

2013

ÅRSREDOVISNING



INNEHÅLL

Tre vägar till värdeskapande	se flik	Förvaltningsberättelse	43
Året i sammandrag	1	Resultaträkning Koncernen	45
VD har ordet	2	Balansräkning Koncernen	46
Omvärld och marknad	4	Förändringar i eget kapital Koncernen	47
Strategisk inriktning	10	Kassaflödesanalys Koncernen	48
Verksamhet	12	Resultaträkning Moderbolaget	49
Fastighetsbestånd	16	Balansräkning Moderbolaget	50
Finansiering	20	Förändringar i eget kapital Moderbolaget	51
Hållbarhet	22	Kassaflödesanalys Moderbolaget	52
Miljöansvar	23	Noter	53
6 år av hållbarhetsarbete	26	Revisionsberättelse	74
Medarbetare	27	Bolagsstyrningsrapport	75
Fakta om hållbarhetsredovisningen	31	Styrelse	82
GRI-index	32	Ledning	83
Flerårsöversikt och Nyckeltal	35	Fastighetsförteckning	84
Riskhantering	36	Definitioner	se flik
Aktien och aktieägare	39	Ordlista	se flik

Kalendarium

Årsstämma	24 april 2014
Delårsrapport I	24 april 2014
Delårsrapport II	8 juli 2014
Delårsrapport III	6 november 2014

Mer information om Platzers verksamhet, ekonomiska rapportering och pressmeddelanden finns på platzer.se

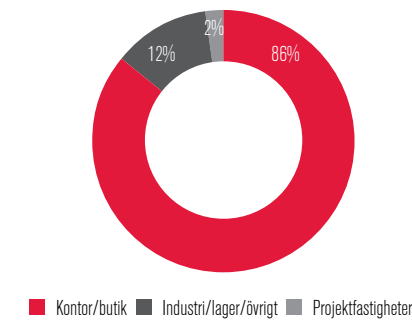
TRE VÄGAR TILL VÄRDESKAPANDE

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Företaget äger, förvaltar och utvecklar 53 fastigheter med en total yta om 374 000 kvadratmeter. Genom långsiktig fastighetsutveckling och förvaltning genererar Platzer tillväxt och lönsamhet i sina fastigheter. Platzer prioriterar goda relationer med hyresgästerna och att erbjuda en service som präglas av närhet och engagemang.

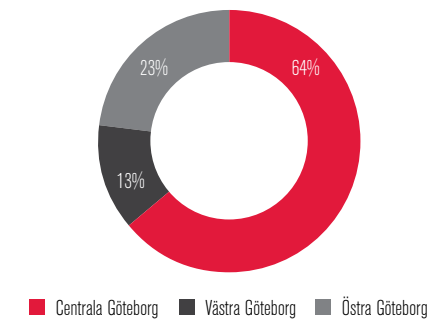
Vid årsskiftet 2013/2014 hade Platzer 40 medarbetare.

Platzer skapar värde genom uthyrning och förvaltning, fastighets- och projektutveckling samt transaktioner. Vid varje investering är målet att åstadkomma en värdeökning om 20 procent, oavsett om det handlar om förvärv eller utveckling av befintliga fastigheter.

MARKNADSVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



MARKNADSVÄRDE PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



Uthyrning och förvaltning

Den löpande förvaltningen bedrivs i marknadsområden med en fastighetschef för respektive område. För varje fastighet finns ett team bestående av en förvaltare och en fastighetsansvarig. Förvaltaren har det affärsmässiga ansvaret för fastigheten. Den dagliga driften av fastigheterna sköts av fastighetsansvarig. För kunderna innebär Platzers organisation närhet och kontinuitet och att de snabbt får den service de önskar.

Platzer noterade under 2013 ett höjt Nöjd Kund Index. Bolaget har 536 lokalhyreskontrakt, varav 29 omförhandlades under 2013.



Fastighetsutveckling och projektutveckling

Platzer är ett fastighetsutvecklande bolag som arbetar med både fastighets- och projektutveckling. Vid fastighetsutveckling sker utvecklingen med en befintlig byggnads ursprungsstruktur som bas. Det kan till exempel handla om miljöklassificeringar, tillbyggnader eller hyresgäst Anpassningar. Projektutveckling innebär istället att Platzer upprättar en helt ny byggnad från grunden.

Under 2013 påbörjade Platzer ett stort utvecklingsprojekt i Gårda Norra och bolaget planerar för ytterligare ett projekt i samma område. Samtidigt färdigställdes ett större fastighetsutvecklingsprojekt som innebar två nya våningar på en fastighet i Gullbergsvass.



Förvärv och försäljningar

Platzer strävar efter att stärka marknadspositionen i Göteborgsområdet på utvalda delmarknader med tillväxtpotential och att kontinuerligt utvärdera nya delmarknader.

Värdetillväxt sker genom förvärv av fastigheter med utvecklingspotential och försäljning av färdigutvecklade fastigheter, vilket ger nya förvärvsmöjligheter. En förutsättning för detta är god marknadskännedom i form av kunskap om exempelvis efterfrågan och förväntade hyresnivåer. Värde tillväxt kan också skapas genom potentiella synergieffekter mellan förvärvade och befintliga fastigheter.

