrätta axeln anger hur stor påverkan respektive risk kan få på Platzer, medan den vågräta axeln visar hur stor sannolikheten är att risken uppstår.

# Flerårsöversikt

Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	687	589	525	464	384
Fastighetskostnader	-181	-152	-131	-123	-104
Förvaltningsresultat	322	266	211	166	130
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	450	510	401	117	108
Resultat före skatt	635	840	385	365	184
Årets resultat	500	664	298	294	157
<b>Balansräkning</b>					
Förvaltningsfastigheter	13 615	9 784	8 343	6 913	6 091
Övriga anläggningstillgångar	50	65	42	28	7
Omsättningstillgångar	200	290	123	706	138
Eget kapital	4 703	3 592	2 966	2 726	1 816
Långfristiga skulder	6 615	4 919	5 391	4 739	4 283
Kortfristiga skulder	2 547	1 628	151	182	136
Balansomslutning	13 865	10 139	8 508	7 647	6 236
<b>Kassaflödesanalys</b>					
Kassaflöde från löpande verksamhet	367	294	192	156	145
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 364	-932	-1 011	-708	-1 479
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 902	769	237	1 111	1 414
<b>Årets kassaflöde</b>	-95	131	-582	559	80
<b>Övrigt</b>					
Fastigheter, antal	70	59	60	53	55
Fastighetsinvesteringar, byggnationer	521	360	166	114	151
Medelantal anställda	61	55	41	36	35

## Nyckeltal

Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Finansiella</b>					
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,6	1,7	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,0	2,4	2,1	2,0
Belåningsgrad, %	59	58	58	65	66
Soliditet, %	34	35	35	36	29
Avkastning på eget kapital, %	12,0	20,0	10,5	12,9	9,9
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Direktavkastning, %	4,9	4,8	5,2	5,3	5,4
Överskottsgrad, %	74	74	75	74	73
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	91	94	93	91
Hysesvärde, kr/kvm	1 538	1 532	1 490	1 363	1 078
Uthyrningsbar yta, kvm	801	465	415	374	402

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se sidorna 99–100



# Kvartalsdata

Mkr	2016 Q4	2016 Q3	2016 Q2	2016 Q1	2015 Q4	2015 Q3	2015 Q2	2015 Q1
<b>Resultaträkning</b>								
Hysesintäkter	195	176	159	157	160	146	144	139
Fastighetskostnader	-53	-46	-37	-45	-44	-35	-34	-39
Driftsöverskott	142	130	122	112	116	111	110	100
Central administration	-14	-5	-9	-11	-11	-8	-8	-8
Finansnetto	-38	-39	-34	-34	-34	-34	-35	-33
Förvaltningsresultat	90	86	79	67	71	69	67	59
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	199	79	95	77	205	196	49	60
Värdeförändringar finansiella instrument	114	-38	-85	-128	63	-74	144	-69
Resultat före skatt	403	127	89	16	339	191	260	50
Skatt på periodens resultat	-86	-28	-20	-1	-66	-42	-57	-11
<b>Periodens resultat</b>	<b>317</b>	<b>99</b>	<b>69</b>	<b>15</b>	<b>273</b>	<b>149</b>	<b>203</b>	<b>39</b>

	2016-12-31	2016-09-30	2016-06-30	2016-03-31	2015-12-31	2015-09-30	2015-06-30	2015-03-31
<b>Balansräkning</b>								
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Förvaltningsfastigheter	13 615	10 813	10 588	9 924	9 784	9 491	9 192	8 491
Övriga anläggningstillgångar	6	5	5	5	5	5	5	6
Finansiella anläggningstillgångar	45	39	38	43	60	30	49	37
Omsättningstillgångar	67	86	115	102	63	57	67	62
Likvida medel	132	129	249	184	227	144	117	132
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 865</b>	<b>11 072</b>	<b>10 995</b>	<b>10 258</b>	<b>10 139</b>	<b>9 727</b>	<b>9 430</b>	<b>8 728</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
Eget kapital	4 703	3 681	3 581	3 608	3 592	3 286	3 136	3 005
Uppskjuten skatteskuld	493	432	408	392	399	338	300	251
Långfristiga skulder	6 122	6 722	6 770	5 993	4 520	5 926	5 823	5 261
Kortfristiga skulder	2 547	237	236	265	1 628	177	171	211
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 865</b>	<b>11 072</b>	<b>10 995</b>	<b>10 258</b>	<b>10 139</b>	<b>9 727</b>	<b>9 430</b>	<b>8 728</b>

	2016-12-31	2016-09-30	2016-06-30	2016-03-31	2015-12-31	2015-09-30	2015-06-30	2015-03-31
<b>Nyckeltal</b>								
Direktavkastning, %	5,0	4,9	4,8	4,6	4,8	4,8	5,0	4,8
Överskottsgrad, %	73	74	77	71	73	76	76	72
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	94	93	92	91	90	92
Avkastning på eget kapital, %	12,7	8,2	7,1	4,7	12,3	9,7	11,7	5,9
Eget kapital per aktie, kr	38,90	37,91	36,92	37,20	37,05	34,32	32,76	31,39
Substansvärde per aktie, kr	41,06	41,52	40,21	39,81	38,62	36,40	34,24	34,04
Börskurs, kr	46,20	56,75	44,60	44,50	38,00	34,70	34,20	39,00
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,95	0,99	0,71	0,14	2,74	1,56	2,12	0,41
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,35	1,41	0,37	0,55	1,22	0,85	0,18	0,82



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) organisationsnummer 556746-6437, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2016. 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 13 615 mkr (9 784). Platzers ambition är att fortsätta växa på Göteborgsmarknaden och befästa sin ställning som en av de ledande aktörerna på marknaden. Det totala hyresvärdet inklusive projektfastigheter uppgick per årsskiftet till 1 047 mkr (717), de kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 990 mkr (664) vilket gav en uthyrningsgrad per 2016-12-31 om 95 % (93).

### Affärsidé

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

### Finansiella mål

Det finansiella mål som Platzer satte upp inför börsnoteringen 2013 var att nå ett substansvärde om 40 kr/aktie senast vid utgången av 2017. Redan sommaren 2016 nådde substansvärdet högre än 40 kronor och vid 2016 års utgång uppgick substansvärdet per aktie till 41,06 kronor. Detta att jämföra med målet som omräknat för 2016 års nyemission var 38,00 kronor. Med det tidigare målet nått har nya mål tagits fram under hösten och fastställts av styrelsen.

Platzers nya mål är att långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ska öka med > 10 % per år, soliditeten > 30 %, belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 65 %, räntetäckningsgraden > 2,0 ggr samt fastighets- och projektinvesteringar ska uppnå en investeringsvinst > 20 %.

### Organisation

Medelantalet anställda uppgick under 2016 till 61 medarbetare (55). Platzers fastighetsbestånd är organiserat i marknadsområden med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utvecklingen av fastigheterna. Antal områden, som under 2016 varit två, har i samband med förvärvet av fastighetsportföljen från AB Volvo utökats till tre i slutet av året. Som stöd till marknadsområdena finns två specialister: Projektutveckling som svarar för projektutveckling och projektledning samt Uthyrning. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, affärsutveckling, finans, ekonomi, HR, kommunikation, hållbarhet och inköp. Bolagets kontor finns i Gårda Norra, Göteborg, i en egenägd fastighet.

### Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per 31 december 2016 totalt 70 fastigheter (59), varav 16 projektfastigheter, med ett verkligt värde om 13 615 mkr (9 784). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 801 250 kvm, vilka fördelade sig på kontor 73 % (68), butik 2 % (4), industri/lager 13 % (13) och övrigt 11 % (11). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till

94 % (91), en återhämtning jämfört med 2015 i samband med att större utvecklingsprojekt färdigställdes under året. Totalt hade Platzer 827 lokalhyreskontrakt (682) per årsskiftet 2016-12-31 och hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyreskontrakt uppgick till 990 mkr (664). De tjugo största hyreskontrakten stod för 35 % (33) av det kontrakterade hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid för hyreskontrakten uppgick till 46 månader (46).

### Fastigheternas värde

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". Platzer genomför varje kvartal en 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 tio. Bedömda hyresbetalningar samt drifts- och underhållskostnader härleds från befintliga och budgeterade intäkter och kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drifts- 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 % (2). Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Projektfastigheter värderas individuellt utifrån bedömt byggrättsvärde. En gång per år låter Platzer genomföra en extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Normalt värderas cirka 30 % av beståndet men i år har värderingen omfattat alla fastigheter i samband med framtagandet av prospekt till företrädesemission. Den externa värderingen hade värdetidpunkt per 30 september och visade ett värde om 10 880 mkr vilket var 0,6 % över den interna värderingen per samma datum. Per årsskiftet uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 5,7 % (5,5). Vid samma tidpunkt uppgick det samlade fastighetsvärdet till 13 615 mkr (9 784).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Platzer förvärvade per 15 december tio fastigheter från AB Volvo med en uthyrningsbar area om 335 000 kvm samt mark i Arendal, Torslanda och Säve. Markarealen uppgår till ca 3 600 000 kvm. Fastigheterna åsattes i affären ett värde om 2 765 mkr och har ett årligt hyresvärde om cirka 300 mkr. Inför tillträdet genomfördes som en del i finansieringen av förvärvet en företrädesemission som tillförde bolaget 718 mkr före emissionskostnader.



Tidigare under året förvärvades fastigheten Lindholmen 30:2, Platzers första fastighet på Lindholmen. Vidare förvärvades Lorensberg 62:1 från Göteborgs universitet, en byggnad mera känd som Studenternas Hus. Göteborgs universitet hyr hela fastigheten och Platzer planerar för ett nybyggnadsprojekt på del av fastigheten. Fastigheten Gårda 8:2 såldes i mars genom en bolagsförsäljning. Gullbergsvass 703:53, ett parkeringshus, frånträdde per 3 oktober till ett värde om 210 mkr, avtal hade tecknats redan under 2015 så försäljningen påverkade inte värdeförändringar fastigheter under året.

Under 2016 fick Platzer planbesked för projektet Södra Änggården, ett större omvandlingsprogram av ett verksamhetsområde som avses omvandlas till blandad bebyggelse med stort inslag av bostäder. Planarbetet är i full gång och samrådet har avslutats i februari 2017. De bostadsbyggrätter som framkommer i området har Platzer för avsikt att sälja till samarbetspartners i det kommande projektet. Under året har vidare projektet Gamlestads torg byggstartats med ett beräknat färdigställande sommaren 2018. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick för 2016 till 521 mkr (359), där största enskilda investeringarna, undantaget ovannämnda Gamlestads torg, var nybyggnadsprojektet Härddisken 1 i Mölndal samt ombyggnadsprojekten Stampen 4:44, Gårda 1:15 samt Lived 1:329 i Mölndal.

Utöver tidigare nämnd företrädesemission har förvärven finansierats genom egna medel och lån, huvudsakligen i bank men en grön obligation om 500 mkr har getts ut genom Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF). SFF ägs av Platzer till 20 % och syftar till att ge delägarna möjlighet att på ett effektivt sätt nyttja obligationsmarknaderna för sin upplåning. Per årsskiftet uppgick Platzers totala upplåning genom SFF AB till 800 mkr.

### Resultat

Hysesintäkterna ökade med 17 % och uppgick för helåret till 687 mkr (589). En ökning som huvudsakligen var hänförlig till ett större fastighetsbestånd, nyuthyrningar samt färdigställda utvecklingsprojekt. Driftöverskottet förbättrades med 16 % och uppgick till 506 mkr (437). Förvaltningsresultatet uppgick till 322 mkr (266), en ökning med 21 %. Resultatförbättringen berodde dels på ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående år och dels på färdigställda utvecklingsprojekt som nu är inflyttade samt meruthyrning i befintliga fastigheter.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för året till 450 mkr (510) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -137 mkr (64). Finansnettot för 2016 uppgick till -145 mkr (-136). Den högre kostnaden berodde helt på en större fastighetsportfölj och därmed högre lånevolymer. Årets resultat efter skatt uppgick till 500 mkr (664).

### Investeringar och kassaflöde

Nettoinvesteringarna i fastigheter har för 2016 uppgått till 3 362 mkr (845). Förvärv av fastigheter uppgick till 3 112 mkr (745) och försäljningar till 252 (259). Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 502 mkr (359). För att genomföra förvärvet från AB Volvo, med ett fastighetsvärde om 2 765 mkr, genomfördes en nyemission under det fjärde kvartalet, vilken efter avdrag av emissionskostnader tillförde 705 mkr i kassaflöde.

Årets kassaflöde uppgick, efter det att utdelning till aktieägare skett med 96 mkr, totalt till -95 mkr (131). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 132 mkr (227). Utöver likvida medel fanns per 2016-12-31 outnyttjade lånelöften om 564 mkr (213), varav byggnadskredit utgjorde 330 mkr, och en outnyttjad checkkredit om 50 mkr (50).

### Finansiell ställning

Per bokslutsdagen uppgick eget kapital för koncernen, efter lämnad utdelning under andra kvartalet om 96 mkr (1,00 kr per aktie), till 4 703 mkr (3 592). Nyemissionen som genomfördes under december tillförde bolaget eget kapital om 708 mkr netto efter avdrag för emissionskostnader om 10 mkr netto efter skatt. Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 38,90 kr (37,05) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 45,72 kr (43,16). Soliditeten uppgick per samma dag till 34 % (35).

Per bokslutsdagen uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 7 989 mkr (5 690), vilket motsvarade en belåningsgrad om 59 % (58). Från och med 2016-12-31 sker uppdelning av skulderna i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen, motsvarande fördelning har gjorts för dessa poster per 2015-12-31. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2017.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 31 december till 3,7 år (4,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (1,9).

### Skatt

Skattekostnaden för året uppgick till -135 mkr (-176), varav -95 mkr (-158) utgjordes av uppskjuten skatt och aktuell skatt uppgick till -40 mkr (-18). Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning. Dessa resultat är då skattefria, vilket också påverkat skatt för året. Försäljningen av Gullbergsvass 703:53 genomfördes som en fastighetsförsäljning och påverkade aktuell skatt med -24 mkr. Aktuell skatt kan vanligtvis hållas på en låg nivå på grund av bolagsförsäljningar vars resultat är skattefria och likaså finns skattemässiga avskrivningsmöjligheter. Skattemässiga underskottsavdrag uppgick per 2016-12-31 till 0,5 mkr (0,5) i koncernen. För mer detaljerad information se not 12.

### Hållbarhet

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 så har 40 förvaltningsfastigheter certifierats enligt något av miljöcertifieringssystemen: Green Building, Miljöbyggnad, LEED eller BREEAM. Detta innebär att 75 % av förvaltningsfastigheterna nu är certifierade.

### Möjligheter och risker

Som all affärsverksamhet är även fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och investering i fastigheter förknippat med ett antal risker. Platzer arbetar därför aktivt med att identifiera, bedöma och möta de risker som bedöms ha störst påverkan på bolaget. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer samt väl fungerande administrativa system och policies är grundläggande faktorer för att hantera och minska riskerna. Platzer arbetar kontinuerligt med att se över och följa upp den interna kontrollen. Riskerna kan delas upp i verksamhetsrisker, omvärldsrisker och finansiella risker. I enlighet med IFRS gör ledningen bedömningar och uppskattningar som påverkar innehållet i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar vilket även framgår av redovisningsprinciperna.