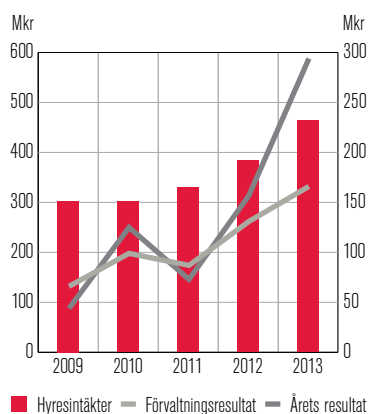
Under 2013 förvärvade Platzer Centrumhuset på Backaplan, två fastigheter i Gullbergsvass samt en fastighet i Högsbo. Samtidigt såldes fem fastigheter.

ÅRET I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade till 464 mkr (384).
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 28 procent till 166 mkr (130).
- Årets resultat uppgick till 294 mkr (157), en ökning med 87 procent.
- Fastighetsvärdet ökade till 6 913 mkr (6 091).
- Fastighetsförvärv genomfördes till ett sammanlagt värde av 931 mkr (1 499).
- Fem fastigheter såldes till ett sammanlagt värde av 340 mkr (171).
- Nyemission genomfördes om 670 mkr.
- Platzers B-aktie noterades på NASDAQ OMX Stockholm.
- Eget kapital per aktie uppgick till 28,47 kr (25,77).
- Resultat per aktie uppgick till 3,82 kr (2,47).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,60 kr/aktie.

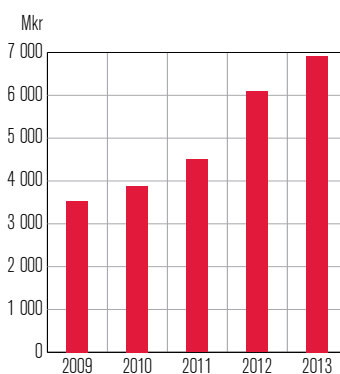
	2013	2012	2011	2010
Hyresintäkter, mkr	464	384	330	302
Förvaltningsresultat, mkr	166	130	87	99
Årets resultat, mkr	294	157	73	125
Investeringar, mkr	1 045	1 650	681	338
Kassaflöde från löpande verksamheten, mkr	157	145	67	101
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	94	93
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	1,8	2,2
Belåningsgrad, %	65	66	65	67
Soliditet, %	36	29	30	29
Avkastning på eget kapital, %	12,9	9,9	5,8	11,4

HYRESINTÄKTER OCH RESULTAT



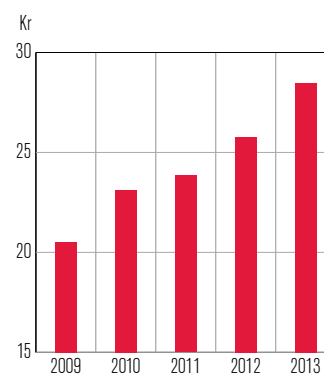
■ Hyresintäkter — Förvaltningsresultat — Årets resultat
2009 redovisades inte enligt IFRS

FASTIGHETSVÄRDE



2009 redovisades inte enligt IFRS

EGET KAPITAL PER AKTIE



2009 redovisades inte enligt IFRS

VD HAR ORDET

Platzer noterades på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap den 29 november 2013. Med fler ägare och ett ökat intresse från omvärlden har vi en hög ambitionsnivå att i årsredovisningen presentera Platzers verksamhet på ett transparent och informativt sätt. Vi har också införlivat vår hållbarhetsredovisning i årsredovisningen.

Förbättrat resultat

Resultatmässigt blev 2013 ett bra år. Fastighetsvärdet fortsatte att öka genom förvärv av nya fastigheter, men också via investeringar i befintliga fastigheter. Förvaltningsresultatet ökade med 28 procent. Substansvärdet per aktie ökade med mer än 10 procent, trots utspädningsseffekt med anledning av nyemissionen i samband med börsnoteringen, men med draghjälp av positiva värdeförändringar i derivatinstrumenten under året.

Såväl den dagliga förvaltningen och fastighetstransaktionerna som fastighetsutvecklingen bidrog till resultatförbättringen, vilket visar att Platzer fortsätter att leverera lönsam tillväxt enligt den långsiktiga planen att bli det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Göteborgsområdet.

Göteborgsområdet växer

Marknaden för centralt belägna kontorslokaler fortsatte under året att utvecklas positivt. Drivkraften är framförallt inflyttningen till Göteborgsområdet, låg andel nyproduktion samt trenden att fler hyresgäster söker lägen med bra allmänna kommunikationer.

Av vårt bestånd utgörs 80 procent av kontorslokaler med värdemässig tyngdpunkt på centrala Göteborg. Under fjärde kvartalet hyrde vi ut i vårt nybyggnadsprojekt i norra Gårda, vilket innebär att över 90 procent av den uthyrningsbara arean i projektet är uthyrd innan byggstart.

Hyresmarknaden för kontor utanför centrala Göteborg hade inte samma gynnsamma utveckling under året. Däremot är det fortsatt bra efterfrågan på lager och industrilokaler i dessa lägen.

Stadsutveckling

Sedan några år pågår en mobilisering och resursförstärkning på många fronter för att

göra Göteborg till en attraktiv stad att bo och bedriva verksamhet i. Eftersom utvecklingen av Göteborg tidigare varit eftersatt finns det utmaningar, men också stora möjligheter. Där staden växer och infrastrukturen byggs ut skapas intressanta affärsmöjligheter.

Som lokal aktör med kunskap om marknaden är Platzer involverat och drivande i många av de mest spännande tillväxtområdena. Genom att vara aktiva i stadsutvecklingen bidrar vi till att göra Göteborgsområdet mer attraktivt och förbättrar sannolikheten att hyra ut våra lokaler i prioriterade områden.

Transaktioner

Under året sålde vi fem fastigheter och köpte fyra, vilket tillsammans innebar fastighetsaffärer för cirka 1,3 mdkr och en nettotillväxt om cirka 600 mkr. Samtliga förvärvade fastigheter är lokaliserade i prioriterade områden och grannfastigheter till vårt befintliga bestånd.

Största försäljningen var vår fastighet Skår 40:17, bestående av en tomställd fabrik i direkt anslutning till nöjesparken Liseberg. Köpare var Liseberg AB i en affär som gagnade båda parter långsiktiga intressen.

Vårt mål är att fortsätta växa genom att förvärva fastigheter i attraktiva lägen och att bedriva fastighets- och projektutveckling. Vår nyemission i kombination med bra möjlighet till belåning hos våra långivare – de fyra stora svenska bankerna – ger oss ett förvärvsutrymme på cirka 1,5 mdkr.

Hållbart företagande

Platzer är ISO-certifierat sedan 2009 och verksamheten bedrivs koldioxidneutralt sedan 2011. Vårt övergripande mål inom miljöområdet är att samtliga fastigheter ska miljöcertifieras inom en femårsperiod från det att de förvärvats. Vi märker ett ökat intresse från hyresgäster, men framförallt från fastighetsinvestorer, för miljöcertifierade fastigheter. Under 2013 tog vi ytterligare ett steg mot detta mål och med de fastigheter vi anmält för godkännande är snart 50 procent av beståndet miljöcertifierat.

Hyresgästerna

Med cirka 540 lokalhyreskontrakt i Göteborgs-området speglar våra hyresgäster hur det lokala näringslivet ser ut. Vi har under ett antal år arbetat med att minska riskerna i hyreskontrakten och kan konstatera att Platzers hyresgäster överlag är väldigt bra hyresbetalare samt att den genomsnittliga kontraktslängden har ökat till 46 månader. Vår ambition är att leverera bra service i det dagliga, vilket också framgår av vår årliga NKI-mätning. Under 2013 ökade kundnöjdheten från 74 till 76, vilket är en hög och tillfredsställande nivå.

Medarbetare

Vår tillväxt märks även i att antalet anställda växer. Mot slutet av 2013 var vi 40 medarbetare i bolaget. I ett fastighetsbolag där medarbetarna hanterar stora fastighetsvärden och har många dagliga kund- och leverantörskontakter är det väsentligt att alla har samma grund att stå på. Vårt sätt att stötta medarbetarna i det dagliga beslutsfattandet har dels varit att under året implementera nya kärnvärden som stämmer överens med identiteten hos ett växande Platzer, dels att arbeta decentraliserat med affärsplaner och mål för varje fastighet.

Vägen framåt

Vi kommer fortsatt att söka fastighetsaffärer och bedriva utvecklingsprojekt i Göteborgs-området som förbättrar bolagets nyckeltal. Platzers värdeskapande bygger på ett aktivt arbete i den dagliga förvaltningen, framgångsrika transaktioner samt lönsam fastighets- och projektutveckling. För att vi skall lyckas med det behövs marknadskännedom, kompetenta medarbetare samt tillgång till finansiering. Bolaget har alla dessa ingredienser och är väl förberett för fortsatt tillväxt.

Göteborg i mars 2014

P-G Persson
VD



2013 innebar att Platzer tog flera viktiga steg i vår strategi för tillväxt. Samtidigt fortsatte lönsamheten att utvecklas positivt. Det innebär att vi står väl rustade inför framtiden.



OMVÄRLD OCH MARKNAD

Göteborgsregionen har en hög tillväxttakt och befolkningsmängden ökar stadigt, både i regionen och i Göteborgs stad. Det görs stora satsningar på infrastruktur samt på att förtäta och vidga Göteborgs centrala delar. Det betyder att områden som ligger lite utanför kärnan knyts närmare centrum. Platzer är en långsiktig aktör som investerar strategiskt och koncentrerar sitt bestånd till expansiva områden med god tillgänglighet.