Årets förvärv från AB Volvo är ett omfattande köp inom nya områden på Hisingen och delvis en ny

fastighetskategori i form av logistik. Sammantaget bedöms detta förvärv inte förändra Platzers riskbild på något avgörande sätt. Geografiskt ligger fastigheterna inom Göteborgs kommun till vilken Platzer sedan tidigare koncentrerat sitt ägande. Även om inga logistikfastigheter ägs tidigare är Platzer väl förtrogena med näringslivet i Göteborgsregionen. Vidare finns en låg vakansgrad i det förvärvade beståndet och en lång genomsnittlig kontraktslängd vilket också sänker risknivån och ökar Platzers handlingsfrihet.

#### *Verksamhet*

Med verksamhetsrisker avses risker som är relaterade till kärnverksamheten: fastighetsförvaltning samt fastighets- och projektutveckling.

#### *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, befolknings-tillväxt och utbudet av motsvarande lokaler. Platzer möter denna risk 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 tillfredsställande uthyrningsgrad. Genom att i den dagliga förvaltningen arbeta nära hyresgästerna, med egen personal och med gemensamma värderingar säkerställer Platzer också hög kundnöjdhet, vilket minskar risken för vakanser och minskade hyresintäkter. Platzer har även god spridning på sina hyreskontrakt. Vid årsskiftet svarade de 20 största hyreskontrakten för 35 % (33) av hyresintäkterna på årsbasis, varav det största svarade för 4 % (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. Dessutom arbetar Platzer kontinuerligt med att optimera och energieffektivisera driften av fastigheterna. Oförutsedda och omfattande reparationer kan också påverka resultatet negativt.

#### *Fastighetstransaktioner*

Fastighetsförvärv är alltid förenade med osäkerhet, exempelvis i form av bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för hantering av tekniska problem eller miljösanering. För att minska risken för oförutsedda kostnader genomför Platzer inför förvärv en legal, finansiell, teknisk och miljömässig due diligence. Dessutom innehåller alla förvärsavtal såväl sedvanliga som för den individuella affären erforderliga säljgarantier 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 till stor del beroende av medarbetarna, såväl ledande befattningshavare som övriga medarbetare. Platzer arbetar aktivt för att öka medarbetarnas trivsel på och lojalitet med bolaget. Varje medarbetare har årliga utvecklingssamtal och

uppföljningssamtal. Trivseln följs varje år upp genom en medarbetarenkät. Varje medarbetare 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 av risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader. Vanligen görs sådana upptäckter i samband med till exempel ombyggnation och nybyggnadsprojekt. Platzer undersöker och identifierar eventuella miljörisker löpande. Platzer bedriver inte någon tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Platzers hyresgäster kan bedriva sådan verksamhet. Hyresavtalen klarlägger dock hyresgästens strikta ansvar för sin verksamhets eventuella miljötillstånd och påverkan. Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt enligt ISO 14001 och är integrerat i verksamheten. Se beskrivning i avsnitt Hållbarhet på sidan 48.

#### *Twisterisker*

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 policys och fastlagda riktlinjer.

#### *Omvärld*

Omvärldsrisker är främst kopplat till risker som ligger utanför den egna verksamheten men som ändå påverkar Platzer.

#### *Makroekonomiska faktorer*

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur-utveckling, 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 koncentrerar sin verksamhet till Göteborgsområdet och är därför beroende av utvecklingen i Göteborg. Eftersom fordonsindustrin är större i Göteborg än i Sverige kan en negativ utveckling inom denna sektor ha stor betydelse för Göteborg. 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 kunder. Förväntningar om inflationen påverkar räntan och därmed Platzers finansnetto. Räntekostnader är Platzers enskilt största kostnad. Större förändringar i räntenivåer medför en väsentlig påverkan på Platzers resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Platzers fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation på lång sikt även avkastningskraven på fastigheter 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.

### Fastigheternas värdeförändring

Platzers förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Genom att koncentrera fastigheterna till attraktiva lägen med utvecklingspotential i Göteborgsregionen minskar risken för negativa värdeförändringar. Risken minskar också av att Platzer arbetar aktivt med underhåll och utveckling av fastigheterna.

### Exponering mot ändrad lagstiftning och skatter

Fastighetsskatt är en stor kostnadspost för Platzer och andra fastighetsbolag. Förändringar i regelverket för bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för Platzers verksamhet. Platzer följer 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 vidaredebitera densamma till hyresgästerna.

### Väder och säsong

Vinterhalvåret, särskilt första kvartalet, innebär högre fastighetskostnader för exempelvis uppvärmning och snöskottning vilket medför säsongsmässiga variationer av dessa kostnader. Eftersom merparten av Platzers hyreskontrakt tecknas med kallhyra påverkas bolaget i ganska liten utsträckning av variationer i utomhustemperatur. Göteborgs relativt milda klimat och snöfattiga vintrar bidrar också till att minska denna risk. Intäktsmässigt finns inga betydande säsongsvariationer.

### Finansiella risker

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose verksamheten med erforderligt kapital till en rimlig kostnad vilket är en nödvändig resurs för fastighetsverksamhet. Riskerna kan delas upp i marknadsrisk, kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Platzers finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur dessa risker ska hanteras. Platzers finansiering sker huvudsakligen genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. För att begränsa och anpassa ränterisken används derivatinstrument, huvudsakligen ränteswappar. En utförligare beskrivning av den finansiella riskhanteringen framgår av not 3.

Förändringar i olika riskfaktorer får påverkan på resultatet. Hur stor effekten blir på resultatet efter skatt framgår av tabellen nedan:

### Känslighetsanalys

	%	mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 % -enhet	+/- 8 mkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 8 mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 2 mkr
Fastighetsvärde	+/- 5 %	+/- 530 mkr
Marknadsränta	+/- 1 % -enhet	+/- 28 mkr

Se även analys not 13

### Efter rapportperiodens utgång

I mars tecknades avtal om försäljning av Balltorp 1:135 och Fänkålen 2 med frånträde 2017-03-31. Försäljningarna sker genom bolagsförsäljning till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 108 mkr.

### Utsikter för 2017

Platzer behåller sin affärsidé och strategi och kommer fortsätta verka inom ramen för dessa som innebär en fortsatt tillväxt de kommande åren, både genom förvärv och projektutveckling. De senaste årens strategi att tillväxten till en större del än tidigare kommer genom projekt- och fastighetsutveckling förväntas fortsätta. Den större mängd blivande byggrätter som finns inom bolaget utgör en god grund för denna tillväxt. Platzer räknar också med ett fortsatt ökat driftsöverskott och förvaltningsresultat under 2017, inte minst mot bakgrund av 2016 års stora nettoförvärv.

### Aktien och ägarna

Under fjärde kvartalet 2016 genomförde Platzer en företrädesemission om totalt 718 mkr. Emissionsvillkoren var en ny B-aktie på fyra befintliga aktier med en teckningskurs om 30 kr. Emissionen fulltecknades och därmed ökade antalet B-aktier med 23 936 858. Platzer har därefter ett aktiekapital om 11 993 429 kr och antalet registrerade aktier uppgick vid årets utgång till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med 1 röst per aktie. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädade aktie. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Platzers vinst. 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 motsvarande inom respektive nuvarande ägargrupp. Om ägare av A-aktier inte förvärvat de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken. Platzers innehav av egna aktier uppgår till 250 000 B-aktier motsvarande 0,2 % av registrerade aktier, vilka förvärvades av Platzer under 2015 i samband med en riktad nyemission som syftade till att säkerställa bolagets kapacitet att leverera aktier till bolagets aktiesparprogram (se not 4).

Bolagets ägarstruktur framgår av tabellen:

Bolaget ägs av	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	34,7	11,7
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	21,8	16,9
Backahill	17,1	5,2
Familjen Hielte/Hobohm	7,6	18,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3,8	9,6
Fjärde AP-fonden	3,3	8,3
Carnegie Fonder	2,3	5,6
Lesley Invest AB (inkl privat innehav)	1,2	2,9
Svolder AB	0,6	1,5
Länsförsäkringar Blekinge	0,5	1,2
Övriga ägare	7,3	18,2
Totalt utestående aktier	100,0	100,0

### Bolagsstyrning

Aktieägarna utövar sitt inflytande genom årsstämman och extra bolagsstämmor. Ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och VD enligt svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), NASDAQ OMX Stockholms noteringskrav samt interna instruktioner och policydokument. Koden kompletterar gällande lagstiftning på ett antal områden där den ställer högre krav, bland annat för att skapa goda förutsättningar för en balans mellan ägare, styrelse och ledning.



## Styrelsens arbete

Platzers styrelse består av sex ledamöter utan suppleanter. Styrelsen antar varje år en arbetsordning som anger vilka ärenden som behandlas under året, ansvarsfördelning mellan styrelse och VD samt vilken ekonomisk rapportering som ska ske till styrelsen. Styrelsens ledamöter har inte ansvar för olika arbetsområden utan hela styrelsen är delaktig i samtliga av styrelsens ansvarsområden. Styrelsen har enligt arbetsordningen minst sju möten per år där revisorn deltar på två möten. Under 2016 hölls 15 möten, varav ett flertal med anledning av det större förvärvet från AB Volvo och den under året genomförda företrädesemissionen. En utförligare beskrivning av bolagsstyrning och styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 87–90.

## 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 föreslår årsstämman 2017 att följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska gälla fram till nästa årsstämma. Nuvarande riktlinjer och anställningsvillkor avviker inte från förslagets principer. I övrigt hänvisas till not 4.

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 kontant ersättning kunna utgå som då ska belöna förutbestämda och mätbara prestationer. Sådan rörlig ersättning ska vara maximerad till motsvarande tre månadslöner och för VD sex månadslöner. Långsiktiga rörliga incitamentsprogram ska vara aktierelaterade och prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till en årslön.

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.

Styrelsen äger rätt att frågå riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för det.

På bolagsstämman i april 2015 beslutades om ett aktiesparprogram riktat till ledningsgruppen. Den beräknade kostnaden för aktiesparprogrammet periodiseras över programmets löptid om tre år och belastar årets resultat med 3 mkr (1).

## 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 16 mkr (12) och värdeförändringar avseende derivat uppgick till -137 mkr (18). Resultat efter skatt uppgick till 12 mkr (80).

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	2 512 771 152
Balanserade vinstmedel	6 631 404
Årets resultat	12 195 042
Kronor	2 531 597 598

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägare utdelas 1,10 kr per aktie	131 652 721
I ny räkning överförs	2 399 944 877
Kronor	2 531 597 598

Beräknat datum för utbetalning av utdelning är den 5 maj 2017.

## Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2.

Den föreslagna utdelningen är i linje med den av styrelsen fastställda utdelningspolicyn innebärande att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 50 % av förvaltningsresultatet efter skatt, föreslagen utdelning motsvarar 52 % av förvaltningsresultatet efter skatt. Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens och moderbolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att den framtida utvecklingen kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna reducerar moderbolagets soliditet marginellt, vilken efter föreslagen utdelning uppgår till 46 %. Koncernens soliditet uppgår efter föreslagen utdelning till 33 %. 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. Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen (1995:1554) vilket påverkat eget kapital negativt med 257 mkr (150).

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 från 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.

# Koncernen

## Resultaträkning

Mkr	Not	2016	2015
	5		
Hysesintäkter	6,8	687,1	589,1
Fastighetskostnader	7,8	-180,6	-151,6
<b>Driftsöverskott</b>		<b>506,5</b>	<b>437,5</b>
Central administration	4, 7, 8, 9, 28	-39,3	-35,0
Ränteintäkter	11	0,4	0,5
Räntekostnader	11	-144,7	-136,2
Andelar i intresseföretags resultat	33	-0,3	-0,4
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>322,6</b>	<b>266,4</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	10,13	450,4	509,7
Värdetförändring finansiella instrument	10	-137,5	64,0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>635,5</b>	<b>840,1</b>
Skatt på årets resultat	12	-135,1	-176,4
<b>Årets resultat</b>		<b>500,4</b>	<b>663,7</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		494,2	652,5
Innehav utan bestämmande inflytande		6,2	11,2

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat för koncernen överensstämmer med årets totalresultat.

### Data per aktie

	2016-12-31	2015-12-31
Årets resultat	500,4	663,7
Resultat per aktie, kr	4,92	6,81
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	119,7	95,7
Vägt genomsnittligt antal aktier, miljoner	100,5	95,7

Utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier förekommer.

# Koncernen

## Balansräkning

Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	13 614,5	9 784,4
Maskiner och inventarier	14	5,6	4,5
		<b>13 620,1</b>	<b>9 788,9</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	33	39,3	33,6
Andra långfristiga fordringar	19	5,5	5,3
Derivatinstrument	19, 22	—	21,1
		<b>44,8</b>	<b>60,0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 664,9</b>	<b>9 848,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	16, 19	9,9	16,5
Övriga fordringar	19	23,7	27,2
Derivatinstrument	19, 22	2,0	7,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	32,4	12,3
Likvida medel	17, 19	132,2	226,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>200,2</b>	<b>289,7</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 865,1</b>	<b>10 138,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	18	12,0	9,5
Övrigt tillskjutet kapital	18	2 512,8	1 807,0
Balanserat resultat		1 637,6	1 079,1
Årets resultat		494,2	652,5
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b>		<b>4 656,6</b>	<b>3 548,1</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		46,0	44,6
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 702,6</b>	<b>3 592,7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21, 24	5 744,2	4 276,2
Uppskjuten skatteskuld	12	493,1	398,7
Övriga långfristiga skulder	19	42,6	25,2
Pensionsförpliktelse		5,5	5,3
Derivatinstrument	19, 22	329,7	213,4
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 615,1</b>	<b>4 918,8</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21, 24	2 225,0	1 394,0
Leverantörsskulder	19	39,4	23,6
Skatteskulder		42,9	27,2
Övriga kortfristiga skulder	19	34,4	21,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	203,7	153,6
Derivatinstrument	19, 22	2,0	7,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 547,4</b>	<b>1 627,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 865,1</b>	<b>10 138,6</b>



## Koncernen

# Förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	9,5	1 807,0	1 149,9	2 966,4	0,0	2 966,4
Årets resultat			652,5	652,5	11,2	663,7
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>652,5</b>	<b>652,5</b>	<b>11,2</b>	<b>663,7</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Nyemission	0,0			0,0		0,0
Återköp egna aktier	0,0			0,0		0,0
Återläggning aktiesparprogram			1,0	1,0		1,0
Utdelning			-71,8	-71,8		-71,8
Konsolidering dotterbolag				0,0	33,4	33,4
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-70,8</b>	<b>-70,8</b>	<b>33,4</b>	<b>-37,4</b>
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>9,5</b>	<b>1 807,0</b>	<b>1 731,6</b>	<b>3 548,1</b>	<b>44,6</b>	<b>3 592,7</b>
<b>Utdelning per aktie kr (utbetald)</b>			<b>0,75</b>			
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>9,5</b>	<b>1 807,0</b>	<b>1 731,6</b>	<b>3 548,1</b>	<b>44,6</b>	<b>3 592,7</b>
Årets resultat			494,2	494,2	6,2	500,4
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>494,2</b>	<b>494,2</b>	<b>6,2</b>	<b>500,4</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Nyemission	2,5	705,8		708,3		708,3
Återläggning aktiesparprogram			1,7	1,7		1,7
Utdelning*			-95,7	-95,7	-4,8	-100,5
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>2,5</b>	<b>705,8</b>	<b>-94,0</b>	<b>614,3</b>	<b>-4,8</b>	<b>609,5</b>
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>12,0</b>	<b>2 512,8</b>	<b>2 131,8</b>	<b>4 656,6</b>	<b>46,0</b>	<b>4 702,6</b>
<b>Utdelning per aktie kr (utbetald)</b>			<b>1,00</b>			

\* Innehav utan bestämmande inflytande avser uttag handelsbolag.