EN EXPANSIV REGION

Platzer är verksamt i Göteborgs stad och angränsande kommuner. Göteborgsregionen växer kraftigt och har goda makroekonomiska förutsättningar. Regionen är enligt OECD en av de mest innovativa i Europa och har ett diversifierat näringsliv med bas i handel och avancerad industri.

Under 2013 växte Göteborgs stad med 7 000 invånare och Göteborgsregionen med nästan 11 000. Fram till 2025 beräknas regionen öka från 960 000 till 1 080 000 invånare. Det innebär en befolkningstillväxt om 120 000 invånare under en tioårsperiod.

Befolkningstillväxten är en förutsättning för en fortsatt positiv utveckling för Göteborg och för regionen, men det medför också utmaningar. Under de närmaste 15 åren kommer Göteborg att präglas av flera omfattande stadsutvecklingsprojekt. Med stora centrala områden tillgängliga för exploatering finns förutsättningar att bygga en tätare stad och därmed vinna skalfördelar på investeringar i till exempel infrastruktur. Fokus kommer att ligga på fem strategiska områden: Centrala Älvstaden, Backaplan, Gamlestadstorget, Frölunda torg och Angereds torg.

Utvecklingen i Göteborgsregionen överensstämmer med en global trend med tilltagande urbanisering och en strävan att göra städerna mer attraktiva för invånare, företag och besökare.

Västsvenska paketet

Inom ramen för Västsvenska paketet investerar Göteborgsregionen och staten i vägar och järnvägar i Västsverige. Målet 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.

En viktig del av Västsvenska paketet är järnvägstunneln Västlänken som ska underlätta arbetspendlingen genom att avlasta området runt Göteborgs centralstation. Projektering av Västlänken pågår och beräknad byggstart är 2018.

Centrala Älvstaden

Kärnan i den expansiva Göteborgsregionen är Göteborgs centrum. Utvecklingsplanerna sammanfattas i projektet Älvstaden – en vision om att vidga innerstaden längs båda sidor om älven genom att bygga en tillgänglig, tät och blandad stad med ett flertal knutpunkter. En stark stadskärna stimulerar utvecklingen av en konkurrenskraftig ekonomi i hela Västsverige.

Inom ramen för planeringen av Älvstaden finns även planer för hur området i anslutning till Centralstationen och Bangården kan utvecklas.

Nya Hisingsbron

Ett av de största enskilda projekten är en ny bro som ska ersätta den uttjänta Göta Älvbron. Syftet är dessutom att koppla samman stadsdelarna på båda sidorna av älven och öka Hisings attraktivitet och anknytning till centrum. Den nya Hisingsbron beräknas stå färdig 2020.

I samband med byggandet av bron planeras för bebyggelse av nya kvarter runt det södra brofästet. Ambitionen är att skapa en blandning av kontor och bostäder med butiker och andra publika lokaler i bottenplan.

Två stränder – en stad

För Skeppsbron finns ett förslag till detaljplan som syftar till att området ska bli en av göteborgarnas nya mötesplatser vid älven. Utöver bebyggelse föreslås att kajen ska byggas ut och att pirar och bryggor skall byggas i Göta älv för bland annat turist- och utflyktsbåtar samt bad i älven.

I det större stadsutvecklingsprojektet ingår även en ny spårvagnssträckning från Centralstationen, via Skeppsbron, till Järntorget.

På andra sidan älven öppnar Hisingsbron för att Backaplan utvecklas till en del av centrala Göteborg. Detta förstärks av den planerade Jubileumsparken i Frihamnen som väntas invigas i samband med Göteborgs 400-årsjubileum 2021. Planerna försöker generellt tillvarata det centrala läget för att möjliggöra en tät stad med stor mångfald och variation av verksamheter.

Övriga områden

I Gamlestaden föreslås en kraftig stadsförnyelse. En ny pendeltågstation öppnade i december 2012. Tillsammans med en pågående ombyggnad av hållplatserna etableras nu ett starkt kollektivtrafiknav. Planen är att skapa ett område med innerstadskaraktär - handel, arbetsplatser, bostäder och service samt sammanbindning av de östra stadsdelarna och centrala Göteborg.

För Högsbo finns tankar på att integrera området med övriga innerstaden genom att Dag Hammarskjöldsleden byggs om till en stadsboulevard. Det skulle i princip innebära att Linnégatan förlängs till Radiomotet i Västra Frölunda och göra området attraktivt för bostadsbyggnation.

I Mölndal planeras för en ombyggnad av Mölndals centrum med nya ytor för handel och kontor. Tanken är att möjliggöra en koppling mellan handel och kollektivtrafik. Målet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna som drar fördel av det goda kollektivtrafikläget.

En av Europas mest innovativa städer

Göteborg har en lång historia av handel och industri. Regionen är centrum för Sveriges tillverkningsindustri och Nordens främsta logistikpunkt. Hamnen är Skandinavians största och nära 30 procent av svensk utrikeshandel passerar över kajerna. Branschtidningen Intelligent Logistics rankade 2012 Göteborgsområdet till det bästa logistikområdet i Sverige för elfte året i rad.

Regionens långa historia av fordonsutveckling har skapat grunden för ett innovativt och tillväxtorienterat näringsliv. När OECD 2013 rankade världens mest innovativa städer hamnade Göteborg på tolfte plats. Enligt Eurostat är regionen en av de 30 i Europa där det satsas mest på forskning och utveckling som andel av den totala ekonomin. Enligt analysföretaget BAK Basel rankas Göteborgsregionen som den femte bästa i Europa med hänsyn till framtida tillväxtpotential.

Göteborgs näringsliv och arbetsmarknad är därför idag mer diversifierade och mer motståndskraftiga än tidigare. Detta visas också av att regionens lönesumma inom tjänstenäringen har vuxit tre gånger så snabbt som lönesumman inom tillverkningsindustrin under 2000-talet. Arbetsmarknadsstatistik visar också på ett skifte i antalet sysselsatta från en tonvikt på tillverkningsindustri till alla andra branscher.

Väl positionerat inför konjunkturvändning

Konjunkturinstitutet prognostiserar en ökad tillväxt i svensk ekonomi under 2014. Detta stöds av indikatorer såsom Inköpschefsindex (PMI/SILF), vilka pekar på tillväxt inom både industrin och tjänstesektorn. Både arbetslöshets- och varselstatistik pekar också på en svagt positiv utveckling.

Indikatorer för viktiga exportmarknader som Tyskland, USA och Storbritannien förstärktes också under 2013, vilket skapar förutsättningar för ökad export och investeringar i den svenska ekonomin. Även EU som helhet spås möta en förbättrad konjunktur under 2014.

De långa statsobligationsräntorna i Sverige, Europa och USA steg från sommaren 2013 in på hösten för att sedan gå tillbaka något. De korta räntorna har varit fortsatt låga.

Den exportdrivna återhämtningen bedöms gynna Göteborgsregionen både genom ökad produktion och stigande varuflöden. Liksom Sverige som helhet har Göteborg klarat sig bra under några år som präglats av både finans- och eurokris. Det innebär att regionen nu står väl rustad inför en mer uthållig konjunkturuppgång.

HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNADEN I GÖTEBORG

Befolkningstillväxt och god ekonomisk utveckling har inneburit ökad efterfrågan på kontor i Göteborg. Samtidigt har byggandet inte motsvarat efterfrågan. Det har medfört en stark marknad för kontor och andra kommersiella lokaler.

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

Stark kontorsmarknad

Göteborgs kontorsmarknad består av cirka 3,2 miljoner kvadratmeter och kan indelas i sju delområden. De två största områdena utgörs av CBD (Central Business District) och Övriga Innerstaden med cirka 870 000 respektive 740 000 kvadratmeter vardera.

Kontorsvakanserna i Göteborg är historiskt låga. Under fjärde kvartalet 2013 var den totala vakansgraden 6,4 procent, vilket är bland de

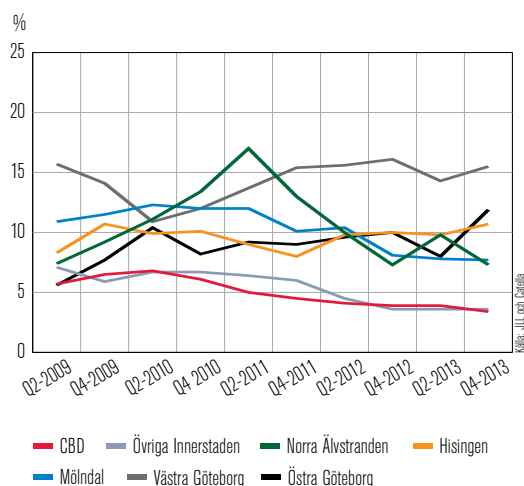
lägsta nivåerna sedan 2003. Den låga vakansgraden är ett resultat av en positiv ekonomisk utveckling och befolkningstillväxt i kombination med begränsad nyproduktion av kontor.

Vakansgraden är lägst för CBD som fjärde kvartalet låg på 3,4 procent, vilket är den lägsta nivån på tio år. Även i Övriga Innerstaden är vakansgraden låg, motsvarande 3,6 procent.

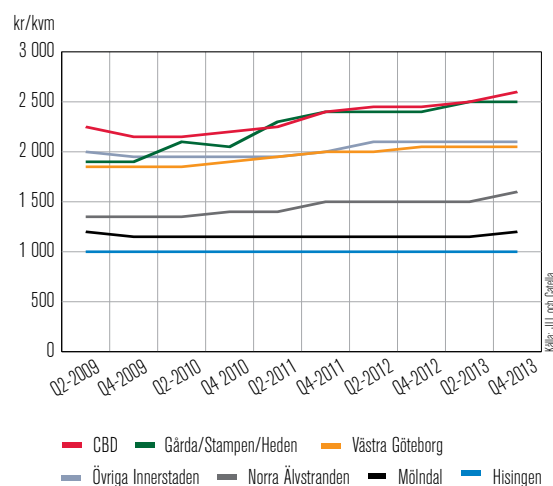
Det begränsade utbudet av centralt belägna kontorslokaler har resulterat i ökande hyror. De högsta hyrorna i CBD, så kallade prime rent, uppgår för närvarande till cirka 2 600 kronor per kvadratmeter. För mindre lokaler har ännu högre nivåer noterats.