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

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 1,10 kr, totalt 131,7 mkr 2017 avseende räkenskapsåret 2016.

# Koncernen

## Kassaflödesanalys

Mkr	2016	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftsöverskott	506,5	437,5
Central administration	-35,2	-32,5
Erhållen ränta	0,4	0,5
Erlagd ränta	-144,7	-136,2
Betald skatt	-20,0	-13,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>307,0</b>	<b>255,5</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	0,0	-29,6
Förändring av kortfristiga skulder	60,4	67,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>367,4</b>	<b>293,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-502,1	-359,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3 112,1	-744,9
Sålda förvaltningsfastigheter	252,1	259,3
Konsolidering dotterbolag	—	-86,3
Investering i övrigt	-2,3	-0,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 364,4</b>	<b>-931,6</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av räntebärande skulder	-297,2	-150,2
Nyupplåning av räntebärande skulder	2 596,2	985,7
Minskning av långfristiga fordringar	-6,0	-33,0
Ökning av långfristiga skulder	—	5,0
Konsolidering dotterbolag	—	33,4
Utdelning	-95,7	-71,8
Nyemission/återköp egna aktier	705,4	0,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 902,7</b>	<b>769,1</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-94,3</b>	<b>131,0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>226,5</b>	<b>95,5</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>132,2</b>	<b>226,5</b>
Outnyttjad checkkredit	50	50

# Resultaträkning

Mkr	Not	2016	2015
Nettoomsättning	27	16,5	12,0
Rörelsens kostnader	4	-16,6	-12,4
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-0,1</b>	<b>-0,4</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	11	22,9	21,3
Räntekostnader	11	-108,3	-92,9
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-85,5</b>	<b>-72,0</b>
Värdeförändring derivatinstrument	10	-137,5	18,3
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>-223,0</b>	<b>-53,7</b>
Bokslutsdispositioner	29	242,4	152,8
Skatt	12	-7,2	-19,1
<b>Årets resultat</b>		<b>12,2</b>	<b>80,0</b>

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



# Moderbolaget

## Balansräkning

Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	32	1 809,2	1 053,1
Uppskjuten skattefordran	12	72,9	42,5
Fordringar hos koncernföretag	19	2 709,3	2 138,2
Andra långfristiga fordringar	19	1,5	0,9
Derivatinstrument	19	—	21,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 592,9</b>	<b>3 255,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	19	734,6	1 072,4
Övriga kortfristiga fordringar	19	11,0	8,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0,2	1,4
Derivatinstrument	19	2,0	7,2
Likvida medel	17, 19	0,1	8,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>747,9</b>	<b>1 097,6</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 340,8</b>	<b>4 353,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	12,0	9,5
		<b>12,0</b>	<b>9,5</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	18	2 512,8	1 807,0
Balanserat resultat		6,6	20,6
Årets resultat		12,2	80,0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 531,6</b>	<b>1 907,6</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 543,6</b>	<b>1 917,1</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	30	<b>50,0</b>	<b>50,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 24	2 370,4	2 138,2
Pensionsförpliktelse		1,5	1,0
Derivatinstrument	19	330,0	213,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 701,9</b>	<b>2 352,2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	19	0,1	0,1
Aktuella skatteskulder		28,5	13,8
Övriga kortfristiga skulder	19	1,0	0,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	13,8	12,1
Derivatinstrument	19	1,9	7,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45,3</b>	<b>34,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 340,8</b>	<b>4 353,4</b>

# Förändringar i eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2015-01-01	9,5	1 807,0	183,5	-92,1	1 907,9
Årets resultat				80,0	80,0
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Vinstdisposition			-92,1	92,1	0,0
Nyemission	0,0				0,0
Återköp egna aktier	0,0				0,0
Återläggning aktiesparprogram			1,0		1,0
Utdelning			-71,8		-71,8
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-162,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-70,8</b>
Utgående eget kapital 2015-12-31	9,5	1 807,0	20,6	80,0	1 917,1
Ingående eget kapital 2016-01-01	9,5	1 807,0	20,6	80,0	1 917,1
Årets resultat				12,2	12,2
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Vinstdisposition			80,0	-80,0	0,0
Nyemission	2,5	705,8			708,3
Återläggning aktiesparprogram			1,7		1,7
Utdelning			-95,7		-95,7
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>2,5</b>	<b>705,8</b>	<b>-14,0</b>	<b>-80,0</b>	<b>614,3</b>
Utgående eget kapital 2016-12-31	12,0	2 512,8	6,6	12,2	2 543,6

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 1,10 kr, totalt 131,7 mkr 2017 avseende räkenskapsåret 2016.

# Kassaflödesanalys

Mkr	2016	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	2,4	0,6
Erhållen ränta	22,9	21,3
Erlagd ränta	-108,3	-92,9
Betald skatt	-26,0	-13,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-109,0</b>	<b>-84,7</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	522,8	154,9
Förändring av kortfristiga skulder	7,4	6,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>421,2</b>	<b>76,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Ökning av reversfordringar	-571,1	-646,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-571,1</b>	<b>-646,6</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av räntebärande skulder	—	-34,8
Nyupplåning av räntebärande skulder	232,2	681,4
Nyemission/återköp egna aktier	705,4	0,0
Lämnat aktieägartillskott	-700,1	—
Lämnad utdelning	-95,7	-71,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>141,8</b>	<b>574,8</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8,1</b>	<b>4,7</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8,2</b>	<b>3,5</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0,1</b>	<b>8,2</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 28 mars 2017 och föreläggs för fastställande vid årsstämma den 27 april 2017.

## 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 och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. 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 som påverkar tillämpningen av redovisningen och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållande anses rimliga och ses över regelbundet. Resultatet 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. 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 perio-

der. 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 uppskattningar och bedömningar kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För närmare beskrivning 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. 2016 har inte något rörelseförvärv skett.

### Uppskjuten 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.

### Upplýsning om kommande standarder

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2016 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas påverka koncernens finansiella rapporter på följande sätt:

IFRS 9 Finansiella instrument hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. 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 och introducerar en ny nedskrivningsmodell. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning och den nedskrivningsmodell som idag tillämpas bedöms inte skilja sig väsentligt från den modell som förespråkas i IFRS 9. Bolaget har inte påbörjat utvärderingen av standardens påverkan men förväntan är att den inte kommer ha väsentlig påverkan på redovisning och värdering utan påverkan kan komma att bestå i skillnad i presentation och vissa tillkommande upplysningskrav.

IFRS 15 är den nya standarden för intäktsredovisning. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 bygger på principen att intäkter redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten – en princip som ersätter den tidigare principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till köparen. Ett företag kan välja mellan "full retroaktivitet" eller framåtriktad tillämpning med ytterligare upplysningar. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Bolagets intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka inte redovisas enligt denna standard. De intäkter som faller inom denna standard avser intäkter såsom tjänster för förvaltning och liknande samt försäljning av förvaltningsfastigheter. Med beaktande av att bolagets intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter är den initiala bedömningen, baserat på att standarden endast är tillämplig för en liten del av intäkterna, att denna standard inte kommer innebära någon väsentlig förändring vad gäller redovisning och värdering men att vissa upplysningskrav kan tillkomma.

IFRS 16 Leases publicerades i januari 2016. Implementeringen av standarden kommer att innebära att nästan samtliga leasingkontrakt kommer att redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal för leasetagaren. Enligt den nya standarden ska en tillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och ett finansiellt åtagande att betala leasingavgifter redovisas. Kontrakt med kort löptid och kontrakt av mindre värde undantas. Redovisningen för lease-givare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2019. Standarden har inte antagits av EU. Bedömningen är att införandet av standarden kommer ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna då koncernen i allt väsentligt agerar som lease-givare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet. För närvarande finns några avtal avseende leasingbilar samt tomträtter vilka kommer påverkas av denna standard. För ytterligare information om koncernens leasingavtal se not 8.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, 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 så tillvida att en resultatråd, "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. Från och med 2016-12-31 sker uppdelning av skulderna i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen, motsvarande fördelning har gjorts för dessa poster per 2015-12-31. 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 har 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 % och 50 % 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 och fordringar samt räntekostnader på lån. 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 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. 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 huvudsakligen av skulder till kreditinstitut. För att diversifiera låneportföljen har Platzer sedan 2014 ett innehav i SFF Holding AB vilket möjliggör att genom obligationslån utgivna av detta bolag låna direkt på kapitalmarknaden. Låneskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Långfristiga skulder är skulder med ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen mer än 12 månader efter rapportperiodens slut medan kortfristiga har en löptid på kortare än 12 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. Inga fastigheter i koncernen klassificeras som rörelsefastigheter.

I redovisningsbegreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till 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 hyresgäst Anpassningar 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 och skulder 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 s.k. ITP-planen. För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2016 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningsstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som

en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas 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 2 mkr (2).

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 %. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 % eller överstiger 155 % ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervall. 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 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 % (153).

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.

### Aktierelaterade ersättningar

På bolagstämman i april 2015 beslutades om ett aktiesparprogram riktat till ledningsgruppen. Aktiesparprogrammet redovisas som aktierelaterade ersättningar som regleras med eget kapitalinstrument i enlighet med IFRS 2. Detta innebär att det verkliga värdet beräknas utifrån bedömd måluppfyllelse. Värdet fördelas över programmets intjänandeperiod. Någon omvärdering efter att det verkliga värdet fastställts sker ej under resten av intjänandeperioden förutom för förändringar av antalet aktier på grund av att villkoret om fortsatt anställning under perioden ej längre uppfylls.

I enlighet med IFRS 2 redovisas denna kostnad för aktiesparprogrammet som en personalkostnad med en motsvarande ökning i eget kapital. Kostnaden beräknas genom att maximala antalet prestationsaktier multipliceras med genomsnittlig aktiekurs vid tidpunkt för utställandet av programmet för investeringsaktierna. Denna kostnad redovisas som centrala administrationskostnader och periodiseras över programmets löptid om 3 år. För 2016 belastas resultatet med totalt 2,5 mkr (1,3), varav sociala avgifter uppgår till 0,8 mkr (0,3). Aktiesparprogrammet innebär att deltagarna investerar i Platzer-aktier (sparaktier) motsvarande två månadslöner vilka ska behållas under programmets hela löptid liksom att anställningen fortfarande ska gälla. Om bolagets substansvärde per 2017-12-31 överstiger fastställda målnivåer (40-42 kr/aktie) erhåller deltagarna vederlagsfritt 2-4 aktier för varje sparaktie.

De sociala avgifter som uppkommer på tilldelningen av aktieoptioner betraktas som en integrerad del av tilldelningen och kostnaden behandlas som en kontantreglerad aktierelaterad ersättning och fördelas på de perioder under vilka tjänsterna utförs. Den avsättning som uppkommer omvärderas vid varje rapporttillfälle för att motsvara beräknade avgifter som ska erläggas vid intjänandeperiodens slut.

### Egna aktier

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost från eget kapital. Vid avyttring av dessa aktier

redovisas erhållet belopp som en tilläggs-post i eget kapital.

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas netto efter skatt, som ett avdrag från emissionslikviden.

**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 Platzers genomförda förvärv klassificeras som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas på fastighets- eller 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 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) för att minska viss ränteriskexponering.

Styrelsen för Platzers 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 Platzers 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 policy kräver godkännande av styrelsen. Styrelsen erhåller vid varje ordinarie styrelsemöte en finansrapport. Förutom att utvärdera portföljens utveckling innehåller finans-

**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 tilläggsköpeskillningar. 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 skattekulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

**Koncernbidrag**

För redovisning av koncernbidrag tillämpar Platzers från och med 2014 alternativregeln vilken innebär att bolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition.

**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 lätt-nadsregeln i RFR 2 (IAS39) p2 och redovisar därmed borgensförbindelsen som en eventalförpliktelse. När företaget bedömer att det sannolikt kommer att krävas en betalning för att reglera ett åtagande görs en avsättning.

rapporten 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. Platzers tillämpar inte säkringsredovisning. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Under 2016 bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig ränta.

Platzers 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).

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), 3 820 mkr (3 240) av den räntebärande skulden på 7 989 mkr (5 690). Härutöver finns en ränteswap med framtida start om 600 mkr. Koncernen är därmed exponerad för viss ränterisk.

Den genomsnittliga räntan, med hänsyn tagen till ränteswappavtal, uppgår till 2,33 % (2,37).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 2,0 år (1,9). Samtliga banklån förfaller till betalning inom 5 år (5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,7 år (4,0). Andelen lån, inklusive effekter av tecknade räntederivat, med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick till 46 % (43).

Koncernen har analyserat dess känslighet mot ränteförändringar. Genomförd analys visar att effekten på resultat efter skatt och eget kapital av en ändring av räntenivån på 1,0 % skulle vara en maximal ökning med 33 mkr (19) respektive minskning med 33 mkr (19).

För ytterligare information avseende koncernens låneskulder se not 21 Skulder till kreditinstitut.

#### 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 förfalldagen. 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.

Under 2016 har inga placeringar i likvida instrument gjorts utan likvida medel har placerats på inlåningskonto i bank. Platzer strävar efter att balansera likviditeten utifrån rörelsens behov bland annat genom att öka andelen revolverande krediter och därmed öka flexibiliteten i räntebärande skulder.

#### Likvida medel

Samtliga likvida medel 132 mkr (227) har en kreditrating enligt AAA.

#### Derivatinstrument

Samtliga derivatinstrument -330 mkr (-192) 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 2016 uppgick fullgoda hyresfordringar till 10 mkr (17). Koncernens kreditförluster uppgick under 2016 till 6 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 2016 hade koncernen likvida medel om 132 mkr (227). 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.

För upplysning om de finansiella skuldernas förfallotidpunkter se not 21 Skulder till kreditinstitut.

#### 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 likviditetsproblemet inte uppstår. Platzers policy är att alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar och att högst 35 % 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 förvärvade Platzer under 2014 20 % av aktierna i SFF Holding AB vilket möjliggör att genom obligationslån utgivna av detta bolag låna direkt från kapitalmarknaden. Per 2016-12-31 har Platzer lånat 800 mkr genom s.k. gröna obligationer varav 500 mkr lånats upp under 2016.

#### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 30 %. 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 årsskifte till 34 % (35).



## NOT 4 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Medelantal anställda</b>				
Kvinnor	26	23	—	—
Män	35	32	2	2
<b>Totalt</b>	<b>61</b>	<b>55</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Koncernen hade per årsskiftet 64 anställda (54), varav 28 kvinnor (22). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 2 (2), varav 0 kvinnor (0). Vid årsskiftet hade Platzer 6 styrelseledamöter (6) inklusive ordförande, varav 3 kvinnor (3). Koncernen hade 6 ledande befattningshavare (8) inklusive VD, varav 3 kvinnor (4) per årsskiftet. Samtliga anställda finns i Sverige.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Styrelseordförande	0,3	0,2	0,3	0,2
Övriga styrelseledamöter (samma arvode till alla ledamöter)	0,7	0,6	0,7	0,6
Lön och förmåner till verkställande direktören	2,8	2,6	2,8	2,6
Rörlig ersättning till verkställande direktören	0,9	1,0	0,9	1,0
Löner och förmåner till övriga ledande befattningshavare	6,0	6,6	1,7	1,6
Rörliga ersättningar till övriga ledande befattningshavare	1,3	1,3	0,3	0,3
Löner och förmåner till övriga anställda	27,1	18,9	—	—
	<b>39,1</b>	<b>31,2</b>	<b>6,7</b>	<b>6,3</b>
Sociala avgifter enligt lag	14,5	11,7	3,2	2,3
Avtalade pensionskostnader för verkställande direktören	0,9	0,9	0,9	0,9
Avtalade pensionskostnader för övriga ledande befattningshavare	1,7	1,8	0,5	0,5
Avtalade pensionskostnader för övriga anställda	3,0	1,8	—	—
	<b>20,1</b>	<b>16,2</b>	<b>4,6</b>	<b>3,7</b>
<b>Totalt</b>	<b>59,2</b>	<b>47,4</b>	<b>11,3</b>	<b>10,0</b>

### Ersättning till ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses de 5 personer som tillsammans med verkställande direktören ingår i bolagets ledningsgrupp. 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.

### Förmåner

Förmåner avser huvudsakligen tjänstebilar.

### Pension

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsålder för verkställande direktör är 65 år. Pensionspremien utgår under anställningstiden med 35 % av den pensionsgrundande lönen. För övriga ledande befattningshavare gäller ITP-planen eller 30 % 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 fastslogs på årsstämman 2016.

### Aktierelaterade ersättningar

På bolagstämman i april 2015 beslutades om ett aktiesparprogram riktat till ledningsgruppen. Programmet syftar till att skapa ett personligt ägarengagemang som kan ge ytterligare stimulans till intresse för bolagets verksamhet och resultatutvecklingen på lång sikt. Med programmet kopplas också målet till bolagets utveckling och inte direkt till börsutvecklingen. I enlighet med IFRS 2 beräknas aktiesparprogrammet till verkligt värde och redovisas som en personalkostnad. Kostnaden beräknas genom att maximala antalet prestationsaktier multipliceras med genomsnittlig aktiekurs vid tidpunkt för utställandet av programmet för investeringsaktierna. Denna kostnad redovisas som centrala administrationskostnader och periodiseras över programmets löptid om 3 år. För 2016 belastas resultatet med totalt 2,5 mkr (1,3), varav sociala avgifter uppgår till 0,8 mkr (0,3). Kostnaden fördelar sig på VD 0,9 mkr (0,4) och övriga ledande befattningshavare 1,6 mkr (0,9).

## 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. Inga rörelsesegment har slagits samman till ett rapporterbart segment när upplysningar om segment presenteras utan samtliga segment presenteras utifrån den interna rapportering som VD erhåller.

Under december 2016 har ett bestånd av fastigheter från AB Volvo förvärvats vilka har skapat ett eget segment, benämnt Artosa vilket innefattar områdena Arendal, Torslanda och Säve. Under året har fastigheten Lorensberg 62:1 och Lindholmen 30:2 förvärvats, vilka tillhör segmenten Centrala Göteborg respektive Norra/Östra Göteborg. Gårda 8:2 och Gullbergsvass 703:53 har sålts som tillhörde segment Centrala Göteborg.

### Redovisning av segment

	Förvaltningsfastigheter													
	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg		Artosa Göteborg		Projekt-fastigheter		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	388,7	338,1	115,0	109,0	169,1	140,7	13,5	0,0	0,8	1,3	0,0	0,0	687,1	589,1
Fastighetskostnader	-92,6	-77,9	-35,9	-36,9	-48,5	-35,5	-3,0	0,0	-0,6	-1,3	0,0	0,0	-180,6	-151,6
<b>Driftsöverskott</b>	<b>296,1</b>	<b>260,2</b>	<b>79,1</b>	<b>72,1</b>	<b>120,6</b>	<b>105,2</b>	<b>10,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>506,5</b>	<b>437,5</b>
Central administration											-39,3	-35,0	-39,3	-35,0
Finansnetto											-144,6	-136,1	-144,6	-136,1
<b>Förvaltningsresultat</b>											<b>-183,9</b>	<b>-171,1</b>	<b>322,6</b>	<b>266,4</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter											450,4	509,7	450,4	509,7
Värdeförändring finansiella instrument											-137,5	64,0	-137,5	64,0
<b>Resultat före skatt</b>											<b>129,0</b>	<b>402,6</b>	<b>635,5</b>	<b>840,1</b>
Skatt på årets resultat											-135,1	-176,4	-135,1	-176,4
<b>Årets resultat</b>											<b>-6,1</b>	<b>226,2</b>	<b>500,4</b>	<b>663,7</b>

	Förvaltningsfastigheter											
	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg		Artosa Göteborg		Projekt-fastigheter		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	6 625	6 322	1 332	1 240	2 553	2 085	2 635	0	470	137	13 615	9 784
Varav investeringar/förvärv under året	248	291	89	33	417	745	2 561	0	318	35	3 633	1 104

## NOT 6 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal och består i sin helhet av kommersiella kontrakt. Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.

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

	2016			2015		
	Hyresintäkt	Antal	Andel %	Hyresintäkt	Antal	Andel %
2016	—	—	—	72	181	12
2017	49	182	5	90	175	14
2018	143	230	15	127	164	20
2019	257	187	27	114	94	18
2020	188	140	20	65	35	11
2021*	160	47	17	154	33	25
2022	36	12	4	—	—	—
2023-	118	29	12	—	—	—
<b>Total</b>	<b>951</b>	<b>827</b>	<b>100</b>	<b>622</b>	<b>682</b>	<b>100</b>
P-hus/övrigt	39			42		
<b>Total</b>	<b>990</b>			<b>664</b>		

\* Avseende 2015 avser belopp period 2021 och framåt

**NOT 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag**

Koncernen	2016	2015
<b>Rörelsens kostnader fördelade på funktion</b>		
Fastighetskostnader	-180,6	-151,6
Central administration	-39,3	-35,0
<b>Summa</b>	<b>-219,9</b>	<b>-186,6</b>
<b>Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag</b>		
Personalkostnader (inkl. aktivering projektkostnader)	-49,4	-40,3
Driftskostnader/administration (exkl. personalkostnader)	-94,5	-86,2
Underhåll	-23,3	-20,7
Fastighetsskatt	-45,0	-36,1
Övrigt	-7,7	-3,3
<b>Summa</b>	<b>-219,9</b>	<b>-186,6</b>
<b>Specifikation av fastighetskostnader</b>		
Driftskostnader	-104,6	-91,5
Underhåll	-23,3	-20,7
Fastighetsskatt	-45,0	-36,1
Kundförluster	-5,7	-1,4
Övrigt	-2,0	-1,9
<b>Summa</b>	<b>-180,6</b>	<b>-151,6</b>

Upplysning avseende avtalsenliga förpliktelser samt upplysning avseende direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat intäkter under året, se not 13.

**NOT 8 Operationell leasing****Leasingavtal där koncernen är leasetagare**

Det finns ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där Platzter är leasetagare. Dessa avser främst personbilar samt tomträttsavtal. 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 uppsägningstid om 9 månader. Genomsnittlig återstående löptid uppgick 2016-12-31 till 46 månader (46).

**NOT 9 Central administration**

Centrala administrationskostnader uppgick till 39,3 mkr (35,0). Där ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal-, kontors-, lokal- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier. Kostnad för aktiesparprogrammet ingår från och med 2015.

Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

**NOT 10 Värdeförändringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	—	7,8	—	—
<b>Summa realiserade värdeförändringar</b>	<b>0,0</b>	<b>7,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	450,4	501,9	—	—
Orealiserad värdeförändring derivat/kapitalförsäkring	-137,5	64,0	-137,5	18,3
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>312,9</b>	<b>565,9</b>	<b>-137,5</b>	<b>18,3</b>



## NOT 11 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	0,4	0,5	22,9	21,3
<b>Summa ränteintäkter</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>22,9</b>	<b>21,3</b>
Varav avseende koncernbolag	—	—	22,8	21,2
Räntekostnader	-144,7	-136,2	-108,3	-92,9
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-144,7</b>	<b>-136,2</b>	<b>-108,3</b>	<b>-92,9</b>

Värdeförändring derivat framgår av not 10.

## NOT 12 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt för året	-37,0	-18,7	-34,9	-15,2
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-2,8	0,0	-2,8	—
Uppskjuten skatt	-95,3	-157,7	30,5	-3,9
<b>Summa</b>	<b>-135,1</b>	<b>-176,4</b>	<b>-7,2</b>	<b>-19,1</b>

Det sammanlagda beloppet av aktuell skatt under perioden hänförlig till poster som inte har redovisats i resultaträkningen eller övrigt totalresultat utan direkt mot eget kapital uppgår till 2,7 mkr (0). Skatt redovisad i eget kapital avser skatt hänförlig till transaktionskostnader i samband med den företrädsmission som genomfördes under fjärde kvartalet.

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	
	2016	2015	2016	2015
Resultat före skatt	635,5	840,1	19,4	99,1
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 22 %	-139,8	-184,8	-4,3	-21,8
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ ej skattepliktiga intäkter	-0,6	-0,6	-0,2	-0,2
Skatteeffekt av ej skattepliktig försäljning dotterbolag	2,1	18,5	—	—
Temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skatt redovisas	5,0	-10,4	—	—
Justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-2,8	—	-2,8	—
Övrig justering	0,9	0,9	—	2,9
<b>Skattekostnad</b>	<b>-135,1</b>	<b>-176,4</b>	<b>-7,2</b>	<b>-19,1</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 0,5 mkr (0,5), uppskjuten skattefordran har beräknats på hela beloppet. Samtliga uppskjutna skatteskulder bedöms förfalla längre fram än 12 månader. Den gällande skattesatsen är 22 %.

### Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Obeskattade reserver	—	0,7	—	—
Derivat	30,3	-13,7	30,5	-3,9
Förvaltningsfastigheter	-125,5	-144,7	—	—
<b>Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen</b>	<b>-95,3</b>	<b>-157,7</b>	<b>30,5</b>	<b>-3,9</b>

**Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Derivat	73,0	48,5	73,0	48,4
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1,5	1,6	0,4	0,3
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Fastigheter	-555,4	-430,8	—	—
Obeskattade reserver	-11,7	-11,7	—	—
Derivat	-0,4	-6,3	-0,4	-6,2
<b>Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen</b>	<b>-493,1</b>	<b>-398,7</b>	<b>73,0</b>	<b>42,5</b>

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:

<b>Koncernen</b>	<b>Temporär skillnad fastighet</b>	<b>Derivat-instrument</b>	<b>Kapital-försäkring</b>	<b>Obeskattade reserver</b>	<b>Summa</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>					
Per 1 januari 2015	-289,1	-6,9	0,0	-12,4	-308,4
Redovisat i resultaträkningen	-144,7	0,6	—	0,7	-143,4
Konsolidering/avyttring dotterbolag	3,0	—	—	—	3,0
Per 31 december 2015	-430,8	-6,3	0,0	-11,7	-448,8
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>					
Per 1 januari 2015	0,0	63,5	1,1	0,0	64,6
Redovisat i resultaträkningen	—	-14,9	0,5	—	-14,4
Per 31 december 2015	0,0	48,5	1,6	0,0	50,1
Netto per 31 december 2015	-430,8	42,2	1,6	-11,7	-398,7
<b>Moderbolaget</b>					
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>					
Per 1 januari 2015	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Redovisat i resultaträkningen	—	-6,2	—	—	-6,2
Per 31 december 2015	0,0	-6,2	0,0	0,0	-6,2
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>					
Per 1 januari 2015	0,0	46,4	0,0	0,0	46,4
Redovisat i resultaträkningen	—	2,3	—	—	2,3
Per 31 december 2015	0,0	48,7	0,0	0,0	48,7
Netto per 31 december 2015	0,0	42,5	0,0	0,0	42,5
<b>Koncernen</b>					
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>					
Per 1 januari 2016	-430,8	-6,3	0,0	-11,7	-448,8
Redovisat i resultaträkningen	-125,6	5,9	—	—	-119,7
Konsolidering/avyttring dotterbolag	1,0	—	—	—	1,0
Per 31 december 2016	-555,4	-0,4	0,0	-11,7	-567,6
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>					
Per 1 januari 2016	0,0	48,5	1,6	0,0	50,1
Redovisat i resultaträkningen	—	24,5	-0,1	—	24,4
Per 31 december 2016	0,0	73,0	1,5	0,0	74,5
Netto per 31 december 2016	-555,4	72,5	1,5	-11,7	-493,1

Moderbolaget	Temporär skillnad fastighet	Derivat- instrument	Kapital- försäkring	Obeskattade reserver	Summa
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>					
Per 1 januari 2016	0,0	-6,2	0,0	0,0	-6,2
Redovisat i resultaträkningen	—	5,8	—	—	5,8
Per 31 december 2016	0,0	-0,4	0,0	0,0	-0,4
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>					
Per 1 januari 2016	0,0	48,7	0,0	0,0	48,7
Redovisat i resultaträkningen	—	24,7	—	—	24,7
Per 31 december 2016	0,0	73,4	0,0	0,0	73,4
Netto per 31 december 2016	0,0	73,0	0,0	0,0	73,0

## 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 obebyggd eller bebyggd.

Platzer genomför varje kvartal en 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 drifts- och underhållskostnader härleds från befintliga och budgeterade intäkter och kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drifts- 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 % (2). Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Projektfastigheter värderas individuellt utifrån bedömt byggrättsvärde. Projektfastigheter värderas utifrån ortsprismetoden liksom planlagda byggrätter. Sannolika blivande byggrätter som förvärvats värderas på motsvarande sätt medan framtida byggrätter som arbetats fram internt värderas med större försiktighet då ortsprismetoden i dessa fall bedöms vara osäkrare.

En gång per år låter Platzer genomföra en extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Normalt värderas cirka 30 % av beståndet men i år har värderingen omfattat alla fastigheter i samband med framtagandet av prospekt till företrädesemission. Den externa värderingen som utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB hade värdetidpunkt per 30 september och visade ett värde om 10 880 mkr vilket var 0,6 procent över den interna värderingen per samma datum.