I CBD har prime rent ökat med cirka 15 procent på två år. I Övriga Innerstaden har ökningen varit ännu högre, vilket främst drivits av uppnådda hyresnivåer i nyproducerade fastigheter.

VAKANSGRAD KONTOR GÖTEBORG



PRIME RENT KONTOR GÖTEBORG





Platzer har byggt till två extra våningar om totalt 3 500 kvadratmeter på fastigheten Gullbergsvass 1:1, i ett av Göteborgs mest attraktiva lägen.

Under kommande två år bedöms nytillskottet av kontorsyta motsvara en årlig ökning på 1–2 procent. Vad gäller kontor är det stråket utmed E6, från Gårda i norr till Mölndal i söder, som växer mest och som bedöms stå för cirka hälften av nyproduktionen. Bland de företag som har eller kommer att flytta in i stråket märks Skanska, ÅF, PEAB och Bengt Dahlgren AB.

Investeringsmarknaden för fastigheter

Under 2013 omsattes fastigheter på den svenska investeringsmarknaden till ett värde om cirka 102 mdkr (106), vilket är i linje med genomsnittet de senaste tio åren.

Efterfrågan på svenska fastigheter gynnas av förbättrade finansieringsvillkor och starka kapitalinflöden hos institutioner och fastighetsfonder, låg avkastning på alternativa investeringar och Sveriges relativa styrka i ekonomin i jämförelse med Eurozonen. Även likviditeten på marknaden är hög. Det gäller speciellt högkvalitativa kommersiella fastigheter inom storstadsregionerna samt bostads- och samhällsfastigheter med stabila kassaflöden. Den höga likviditeten bidrar till en effektiv prissättning.

Färre transaktioner i Göteborg

Under 2013 omsattes fastigheter för cirka 5 mdkr i Göteborgsområdet, vilket var en minskning från cirka 10 mdkr året innan.

Marknaden präglades framförallt av försäljningar av kontorsfastigheter, vilka utgjorde cirka 53 procent av den totala transaktionsvolymen eller cirka 2,5 mdkr. Merparten av kontorsfastigheterna var belägna i CBD eller Övriga Innerstaden.

Transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter dominerades av lokala aktörer där Platzer, Wallenstam och Balder var stora nettoköpare.

Framförallt är utbudet av centralt belägna kontorsfastigheter av god kvalitet relativt begränsat. Tillsammans med en stark hyresmarknad, god tillgång till finansiering och institutionellt kapital samt ett lågt ränteläge, har detta lett till att direktavkastningskraven sänkts. I CBD uppgår prime yield på kontor till 5,00 procent och i Övriga Innerstaden till 5,50 procent.



Fakta om kontorsområden, fjärde kvartalet 2013

Delområde	Kontorsstock, kvm	Vakansgrad, %	Prime rent, kr/kvm	Prime yield, %
CBD	872	3,4	2 600	5,00
Övriga Innerstaden	744	3,6	2 050	5,50
Norra Älvstranden	258	7,3	2 100	6,00
Västra Göteborg	424	10,7	1 000	8,00
Mölndal	361	7,7	1 500	6,50
Östra Göteborg	325	15,5	1 150	7,25
Hisingen	246	11,9	1 100	7,25
Totalt	3 230	6,4	—	—

Källa: JLL

Göteborgsregionens största företag sett till antal anställda 2013

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

Källa: SCB

Ekonomisk utveckling

	Göteborgsregionen		Riket	
	2013	2012	2013	2012
Invånare, antal	958 024	947 575	9 644 864	9 555 893
Arbetslöshet, %	7,5	7,6	8,6	8,9
Antal nyanmälda platser Arbetsförmedlingen, dec	4 867	3 715	49 974	40 860

STRATEGISK INRIKTNING

Vision

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

Affärsidé

Från en ledande position ska Platzer effektivt med miljöhänsyn och hög kvalitet utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet till nytta för kunder, medarbetare och ägare.

Ambition

Fortsätta växa på Göteborgsmarknaden och befästa sin ställning som en av de ledande aktörerna på marknaden.

Finansiella mål

- Substansvärde per aktie: 40 kr (2017)
- Avkastning på eget kapital: Riskfri ränta +5 procentenheter (riskfri ränta = räntan för en 5-årig svensk statsobligation)
- Soliditet: 30 procent
- Räntetäckningsgrad: 1,5 ggr

Strategi

- Stärka marknadspositionen i Göteborg på utvalda delmarknader. Bli marknadsledande aktör inom respektive delmarknad. Kontinuerligt utvärdera nya delmarknader.
- Sträva mot långsiktiga hyresförhållanden genom att aktivt arbeta med kundrelationer. Systematiskt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder.

- Sträva mot ständig förbättring av fastighetsportföljen genom aktiv förvaltning och förädling med fokus på god kostnadseffektivitet, hög uthyrningsgrad och optimal hyresgäst-sammansättning.
- Finansiera verksamheten genom befintligt ägarkapital, vid behov nytt ägarkapital i form av emission av B-aktier samt lånefinansiering.
- Vid all affärs- och projektutveckling är strävan att över tid förbättra bolagets nyckeltal.

Värdeskapande tillväxt

Platzer förädlar fastighetsbeståndet genom aktivt förvaltnings- och uthyrningsarbete, värdeskapande fastighetsutveckling och nyproduktion samt förvärv och försäljningar av fastigheter.

Uthyrning och förvaltning

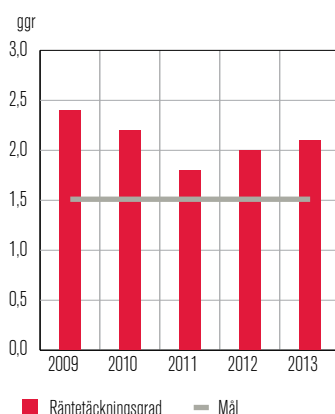
I den dagliga förvaltningen är ambitionen att maximera driftöverskottet för varje fastighet. Genom uthyrning av tomma lokaler och omförhandling av befintliga hyror ökar hyresintäkterna, vilket innebär ett högre driftöverskott, ett bättre kassaflöde och höjt fastighetsvärde.

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

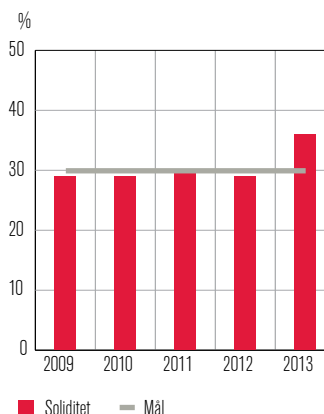
Fastighetsutveckling och projektutveckling

Vid fastighetsutveckling används byggnadens ursprungliga struktur som bas i utvecklings-

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



SOLIDITET



arbetet. Fastigheterna genererar driftsöverskott och värdet baseras på kassaflödesanalys. Därför klassificeras också dessa fastigheter som förvaltningsfastigheter. Exempel på fastighetsutveckling är påbyggnader och tillbyggnader eller att Platzer bygger om en fastighet där användningsområdet förändras. I detta arbete är lokal marknadskännedom och förmåga att arbeta aktivt med fastighetsspecifika utvecklingsåtgärder viktiga framgångsfaktorer.

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

Förvärv och försäljningar

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

Värdetillväxt sker genom förvärv av fastigheter med utvecklingspotential och försäljning av färdigutvecklade fastigheter och därmed realiserad utvecklingsvinst. En förutsättning för detta är god marknadskännedom i form av kunskap om exempelvis efterfrågan och förväntade hyresnivåer. Värdetillväxt kan också skapas genom potentiella synergieffekter

mellan förvärvade och befintliga fastigheter. Platzer identifierar potentiella förvärvsobjekt med goda möjligheter till värdeskapande genom en strukturerad process som bygger på:

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

Kärnvärden

Platzers tre kärnvärden genomsyrar hela verksamheten. Kärnvärdena ger stöd inför olika val och skapar utrymme för personligt ansvar i den dagliga kontakten med kunder, leverantörer, ägare och kollegor.

Frihet under ansvar

Jag vågar satsa för att lyckas. Jag visar stolthet över mitt arbete och tar ansvar för min roll. Jag tar ansvar för min kompetens och personliga utveckling. Jag tar hjälp när jag behöver.

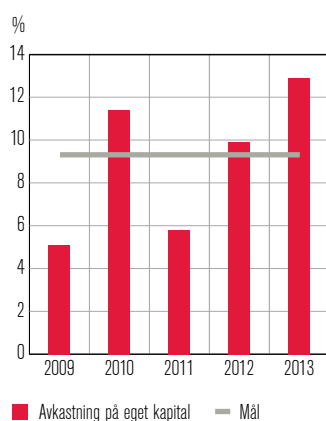
Långsiktig utveckling

Jag söker aktivt möjligheter till värdeskapande tillväxt. Jag bidrar till hållbar utveckling av våra fastigheter, områden och staden. Jag bygger långsiktiga relationer. Jag söker ständig förbättring.

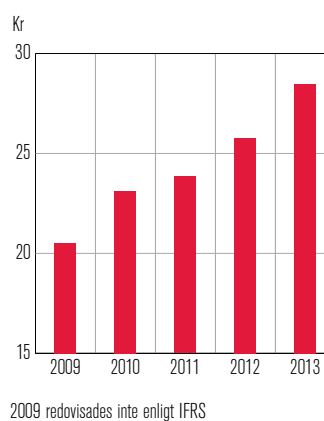
Öppenhet

Jag är öppen för nytänkande och förändring. Jag vågar ta upp saker när jag inte är nöjd. Jag delar med mig av mina erfarenheter. Jag för en öppen och affärsmässig dialog.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



EGET KAPITAL PER AKTIE





VERKSAMHET

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

Platzers verksamhet är koncentrerad till Göteborgsområdet. Inom bolaget finns en djup kunskap och förståelse för fastigheternas närområde samt närhet till kunderna. Platzers medarbetare arbetar med frihet under ansvar och kundrelationerna präglas av öppenhet och tillgänglighet. Alla kundmöten sker med egen personal.