### Sammanfattning av den interna värderingen

Värdetidpunkt	2016-12-31
Kalkylperiod	I normalfallet 10 år (10). I vissa fall kan användas en kalkylperiod på 15 år (15) eller längre om så erfordras.
Inflationsantagande	2 % (2) under hela kalkylperioden
Direktavkastning vid kalkylperiodens slut	Varierar mellan 4,3 % (4,5) och 8,0 % (7,3)
Kalkylränta	Mellan 6,3 % (6,5) och 10,0 % (9,3)
Långsiktig vakansgrad	Individuell bedömning, vanligtvis mellan 3 % (3) och 7 % (7)

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,7 % (5,5), en ökning jämfört med föregående år som främst berodde på förvärvet från AB Volvo. 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 två fastigheter sålts och frånträtts, Gullbergsvass 703:53 och Gårda 8:2, försäljningarna har inte påverkat värdeförändringar för året då avtal motsvarade verkligt värde per 2015-12-31.



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2016	2015
<b>Ingående verkligt värde</b>	<b>9 784,4</b>	<b>8 343,0</b>
Fastighetsförvärv	3 111,5	744,9
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	520,5	359,5
Värdeförändring fastigheter	450,4	509,7
Konsolidering dotterbolag	—	86,5
Försäljningar	-252,3	-259,2
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>13 614,5</b>	<b>9 784,4</b>

	2016			2015		
	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	TOTALT	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	TOTALT
<b>Ingående verkligt värde</b>	<b>9 647,9</b>	<b>136,5</b>	<b>9 784,4</b>	<b>8 048,8</b>	<b>294,2</b>	<b>8 343,0</b>
Fastighetsförvärv	2 959,4	152,1	3 111,5	727,9	17,0	744,9
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad (inkl. omföring färdigställda projekt)	354,7	165,8	520,5	502,3	-142,8	359,5
Värdeförändring fastigheter	435,2	15,2	450,4	505,4	4,3	509,7
Konsolidering dotterbolag	—	—	—	86,5	—	86,5
Försäljningar	-252,3	—	-252,3	-223,0	-36,2	-259,2
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>13 144,9</b>	<b>469,6</b>	<b>13 614,5</b>	<b>9 647,9</b>	<b>136,5</b>	<b>9 784,4</b>

Aktiverad ränta under året uppgår till 2,4 mkr (4,7) vilken ingår i investeringar i ny-, till- och ombyggnad.

Platzer hade per årsskiftet 3 större projekt under byggnation. Den totala investeringen i dessa bedöms uppgå till 660 mkr (800) och per 31 december återstår 380 mkr (625) att investera. Under 2016 är det totalt 4 stycken (4) projektfastigheter som har haft låga eller nära nollintäkter, direkta kostnader hänförliga till dessa fastigheter uppgår till 0 mkr (0,1).

Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde". 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. Avvikelserna 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 13 615 mkr (9 784) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 700 mkr (500).

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärden

	Förändring, +/-	Värdepåverkan, cirka
Hysesintäkter	50 kr per kvm	710 mkr
Driftskostnader	25 kr per kvm	350 mkr
Avkastningskrav	0,25 procentenheter	570–630 mkr

NOT 14 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	7,7	7,7
Inköp	2,6	0,2
Försäljningar och utrangeringar	—	-0,2
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10,3</b>	<b>7,7</b>
Ingående avskrivningar	-3,2	-2,1
Försäljningar och utrangeringar	—	0,2
Årets avskrivningar	-1,5	-1,3
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4,7</b>	<b>-3,2</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>5,6</b>	<b>4,5</b>

**NOT 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda driftskostnader	1,5	2,7	—	—
Förutbetalda bankkostnader	15,9	6,1	—	1,3
Upplupna driftsintäkter	14,0	2,9	—	—
Övriga poster	1,0	0,6	0,2	0,1
<b>Summa</b>	<b>32,4</b>	<b>12,3</b>	<b>0,2</b>	<b>1,4</b>

**NOT 16 Hyresfordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hyresfordringar	14,0	19,1	—	—
Avgår reservering för osäkra fordringar	-4,1	-2,6	—	—
<b>Hyresfordringar netto</b>	<b>9,9</b>	<b>16,5</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 9,9 mkr (16,5).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>Reserv osäkra hyresfordringar</b>				
Ingående värde 1 januari	-2,6	-2,5	—	—
Reservering för osäkra fordringar	-7,1	-1,4	—	—
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	5,6	1,3	—	—
<b>Utgående värde 31 december</b>	<b>-4,1</b>	<b>-2,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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

	Koncernen	
	2016	2015
<b>Åldersfördelning hyresfordringar</b>		
Ej förfallna hyresfordringar	8,4	8,0
1–30 dagar	2,3	6,5
31–60 dagar	0,0	0,3
> 60 dagar	3,3	4,3
varav reserverat	-4,1	-2,6
<b>Summa</b>	<b>9,9</b>	<b>16,5</b>

**NOT 17 Likvida medel**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kassa och bank	132,2	226,5	0,1	8,2

## NOT 18 Aktiekapital

		Antal aktier (tusental)	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
2015-01-01		95 747,4	9,5	1 807,0	1 816,5
Nyemission		250,0	0,0	—	0,0
2015-12-31		95 997,4	9,5	1 807,0	1 816,6
	Återköpta aktier	-250,0			
2015-12-31	<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>95 747,4</b>			
2016-01-01		95 997,4	9,5	1 807,0	1 816,5
Nyemission		23 936,9	2,5	705,8	708,3
2016-12-31	<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>119 934,3</b>	<b>12,0</b>	<b>2 512,8</b>	<b>2 524,8</b>
	Återköpta aktier	-250,0			
2016-12-31	<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>119 684,3</b>			

Under fjärde kvartalet 2016 genomförde Platzer en företrädesemission om totalt 718 mkr. Emissionskostnader uppgick till 10 mkr netto efter skatt. Emissionsvillkoren var en ny B-aktie på fyra befintliga aktier med en teckningskurs om 30 kr. Emissionen fulltecknades och därmed ökade antalet B-aktier med 23 936 858. Platzer har därefter ett aktiekapital om 11 993 429 kr och antalet registrerade aktier uppgick vid årets utgång till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med 1 röst per aktie.

## NOT 19 Finansiella instrument

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

Koncernen	2016-12-31			2015-12-31		
	Låneford- ringar och hyres- fordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultat- räkningen	Summa	Låneford- ringar och hyres- fordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultat- räkningen	Summa
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>						
Hyresfordringar	9,9	—	9,9	16,5	—	16,5
Övriga fordringar	23,7	5,5	29,2	27,2	5,3	32,5
Derivatinstrument	—	2,0	2,0	—	28,3	28,3
Likvida medel	132,2	—	132,2	226,5	—	226,5
<b>Summa</b>	<b>165,8</b>	<b>7,5</b>	<b>173,3</b>	<b>270,2</b>	<b>33,6</b>	<b>303,8</b>
	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultat- räkningen	Summa	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultat- räkningen	Summa
<b>Skulder i balansräkningen</b>						
Upplåning	7 969,2	—	7 969,2	5 670,2	—	5 670,2
Övriga skulder*	80,9	—	80,9	54,2	—	54,2
Derivatinstrument	—	331,7	331,7	—	220,6	220,6
<b>Summa</b>	<b>8 050,1</b>	<b>331,7</b>	<b>8 381,8</b>	<b>5 724,4</b>	<b>220,6</b>	<b>5 945,0</b>

\* Avser i balansräkningen posterna övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/källskatt om -35,5 mkr (-16,1).



Moderbolaget	2016-12-31			2015-12-31		
	Lånefordringar och hyresfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultat-räkningen	Summa	Lånefordringar och hyresfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultat-räkningen	Summa
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>						
Övriga fordringar	3 454,9	1,5	3 456,4	3 219,0	0,9	3 219,9
Derivatinstrument	—	2,0	2,0	—	28,3	28,3
Likvida medel	0,1	—	0,1	8,2	—	8,2
<b>Summa</b>	<b>3 455,0</b>	<b>3,5</b>	<b>3 458,5</b>	<b>3 227,2</b>	<b>29,2</b>	<b>3 256,4</b>
	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultat-räkningen	Summa	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultat-räkningen	Summa
<b>Skulder i balansräkningen</b>						
Upplåning	2 370,4	—	2 370,4	2 138,2	—	2 138,2
Övriga skulder*	0,1	—	0,1	0,1	—	0,1
Derivatinstrument	—	331,9	331,9	—	220,2	220,2
<b>Summa</b>	<b>2 370,5</b>	<b>331,9</b>	<b>2 702,4</b>	<b>2 138,3</b>	<b>220,2</b>	<b>2 358,5</b>

\* Avser i balansräkningen posterna leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/källskatt om -0,9 mkr (-0,9).

## NOT 20 Checkräkningskredit

	Koncernen	
Checkräkningskredit	2016-12-31	2015-12-31
Beviljad kreditlimit	50,0	50,0
Outnyttjad del	50,0	50,0
<b>Utnyttjad del</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Härutöver finns beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter om 564,2 mkr (212,6) varav byggkreditiv om 330,0 mkr (212,6).

## NOT 21 Skulder till kreditinstitut

Koncernen						
	2016-12-31			2015-12-31		
Odiskonterade kassaflöden	Skulder	Räntor	Totalt	Skulder	Räntor	Totalt
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-2 225,0	-185,7	-2 410,7	-1 394,0	-134,4	-1 528,4
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	-5 744,2	-742,7	-6 486,9	-4 276,2	-537,5	-4 813,7
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	—	—	—	—	—	—
<b>Summa</b>	<b>-7 969,2</b>	<b>-928,4</b>	<b>-8 897,6</b>	<b>-5 670,2</b>	<b>-671,9</b>	<b>-6 342,1</b>

Upptagna lån säkerställs normalt med pantbrev i fastighet och kompletteras i flertalet fall med moderbolagsborgen. I vissa fall förekommer också villkor om belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Platzer's nyckeltal uppvisar god marginal till dessa villkor. I låneskulden ingår obligationslån utgivna av SFF om 800 mkr (300), s.k. "gröna obligationer", vilka vid upptagande av nytt lån ställer krav på att fastigheten håller viss miljöklass. I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga. Från och med 2016–12–31 sker uppdelning av skulderna i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen, motsvarande fördelning har gjorts för dessa poster per 2015–12–31. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2017. I löptidsanalysen ovan görs antagandet att räntekostnader beräknas utifrån snittränta vid bokslutsdagen för samtliga perioder samt att utestående låneskuld har antagits refinansieras vid kreditens förfall. Utöver ovanstående finns övriga skulder och leverantörsskulder, i normalfallet med en förfallotid på 30–60 dagar.

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 3,7 år (4,0) samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (1,9).

År	Ränteförfall lånebelopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Låneförfall lånebelopp, mkr	Andel, %
2017	3 649	46	1,56	2 225	28
2018	100	1	3,93	2 368	30
2019	700	9	1,32	1 771	22
2020	300	4	4,27	1 605	20
2021	670	8	3,10	—	—
2022	550	7	3,62	—	—
2023	100	1	3,62	—	—
2024	1 600	20	3,19	—	—
2025	300	4	2,63	—	—
<b>Totalt</b>	<b>7 969</b>	<b>100 %</b>	<b>2,33 %</b>	<b>7 969</b>	<b>100 %</b>

NOT 22 Derivatinstrument

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0,0	0,0
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	-102,7	-54,8
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-227,0	-137,5
<b>Summa</b>	<b>-329,7</b>	<b>-192,3</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 (utan hänsyn tagen till negativ STIBOR) och verkliga värde. Av räntederivatet med förfalloår 2023 har 300 mkr en framtida start per 2018-06-17 och med förfalloår 2026 har 300 mkr en framtida start per 2017-12-20.

År	Nominellt belopp	Verkligt värde	Genomsnittlig ränta, %
2017	0	0,0	0,6 ränteswappar
2018	100	-5,6	2,7 ränteswappar
2019	200	-12,4	2,1 ränteswappar
2020	300	-34,4	3,0 ränteswappar
2021	670	-50,2	1,8 ränteswappar
2022	550	-60,2	2,3 ränteswappar
2023	400	-13,6	1,1 ränteswappar
2024	1 600	-140,2	1,9 ränteswappar
2025	300	-12,1	1,3 ränteswappar
2026	300	-0,9	1,2 ränteswappar
<b>Totalt</b>	<b>4 420</b>	<b>-329,7</b>	

## NOT 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	12,3	11,8	7,6	8,0
Upplupna fastighets- och projektkostnader	49,2	16,0	—	—
Upplupna personalrelaterade kostnader	12,8	10,7	4,8	3,9
Förskottsbetalda hyror	124,1	111,0	—	—
Övriga poster	5,3	4,1	1,4	0,2
<b>Summa</b>	<b>203,7</b>	<b>153,6</b>	<b>13,8</b>	<b>12,1</b>

## NOT 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	6 651,3	5 742,4	—	—
Koncerninterna reversfordringar	—	—	2 370,5	2 138,2
Avseende checkräkningskredit				
Företagsinteckningar	25,0	25,0	—	—
Fastighetsinteckningar	—	25,0	—	—
Avseende pensionsförpliktelse				
Kapitalförsäkring	5,5	5,3	—	—
<b>Summa</b>	<b>6 681,8</b>	<b>5 797,7</b>	<b>2 370,5</b>	<b>2 138,2</b>

## NOT 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Bankgarantier	7,8	7,8	—	—
Borgensförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	—	—	4 758,3	3 148,5
Ansvar för skulder i egenskap av bolagsman	—	47,2	—	—
<b>Summa</b>	<b>7,8</b>	<b>55,0</b>	<b>4 758,3</b>	<b>3 148,5</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. SFF Holding AB är som intresseföretag närstående till Platzer, transaktioner beskrivs nedan.

### 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 (närstående Backahill). Sammanlagt belopp under året uppgår till icke väsentligt belopp. Härutöver lånar Platzer genom SFF 800 mkr (300) i form av gröna obligationer, vilka löper till marknadsränta.

### Ledande befattningshavare

Vad gäller styrelsens, VDs och andra ledande befattningshavares löner och ersättningar, kostnader och förpliktelser 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 16,5 mkr (12,0) avseende administrativa tjänster och har inte köpt några varor/tjänster av koncernbolag.

## NOT 28 Arvode och ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
PWC				
Revisionsuppdraget	0,6	0,6	—	—
Skatterådgivning	0,1	0,2	—	—
Övriga tjänster	0,6	0,4	—	—
<b>Summa</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</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	
	2016-12-31	2015-12-31
Förändring av periodiseringsfond	—	-7,7
Koncernbidrag	242,4	160,5
<b>Summa</b>	<b>242,4</b>	<b>152,8</b>

## NOT 30 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfond inkomstår 2013	9,3	9,3
Periodiseringsfond inkomstår 2014	20,4	20,4
Periodiseringsfond inkomstår 2015	20,3	20,3
<b>Summa</b>	<b>50,0</b>	<b>50,0</b>

## NOT 31 Händelser efter räkenskapsårets utgång

I mars tecknades avtal om försäljning av Balltorp 1:135 och Fänkålen 2 med frånträde 2017-03-31. Försäljningarna sker genom bolagsförsäljning till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 108 mkr.

## 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
<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 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 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 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
AB Platzer Gamlestaden 740:132	556978-5925	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:7	556724-5005	Göteborg	100
AB Platzer Lindholmen 30:2	556589-8920	Göteborg	100

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 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
AB Platzer Högsbo 33:1	556813-4760	Göteborg	100
<b>Platzer Syd AB</b>	556717-2993	Göteborg	100
AB Platzer Lorensberg 62:1	556695-3963	Göteborg	100
AB Platzer Balltorp 1:135	556681-8489	Göteborg	100
AB Platzer Hårddisken 1	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
<b>AB Platzer Artosa</b>	556717-0211	Göteborg	100
AB Platzer Åseby 7:2	556777-3022	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 2:3	559064-3473	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 7:21	559064-3465	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 7:25	559077-8956	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 3:1	559064-3440	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 7:24	559064-3457	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 4:2	559077-8949	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 8:11	556994-2351	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 8:12	559064-3481	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 764:720	559057-0379	Göteborg	100

Moderbolaget	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
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	89,1	33,1
AB Platzer Artosa	100	100	1 000	700,1	—
				<b>1 809,2</b>	<b>1 053,1</b>

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	1 053,1	1 020,0
Förvärv	0,1	—
Kapitaltillskott	756,0	33,1
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 809,2</b>	<b>1 053,1</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 809,2</b>	<b>1 053,1</b>



## NOT 33 Andelar i intresseföretag

Bolag	Org nr	Säte	Kapital- andel, %	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Kapitalandel Koncern, mkr
SFF Holding AB	556958-5606	Stockholm	20	100 000	89	39,3

Koncernen		
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	33,6	1,0
Resultatandel	-0,3	-0,4
Nyemission preferensaktier/primärlån*	6,0	33,0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>39,3</b>	<b>33,6</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39,3</b>	<b>33,6</b>

\* Från och med 2016 sker kvittning av nyemitterade preferensaktier (89 mkr) och upptagna primärlån (50 mkr).

## NOT 34 Förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition	2016-12-31	2015-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Överkursfond	2 512 771 152	1 806 907 512
Balanserade vinstmedel	6 631 404	20 673 406
Årets resultat	12 195 042	79 984 208
Kronor	2 531 597 598	1 907 565 126
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas 1,10 kr per aktie (1,00)	131 652 721	95 747 434
I ny räkning överförs	2 399 944 877	1 811 817 692
Kronor	2 531 597 598	1 907 565 126

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse 2017-04-27.

Göteborg 2017-03-28

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 47-81.

Fabian Hielte  
Ordförande

Lena Apler

Anders Jarl

Cecilia Marlow

Charlotte Hybinette

Ricard Robbstål

Per-Gunnar Persson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Platzer Fastigheter Holding AB (publ), org.nr 556746-6437

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 47-81 i detta dokument.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporter över totalresultat och finansiell ställning i koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetnivåer och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) finansiella rapporter. Vi beaktade särskilt de områden där den verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade inriktningen och omfattningen av vår revision, under det att vi beaktat Platzer Fastigheter Holding AB (publ) koncernstruktur och interna kontrollmiljö, så att vi utför tillräckliga revisionsinsatser för att kunna avge en revisionsberättelse på årsredovisningen och koncernredovisningen som en helhet.

Koncernens verksamhet är fördelad inom 88 st bolag, totalt ägs 70 st fastigheter. Samtliga bolag har reviderats som underlag för koncernrevisionen. Koncernens ekonomifunktion finns lokaliserad i Göteborg, vår granskning har utförts av ett revisionsteam i Göteborg.

### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultat från fastighetsförvaltningen inklusive de rörelsekapitalrelaterade balansposterna.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

---

## Särskilt betydelsefullt område

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till förvaltningsberättelsen och beskrivningen över fastigheternas värde och sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper i not 2 samt värdeförändring förvaltningsfastigheter not 13.

Platzer koncernens förvaltningsfastigheter redovisade värde uppgick per 2016-12-31 till 13 615 MSEK (9 784 MSEK) utgörande 98,2 % (96,5 %) av koncernens tillgångar.

Värderingen av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter. För projektfastigheter är bedömningar kring färdigställande och framtida projektkostnader väsentligt för projektens värdering.

Värderingarna av Platzer koncernens samtliga förvaltningsfastigheter utförs kvartalsvis internt. I syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen genomförs en extern värdering av Forum Fastighetsekonomi AB för ett urval av koncernens fastigheter. Historiskt sett har avvikelser mellan den interna och externa värderingen varit obetydliga, 2015-12-31 översteg den externa värderingen den interna värderingen med 0,2 %.

Per 2016-09-30 genomförde Forum Fastighetsekonomi AB en fullständig värdering av hela det samlade fastighetsbeståndet som utvisade att den externa värderingen översteg den interna med 0,6 %.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en liten procentuell skillnad i de enskilda fastigheters parametrar tillsammans kan leda till väsentliga effekter på värdet, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

---

### Redovisning av fastighetstransaktioner

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 2 samt not 13, Förvaltningsfastigheter.

Platzer har under 2016 genomfört fastighetsförvärv med 3 111 MSEK, varav förvärvet från Volvo (Artosa) uppgick till 2 765 MSEK, detta förvärv var Platzers största. Avyttringar har skett till ett värde av 252 MSEK. Förvärven klassificeras antingen som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv, bedömningen påverkar redovisning av uppskjuten skatt.

Vid transaktioner görs bedömningar om tidpunkten när redovisning av transaktionen ska ske och påverkan av specifika avtalsvillkor.

---

## Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har fokuserat på den interna modell som ligger till grund för värderingen och den interna kontrollprocess som stöder värderingen. Platzer värderar förvaltningsfastigheter internt, den externa värderingen genomförs som kvalitetssäkrings- och avstämningssyfte.

I vår revision har vi granskat värderingen av samtliga fastigheter. Bland annat har vi på stickprovsbasis testat att indata, såsom hyresintäkter, stämmer mot redovisningssystemet, den matematiska riktigheten och rimligheten. Detta för att säkerställa att indata för fastighetsvärderingarna som tillhandahålls är korrekt och riktig. Vi har också stickprovvis stämt av den externa värdering och jämfört denna mot de interna beräkningarna.

Vi har haft möten med ledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vi har bedömt de använda avkastningskraven och antaganden om vakans är rimliga utifrån tillgänglig marknadsdata, bedömt modellen och matematiska riktigheten i den.

Vi har slutligen kontrollerat att modellen som använts, att de antaganden och de känslighetsanalyser som Platzer beräknat beskrivs på ett riktigt sätt i not 13.

Sammantaget har vi i vår granskning inte haft några observationer som varit av väsentlig betydelse för revisionen som helhet.

För varje transaktion har vi bedömt att den redovisningsmässiga hanteringen är i enlighet med Platzers redovisningsprinciper och IFRS.

Vi har granskat och bedömt rutinen för fastighetstransaktioner, granskat underliggande avtal och tillträdesvillkor för de väsentliga transaktionerna, bedömt tidpunkt för redovisning, granskat klassificering av förvärv, bedömt redovisning av uppskjuten skatt och granskat förvärvsanalyser. Vidare har vi granskat att erlagd eller erhållen likvid är i enlighet med avtal och redovisning av transaktionen.

Vi har följt upp att fastighetstransaktionerna blivit korrekt redovisade och upplysta om i årsredovisningen.

Sammantaget har vi i vår granskning inte haft några observationer som varit av väsentlig betydelse för revisionen som helhet.



#### **Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Den tryckta versionen av detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen som återfinns på sidorna 1–46. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

#### **Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/show-document/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/show-document/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 28 mars 2017  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor



## Bolagsstyrning

# Ordförande har ordet

### Ett intensivt styrelseår

Förvärvet av AB Volvos fastighetsbestånd är den största affären i Platzers historia. Ja, det är till och med den största fastighetsaffären hittills i Göteborg. Det präglade givetvis även styrelsearbetet under året och krävde en både aktiv och insatt styrelse.

Samtidigt utvecklades verksamheten vidare enligt plan. Under senare år har Platzner blivit allt mer engagerat i stadsutvecklingsfrågor, vilket också gett avtryck i styrelsens arbete. Under 2016 var det bland annat utvecklingen av Södra Änggården som engagerade ledamöterna.

Stora affärer och ett högt utvecklingstempo förutsätter en sammansättning av olika kompetenser runt styrelsebordet där alla bidrar med sina erfarenheter och kunskaper. Detta har också varit en tydlig ambition hos valberedningen och A-aktieägarna när vi rekryterat styrelseledamöter. Med facit i hand vågar jag påstå att vi lyckats väl i den ambitionen.

Just samarbetet mellan A-aktieägarna är kanske värt att betona lite extra ett år som detta. Att

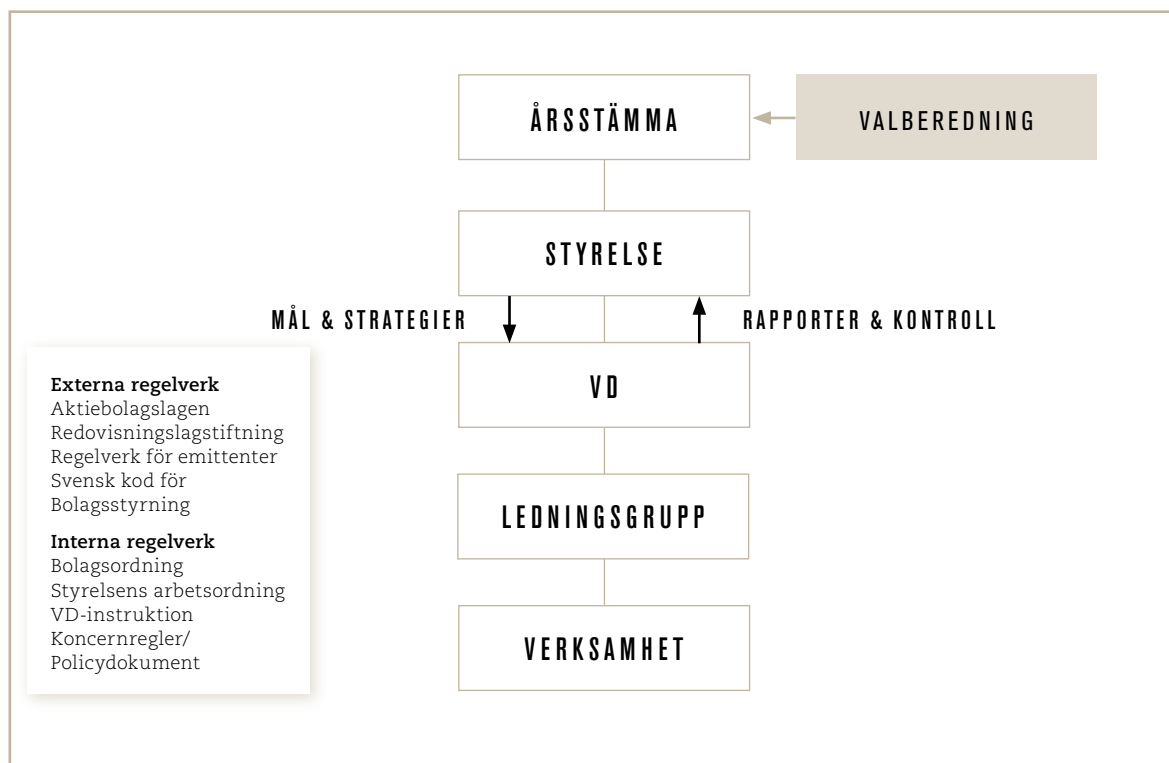
som bolag ha starka och samspelade huvudägare är en fördel om man ska genomföra den typ av affärer vi gjorde 2016. Genom att till exempel förbinda oss att teckna en stor del av nyemissionen besparade vi bolaget dyra garantier. Det är i många fall också en fördel i relationen med säljaren som kan känna sig trygg i att affären verkligen blir av.

Att genomföra förvärvet är dock bara första steget i en affär vars framgång helt och hållet beror på hur väl vi lyckas förvalta den. På den punkten är jag inte det minsta orolig. Ledning och medarbetare har tillsammans byggt upp en stabil plattform för både förvaltning och utveckling av nya fastigheter. Det gör att jag ser stora möjligheter både för Platzner som bolag och det förvärvade beståndet.

Göteborg 2017-03-07

Fabian Hielte,  
ordförande

# 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 genom att något särskilt ersättningsutskott ej har inrättats, utan hela styrelsen har fullgjort ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Styrelsen motiverar detta med att vare sig bolagets eller styrelsens storlek motiverar att ha separata utskott inom några områden. Frågorna behandlas på ordinarie sammanträde. Vid extra bolagsstämma i november 2016 hade inte fler än hälften av styrelsens ledamöter möjlighet att närvara vilket är en avvikelse mot Koden. Icke närvarande ledamöter hade dock laga förfall. I övrigt finns inga avvikelser från Koden att rapportera.

## 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 hade vid årets utgång ett aktiekapital om 11 993 429 kr och antalet registrerade aktier uppgick till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med 1 röst per aktie. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda, direktregistrerade och företrädade aktier, förutsatt att anmälan om deltagande har skett i föreskriven ordning. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Platzers vinst. De största ägarna var vid årsskiftet Ernström & C:o AB (genom dotterbolag) med 34,7 procent av rösterna, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB med 21,8 procent av rösterna och Backahill AB (genom dotterbolag) med 17,1 procent av rösterna. Platzers innehav av egna aktier uppgår till 250 000 B-aktier. Antalet aktieägare uppgick per 31 december 2016 till 4 354 (3 915).



Som ett led i fastighetsförvärvet från AB Volvo genomförde Platzer under december 2016 en företrädesemission om 23 936 858 aktier av serie B. Emissionen, vilken fulltecknades, tillförde Platzer cirka 718 mkr före emissionskostnader som uppgick till cirka 13 mkr (10 mkr netto efter avdrag för skatt).

### 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 hemsida. 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 2016 ägde rum den 28 april 2016. På stämman deltog eller företrädde 68 aktieägare motsvarande cirka 92 procent av antal röster. De viktigaste besluten vid stämman var att:

- årsstämman omvalde enligt förslag från valberedningen Fabian Hielte som styrelseordförande och Lena Apler, Anders Jarl, Cecilia Marlow samt Ricard Robbstål som styrelseledamöter samt nyvalde Charlotte Hybinette som styrelseledamot.
- stämman beslutade om principer för utseende av valberedning (se nedan).
- stämman godkände styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- årsstämman 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 kvittningsemmission och ska ske till marknadsmässigt pris.

Platzer höll den 14 november 2016 en extra bolagsstämma med anledning av beslut om genomförande av nyemission. På stämman deltog eller företrädde 30 aktieägare motsvarande cirka 90 procent av antalet röster. Stämman godkände styrelsens beslut om nyemission av aktier av serie B med företrädesrätt för aktieägarna. Vid extra bolagsstämman var inte styrelsen på grund av personliga skäl närvarande i den utsträckning som krävs för att styrelsen ska vara beslutsför. Detta bedöms inte ha påverkat stämman eller stämmobeslut.

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

### Valberedning

Valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman 2017 och ska bestå av styrelsens ordförande samt representanter för de tre röstmässigt största aktieägarna per utgången av det tredje kvartalet 2016. Valberedningen utser inom sig ordförande för valberedningen.

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

Valberedningen inför årsstämman 2017 består av Fabian Hielte, såsom styrelsens ordförande, Staffan Ingeborn, utsedd av Ernström & C:o AB, Anders Tykeson, utsedd av Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och Magnus Swärdh, utsedd av Backahill AB. I valberedningen har Staffan Ingeborn utsetts till ordförande. Valberedningens ledamöter har var och en inför åtagande av uppdrag som ledamot av valberedning i Platzer noga övervägt om det föreligger någon intressekonflikt. Valberedningen representerar tillsammans 74 procent av rösterna i Platzer.

### Styrelse

Det åligger styrelsen i ett aktiebolag att fortlöpande 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

28 april 2016, består av sex 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 styrelsens 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 utan finner det mot bakgrund av styrelsens storlek mer ändamålsenligt att hela styrelsen är delaktig i samtliga av styrelsens ansvarsområden. 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.

Styrelsen har under 2016 genomfört en utvärdering av sitt arbete. Utvärderingen har skett dels som en uppföljning på föregående års mer omfattande utvärdering, dels med hjälp av ett externt utformat frågeunderlag vilket sammanställts av ordföranden och sammanfattats för styrelsen. Utvärderingen har sammantagits visat på ett väl fungerande styrelsearbete. En sammanfattning av utvärderingen har redovisats för valberedningen.

Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande möte, sammanträda minst sex gånger per år. Under 2016 hölls det 15 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, årsbokslut, 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	15/15
Lena Apler	2013	Ja	Ja	13/15
Charlotte Hybinette	2016	Ja	Ja	12/12
Anders Jarl	2014	Ja	Nej	15/15
Cecilia Marlow	2015	Ja	Ja	15/15
Ricard Robbstål	2015	Ja	Nej	14/15
Eva Persson*	2013	Ja	Ja	2/3

\*Ledamot som avgick vid årsstämman 2016.

En utförligare presentation av styrelsens ledamöter finns på sidan 94 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 2016 av VD P-G Persson, CFO Lennart Ekelund, marknadsområdescheferna Charlotte Adlerton Gadd och Ulrika Sjöswärd, projektutvecklingschef Roger Sundbom samt uthyrningschef Christina Cedéus Olauson. 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 2016 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 tre månadslöner och för VD sex månadslöner. Långsiktiga rörliga incitamentsprogram ska vara aktierelaterade och prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till en årslön.

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 årsstämman 2015 fattades härutöver beslut om ett treårigt aktiesparprogram riktat till ledningsgruppen.

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.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som kommer läggas fram på årsstämman 28 april 2017 stämmer i allt väsentligt överens med det förslag som beslutades om på årsstämman 2016.

### **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 varav minst en gång utan ledningens närvaro, dels i en revisionsberättelse som avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Bengt Kron som huvudansvarig revisor, valdes på årsstämman den 28 april 2016 till revisor för en period om ett år till årsstämman 2017. 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. Syftet med den interna kontrollen är att säkerställa att beslutade mål och strategier ger önskat resultat, att lagar och regelverk följs samt att risken för fel i rapportering minimeras. Platzers interna kontroll är uppbyggd som följer.

## 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 Platzet 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 fastighetschefer som ansvarar för områdesutveckling samt kommersiella förvaltare som är ansvariga för ett antal fastigheter vardera. Ansvaret framgår bland annat av attestregler, rutiner för tecknande av hyresavtal och projektanmälningar. Resultatrapporteringen för Platzers fastigheter, som alla utgör en egen redovisningsenhet, är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot externa redovisningen vid varje rapporttillfälle.

## Riskbedömning

Platzet 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 kommersiella 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. Revisor lämnar sin bedömning och deltar på styrelsemöten två gånger per år.

Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision inte är motiverad då den interna uppföljningen i kombination med externrevisionen 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 den 28 mars 2017

Fabian Hielte  
Ordförande

Lena Apler

Charlotte Hybinette

Anders Jarl

Cecilia Marlow

Ricard Robbstål

# 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 2016 på sidorna 87-92 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 28 mars 2017  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Styrelse



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

Antal aktier: Aktie B 1 757 700

Aktie A 10 000 000 (delägt via juridisk person)

**CHARLOTTE HYBINETTE**, född 1973

Styrelseledamot sedan 2016

Utbildning: Juris Kandidatexamen, Stockholms Universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Juristföreningen i Stockholm, Europarättsföreningen och Advokatfirman Christersdotter AB, MAQS Law Firm Advokatbyrå AB och MAQS Law Firm Advokatbyrå Holding AB.

Antal aktier: 0 aktier

**CECILIA MARLOW**, född 1960

Styrelseledamot sedan 2015

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Kivra. Styrelseledamot i Clas Ohlson, Nordea Fonder, Midsona, MatHem, Fazer Group och Internationella Engelska Skolan.

Antal aktier: Aktie B 2 500 (genom juridisk person)

**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 (publ) och Collector Bank AB. Styrelseledamot i Skistar AB (publ), Exceed AB, Västsvenska Handelskammaren, Connect Väst och Mitt Liv AB s b v.

Antal aktier: Aktie B 62 500 (genom juridisk person)

**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.

Antal aktier: Aktie B 2 500

**RICARD ROBBSTÅL**, född 1970

Styrelseledamot sedan 2015

VD för Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Utbildning: Corporate MBA från Harvard och Stanford, Marknadsekonom DIHM samt Beteendevetenskap och Psykologi

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB samt styrelseledamot för Länsförsäkringar Sak.

Antal aktier: 0 aktier

# Ledningsgrupp



**P-G PERSSON**, född 1965  
VD  
Anställd 2008  
Utbildning: Civilingenjör Väg- och vatten  
Antal aktier: Aktie B 34 048 samt 422 500 (via bolag)

**CHARLOTTE ADLERTON GADD**, född 1975  
Marknadsområdeschef  
Anställd 2007  
Utbildning: Fil. kand. systemvetenskap  
Antal aktier: Aktie B 6 158  
Slutar i juni 2017

**CHRISTINA CEDÉRUS OLAUSON**, född 1964  
Uthyrningschef  
Anställd 2014  
Utbildning: Civilekonom  
Antal aktier: Aktie B 4 562

**LENNART EKELOUND**, född 1959  
CFO  
Anställd 2010  
Utbildning: Civilekonom, MBA  
Antal aktier: Aktie B 15 323 samt 211 250 (via bolag)

**ULRICA SJÖSWÄRD**, född 1974  
Marknadsområdeschef  
Anställd 2008  
Utbildning: Högskoleingenjör Bygg- och anläggning  
Antal aktier: Aktie B 8 800  
Slutar i april 2017

**ROGER SUNDBOM**, född 1969  
Projektutvecklingschef  
Anställd 2015  
Utbildning: Driftingenjör fastighetsinriktning  
Antal aktier: Aktie B 6 375

**ULF LINDÉN**, född 1963  
Marknadsområdeschef  
Anställd 2017  
Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten  
Antal aktier: 0  
Tillträder i maj 2017  
Ej med på bild.



# Fastighetsförteckning

PER 2016-12-31

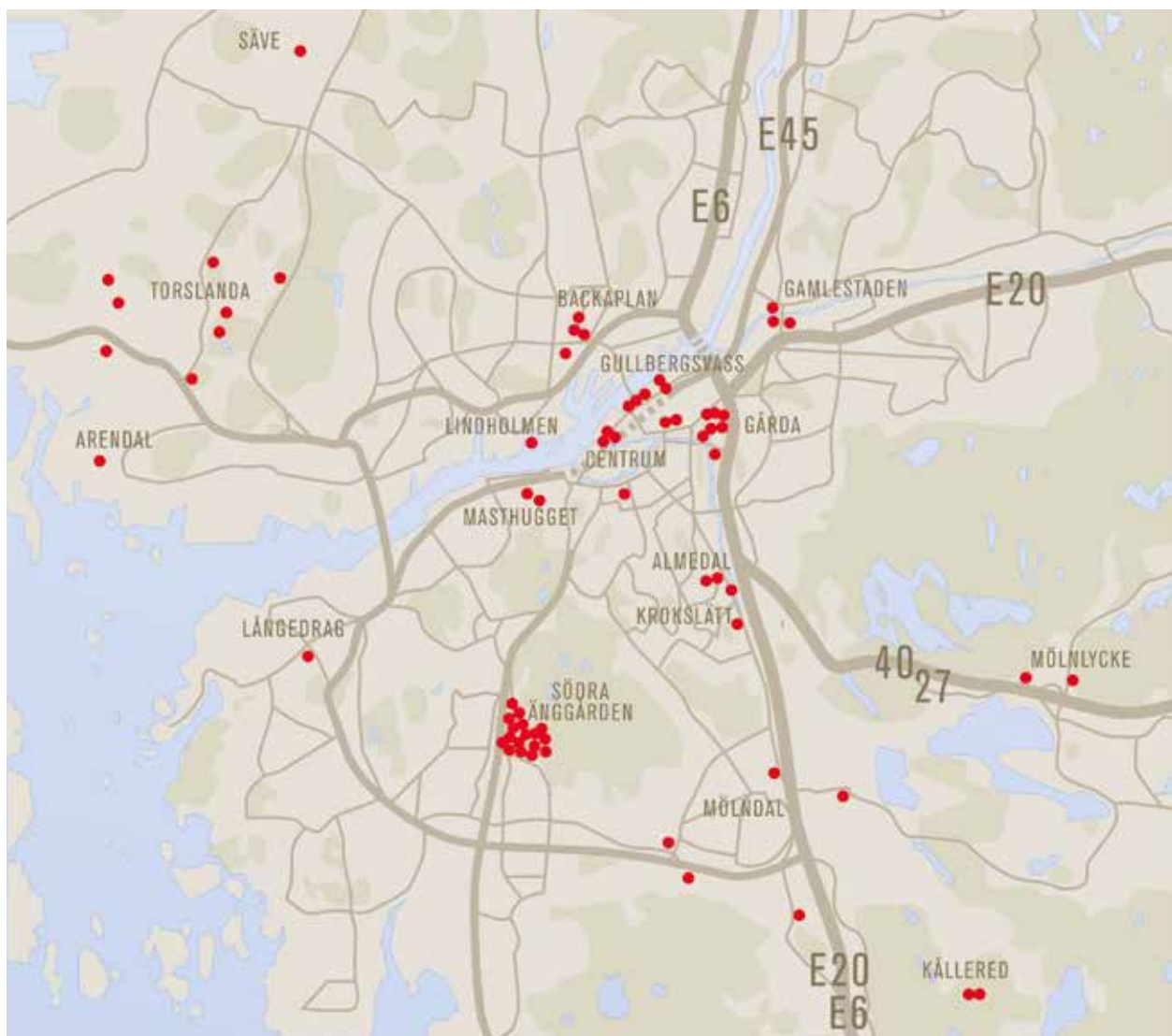
Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Uthyrbar yta, kvm			Totalt
					Butik	Industri/ lager	Övrigt	
Krokslätt 148:13	Almedal	Mölndalsvägen 40-42	1952	2 581		616	20	3 217
Krokslätt 149:10	Almedal	Mölndalsvägen 36-38	1952/98	6 928				6 928
Skår 57:14	Almedal	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929	8 286		119		8 405
Arendal 764:720	Arendal	Arendal	1960/2009	230 061	68	27 501	18 464	276 094
Backa 173:2	Backaplan	Deltavägen 4	1979	151	5 380	420		5 951
Brämaregården 35:4	Backaplan	Vågmästaregatan 1	1984/1991	12 384		222	855	13 461
Tingstadsvassen 3:8	Backaplan	Krokegårdsgatan 5	1991	29	3966	11	859	4 865
Tingstadsvassen 4:3	Backaplan	Motorgatan 2	1943/1986	517	3 268			3 785
Lorensberg 62:1	Centrum	Götabergsgatan 17	1932/1965	4 541				4 541
Nordstaden 13:12	Centrum	Packhusplatsen 6 / N Hamngatan 2	1929/1993	5 070				5 070
Nordstaden 14:1	Centrum	Postgatan 5 / Smedjegatan 2	1993/1995	8 607				8 607
Nordstaden 20:5	Centrum	Packhusplatsen 3 / Kronhusg 1A	1943	2 537		53		2 590
Stampen 4:42	Centrum	Odinsgatan 8-10 / Barnhusgatan 1	2009	5 769			2 847	8 616
Stampen 4:44	Centrum	Polhemsplatsen 5-7 / Odinsg 2-4	1930	13 538				13 538
Bagaregården 17:26	Gamlestaden	Gamlestadsv 3 / Byfogdeg 1-3, 11	1941/2010	24 977	365	7 306	2555	35 203
Olskroken 18:7	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 2-4	1729/1960	41 679	102	6 842	13273	61 896
Gullbergsvass 1:1	Gullbergsvass	Lilla Bommen 3	1988	16 003				16 003
Gullbergsvass 1:17	Gullbergsvass	Lilla Bommen 8	1993	5 400				5 400
Gullbergsvass 5:10	Gullbergsvass	Kämpegatan 3-7	1988	11 736		336	463	12 535
Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass	Kilsgatan 4	2010	15 298			1 417	16 715
Gårda 1:15	Gårda	Vestagatan 2	1971/1992	11 896				11 896
Gårda 13:7	Gårda	Johan Willins gata 5	2003				14 925	14 925
Gårda 16:17	Gårda	Drakegatan 6-10	1986	15 234		278	564	16 076
Gårda 3:12	Gårda	Anders Personsgatan 2-6	1956/2015	3 503		242	165	3 910
Gårda 3:14	Gårda	Anders Personsgatan 8-10	2015	8 758				8 758
Gårda 4:11	Gårda	Anders Personsgatan 14-16	1965/2002	7 468			481	7 949
Högsbo 1:4	Högsbo	Olof Askunds gata 11-19	1980	1 638		1 444		3 082
Högsbo 2:1	Högsbo	Olof Askunds gata 6-10	1991	6 300				6 300
Högsbo 3:12*	Högsbo	Fältspatsgatan 2-4	1964	2 776	277	6 549	761	10 363
Högsbo 3:11*	Högsbo	Fältspatsgatan 6	1964	1 802		6 421	20	8 243
Högsbo 3:6*	Högsbo	Fältspatsgatan 8-12	1964	1 038		5 497		6 535
Högsbo 3:9*	Högsbo	Olof Askunds gata 14	1971	2 123		2 210		4 333
Högsbo 32:3	Högsbo	J A Wettergrens gata 5	1974	6 381		1 053	570	8 004
Högsbo 34:13*	Högsbo	Gruvgatan 2	1981	493		1 287		1 780
Högsbo 39:1*	Högsbo	Ingela Gathenhielms gata 4	1972			3 390		3 390
Högsbo 4:1*	Högsbo	Fältspatsgatan 1 / A Odhners gata 8	1965/1972	1 310	510	2 823		4 643
Högsbo 4:4*	Högsbo	Fältspatsgatan 3	1962	2 670		3 718		6 388
Högsbo 4:6*	Högsbo	A Odhners gata 14	1974	1 349		2 549		3 898
Krokslätt 34:13	Krokslätt	Mölndalsv 91-93 / Varbergsg 2 A-C	1950/88	10 905	725	1 308	375	13 313
Lindholmen 30:2	Lindholmen	Lindholmospiren 9	2003	8 667			996	9 663
Älvsborg 178:9	Långedrag	Redegatan 1	1993	9 659		296	3 862	13 817
Stigberget 34:12	Masthugget	Masthuggstorget 3	1967/1999	4 457	2 801	264	253	7 775
Stigberget 34:13	Masthugget	Fjärde Långgatan 46-48	1969	7 246	120		2 382	9 748
Balltorp 1:135	Möndal	Taljegårdsgatan 11	1989	5 515	515		377	6 407
Bosgården 1:71	Möndal	Södra Ågatan 4	1988	4 711	56			4 767
Forsåker 1:196	Möndal	Kvarnbygatan 10-14	1955/2002	5 317			150	5 467
Fänkålen 2	Möndal	Johannefredsgatan 4	1990	3 913	45	536		4 494
Livered 1:329	Möndal	Streteredsvägen 100	1962				13 937	13 937
Solsten 1:110	Mölnlycke	Företagsvägen 2	1991	1 658		1 089	356	3 103
Solsten 1:132	Mölnlycke	Konstruktionsvägen 14	2002	4 953				4 953
Åseby 7:2	Säve	Säve Depå		3 864		773	700	5 337
Syrhåla 3:1	Torslanda	Bulyckevägen 25	1975	2 758		21 984	3 280	28 022
Sörred 7:24	Torslanda	Gunnar Engellaus väg	1972	11 035			4 006	15 041
Sörred 8:11	Torslanda	Amazonvägen 8-10	1984	10 813				10 813
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>				<b>586 302</b>	<b>18 198</b>	<b>107 137</b>	<b>88 913</b>	<b>800 550</b>

\* Från och med 1 januari 2017 definieras fastigheterna som projektfastigheter då de ingår i detaljplaneområdet för Södra Änggården där arbetet pågår med ny detaljplan för att ställa om området från industriområde till blandad bebyggelse med stort inslag av bostäder.

Projektfastighet	Område	Adress	Markareal	Uthyrningsbar yta, kvm
Gamlestaden 740:132	Gamlestaden	Gamlestadens torg	1 600	-
Gårda 2:12	Gårda	Venusgatan 2-6	3 600	-
Högsbo 2:2	Högsbo	Gruvgatan 1	4 400	-
Högsbo 3:5	Högsbo	Fältspatsgatan 14	11 300	-
Högsbo 3:13	Högsbo	Fältspatsgatan 2	3 100	-
Högsbo 33:1	Högsbo	Gruvgatan	5 500	-
Högsbo 757:118	Högsbo	Fältspatsgatan	2 800	-
Högsbo 757:121	Högsbo	Fältspatsgatan	1 000	-
Högsbo 757:122	Högsbo	Fältspatsgatan	1 000	-
Backen 2:18	Mölndal	Streteredsvägen 100	6 900	-
Hårddisken 1	Mölndal	Betagatan, Jolen Södra	8 200	-
Syrhåla 2:3	Torslanda	Hamneviksvägen	60 000	-
Syrhåla 4:2	Torslanda	Bulyckevägen 7	172 000	700
Sörred 7:21	Torslanda	Hisingsleden	65 000	-
Sörred 8:12	Torslanda	Sörred Norra	254 000	-
Sörred 7:25	Torslanda	Sörredsrondellen	110 000	-
<b>Summa projektfastigheter</b>			<b>710 400</b>	<b>700</b>

TOTALT förvaltningsfastigheter och projektfastigheter

801 250



# Ordlista

## **Breeam**

Breeam är ett frivilligt miljöcertifieringssystem med 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.

## **GreenBuilding**

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 dåvarande generalsekreterare Kofi Anan 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 nästkommande år, justerat med avvikelsen 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 lokalarea, kvm.

## **Miljöbyggnad**

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk bygg- praxis. Det är förhållandevis enkelt och kostnadseffektivt men ändå verkningfullt 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, undantaget mindre lokaler.

## **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

Platzer tillämpar ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal. Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras de alternativa nyckeltal som bedömts relevanta. Platzer använder sig av de alternativa nyckeltalen skuldsättningsgrad, räntetäckningsgrad, belåningsgrad, soliditet och avkastning på eget kapital då dessa anses vara relevanta för läsarna

av rapporten som ett komplement för att bedöma möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt att bedöma bolagets möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Vidare använder bolaget nyckeltalen direktavkastning och överskottsgrad vilka är mått som bedöms relevanta för investerare som vill förstå resultatgenereringen. Som börsnoterat bolag väljer Platzer också att använda för branschen relevanta nyckeltal per aktie, såsom långsiktigt substansvärde.

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring i eget kapital och kassaflöde. I de fall nyckeltalen inte direkt kan härledas från ovanstående rapporter framgår härledning och beräkning av dessa nedan.

Alternativa nyckeltal	Definition och beräkning
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Se beräkning nästa sida.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Nyckeltal per aktie: Eget kapital, Långsiktigt substansvärde, Substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten	Eget kapital och substansvärde beräknas på antal utestående aktier per bokslutsdagen. Övriga beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat efter skatt avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (definition enligt IFRS).
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Substansvärde	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat (efter avdrag för 22 % skatt). Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Direktavkastning	Driftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Se beräkning nästa sida.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Ekonomisk uthyrningsgrad*	Hyresintäkter i procent av hyresvärde där hyresintäkter definieras som debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick).
Hyresvärde, kr/kvm*	Hyresvärde dividerat med uthyrningsbar yta där hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick). Omräknas till helårsvärde för delårsperiod.

\* Nyckeltalen är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer



# Beräkning av nyckeltal

	2016 jan-dec	2015 jan-dec
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>		
Driftsöverskott	506	437
Central administration	-39	-35
Ränteintäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>467</b>	<b>402</b>
Räntekostnader	-145	-136
	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Resultat efter skatt	494	653
<b>Summa (justerat för 22 % skatt)</b>	<b>494</b>	<b>653</b>
Genomsnittligt eget kapital	4 102	3 257
	<b>12,0</b>	<b>20,0</b>
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr</b>		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Eget kapital	4 656	3 548
Återläggning av uppskjuten skatt	486	392
Återläggning av räntederivat	330	192
<b>Summa</b>	<b>5 472</b>	<b>4 132</b>
Antal aktier, tusental	119 684	95 747
	<b>45,72</b>	<b>43,16</b>
<b>Substansvärde, kr</b>		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Eget kapital	4 656	3 548
Återläggning av räntederivat (avdrag 22 % skatt)	257	150
<b>Summa</b>	<b>4 914</b>	<b>3 698</b>
Antal aktier, tusental	119 684	95 747
	<b>41,06</b>	<b>38,62</b>
<b>Direktavkastning, %</b>		
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	506	437
Fastigheternas genomsnittliga värde	10 432	9 064
	<b>4,9</b>	<b>4,8</b>

Avseende uthyrningsbar yta som används vid beräkning av hyresvärde har genomsnitt för 2016 viktats genom att ta genomsnittlig yta 470 tkvm för 11,5 månad och 801 tkvm för 0,5 månad (efter förvärvet från AB Volvo per 15 december 2016) vilket ger ett genomsnitt för helåret på 484 tkvm.

Avseende fastigheternas värde som används vid beräkning av direktavkastning har genomsnitt för 2016 viktats genom att ta genomsnitt av ingående värde 9 784 mkr och utgående värde (exklusive förvärv från AB Volvo) 10 850 mkr med ett tillägg av värde för AB Volvo-portföljen för ågd period 15 dgr, vilket ger ett genomsnitt för helåret på 10 432 mkr (se nyckeltal ovan). På motsvarande sätt har beräkning av genomsnittligt värde gjorts för nyckeltal avseende kvartalet.

Avseende antal aktier som används vid beräkning av resultatrelaterade nyckeltal har genomsnitt för 2016 viktats genom att ta genomsnitt av 95 747 antal aktier för fyra kvartal (2015-12-31 till 2016-09-30) och 119 684 antal aktier för ett kvartal, vilket ger ett genomsnitt för helåret på 100 534 aktier. På motsvarande sätt har beräkning av genomsnittligt värde gjorts för nyckeltal avseende kvartalet.

Text och produktion: Gullers Grupp, Göteborg. Form och originalproduktion: Natvik Information.

Omslag: Under 2016 slutförde vi utvecklingen av KvarterETT till en modern flerbrukarfastighet. Huset har hittills varit mest känt för att rymma Göteborgs-Postens olika avdelningar.

Foto sid. 2, 4, 6, 9, 18, 21, 25, 28, 30, 36, 38, 39, 43, 46, 94 och 95 samt omslag Marie Ullnert.

Sid. 12, 102–103 Agneta Timhagen Meier. Sid. 26–27 Peter Svensson. Sid. 86 Petra Björstad.

Bild sid. 17 överst från vänster: Tomorrow/SBK, BDP och Arkitektbyrån Design/Platzer. Nederst från vänster OkiDoki Arkitekter/Platzer och NCC/Citycon, ägare av bilden och arkitekterna är Rstudio for architecture AB och Arkitekterna Krook & Tjäder. Sid. 22 White Arkitekter/Platzer samt sid. 23 OkiDoki Arkitekter/Platzer.

Repro/tryck: Sandstens Tryckeri. Årsredovisningen är tryckt på miljövänligt papper (Munken Polar).

# Våra varumärken

Platzers varumärke är alla de associationer som kunder, medarbetare och andra intressenter förknippar med företaget, verksamheten, namnet och logotypen.

Vi sätter kunden i centrum – precis som i vår logotyp, där siluetten inuti det röda P:et representerar kunden.

## Göteborgs bästa Platzer

Vi har tagit fram konceptet Göteborgs bästa Platzer för att öka kunskapen om Platzer och stärka visionen att: *Platzer ska vara det ledande fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Göteborgs-området.*

## Projekt- och platsvarumärken

Vi arbetar utifrån en varumärkeshierarki som möjliggör framtagande av egna varumärken för enskilda fastigheter och områden. Strategiskt görs detta för att målgruppsanpassa våra fastigheter. Egna varumärken tillsammans med Platzers övergripande varumärke stärker och lyfter varandra.

Strategin bygger på att det egna varumärket använder sig av Platzers logotyp som garant-avsändare i kombination med begreppet Göteborgs bästa Platzer för att öka kunskapen om Platzer och för att stärka visionen.

### Huvudvarumärke



### Projekt- och platsvarumärken



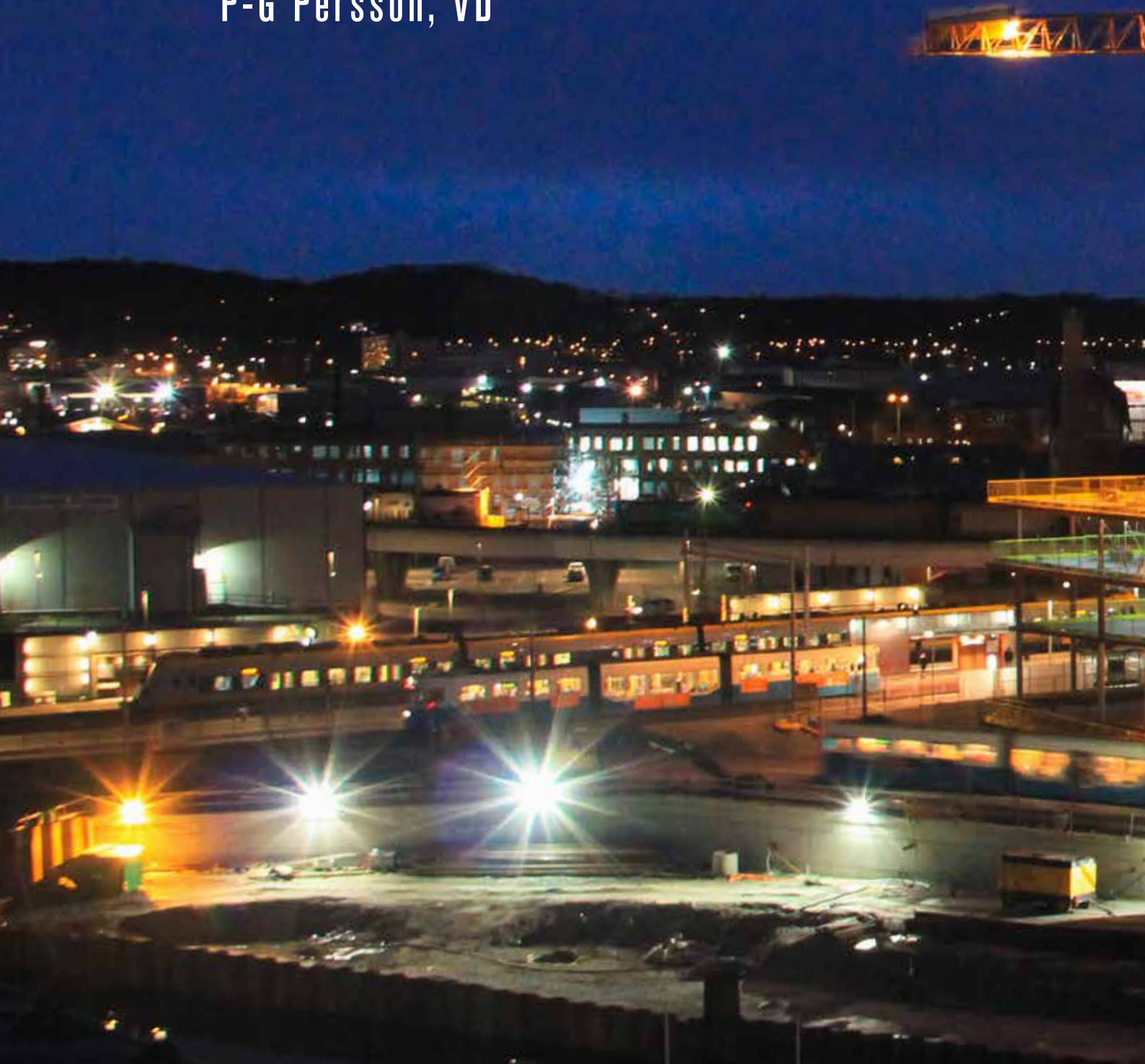
gamlestadstorg.se

sodraanggarden.se

gardavesta.se

” Göteborg är inne i en spännande utveckling – från traditionell industristad till kunskapssamhälle med stark industriell bas. Samtidigt är konjunkturen stark och drivs av en exportindustri på högvarv. ”

**P-G Persson, VD**









#### KALENDARIUM

Årsstämma	27 april 2017
Delårsrapport I	27 april 2017
Delårsrapport II	7 juli 2017
Delårsrapport III	26 oktober 2017

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



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)