AKTIVT VÄRDESKAPANDE

Platzer är ett fastighetsutvecklande bolag med fokus på värdetillväxt och löpande förvaltningsresultat. Bolagets koncentration till Göteborg innebär ett långsiktigt ansvar för utvecklingen av både fastigheterna, de områden bolaget verkar i och för Göteborgsområdet i stort.

Platzer förädlar fastighetsbeståndet genom aktiv förvaltning och uthyrning samt fastighets- och projektutveckling. Vid samtliga investeringar i fastigheterna är målet att åstadkomma en värdeökning om 20 procent, oavsett om det handlar om förvärv eller utveckling av befintliga fastigheter.

Förvaltning

Genom att koncentrera sitt fastighetsbestånd till ett antal definierade områden kan Platzer erbjuda sina kunder en service som präglas av närhet och engagemang samtidigt som verksamheten bedrivs effektivt.

Alla medarbetare som möter hyresgästerna är anställda av Platzer och har ett stort eget ansvar. Det betyder att beslutsvägarna är korta och att hyresgästerna snabbt får återkoppling. För varje fastighet finns ett team som består av en förvaltare och en fastighetsansvarig, vilka har kontinuerlig kontakt med hyresgästerna och god kännedom om sina respektive fastigheter och område.

Platzers hyresgäster

Bland Platzers kunder återfinns såväl privata som offentliga företag och institutioner av varierande storlek. I Platzers bestånd finns bland annat kontor, butiker, gymnasieskolor, gym och p-hus. Varje hyresgäst har sina egna unika behov vilket ställer krav på flexibilitet, närhet och engagemang hos fastighetsägaren.

För Platzer är det av stor vikt att kunderna är nöjda med fastigheten i sig, den service de får samt med Platzer som hyresvärd. Ett sätt

att mäta och följa upp kundnöjdheten är den årliga kundundersökningen. Platzers NKI, Nöjd Kundindex, för 2013 var 76 (74).

Platzer har gjort mätningar av kundnöjdheten sedan 2009.

Fokus på områden i utveckling

Platzers fastighetsbestånd är primärt koncentrerat till utvalda områden i Centrala Göteborg, Västra Göteborg och Övriga Göteborg. Platzer fokuserar på områden som är viktiga knutpunkter i Göteborg, ofta med goda kollektivtrafikförbindelser och expansiva översiktsplaner.

I Centrala Göteborg återfinns fastigheterna i främst CBD, Stampen och Gårda. Beståndet domineras av kontorslokaler. Västra Göteborg består av Högsbo och Älvsborg med ett blandat bestånd av framför allt kontor och lager. Beståndet i Övriga Göteborg domineras av kontor och butiker med geografiskt fokus på Gamlestaden, Mölndal, Backaplan och Mölnlycke.

Fastighetsutveckling

Platzer strävar ständigt efter att förädla sitt fastighetsbestånd genom fastighetsutveckling. Varje utvecklingsprojekt utvärderas noggrant innan det genomförs och målsättningen är en värdeökning på 20 procent.

Under 2013 färdigställdes ett utvecklingsprojekt i Lilla Bommen som innebar två nya våningar på fastigheten Gullbergsvass 1:1 – ett av Göteborgs bästa lägen. Påbyggnaden innebar en ytterligare uthyrningsbar yta om cirka 3 500 kvadratmeter. Dessutom tillskapades cirka 500 kvadratmeter inom befintligt hus.



Gårda – ett av Göteborgs mest expansiva områden. Platzer är största ägare av kommersiella fastigheter.

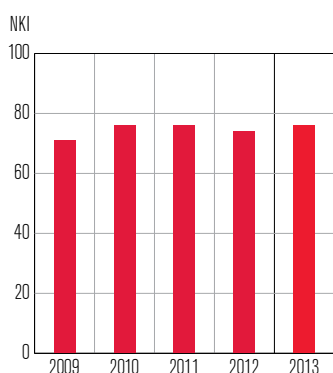
De nya ytorna hyrs av CellMark och Valea samtidigt som den befintliga hyresgästen Schenkers avtal utökades och omförhandlades.

Under 2013 har Platzer arbetat vidare med fastigheten Högsbo 13:6 som tomställdes vid årsskiftet 2011/2012. Utvecklingen omfattar anpassning av lokalerna för nya hyresgäster. 4 000 kvadratmeter är uthyrda till bland annat Caverion och Addpro.

Projektutveckling

Platzers storlek och finansiella styrka möjliggör projektutveckling såväl inom beståndet som genom förvärv av nya fastigheter. Vid årsskiftet 2013/2014 hade Platzer åtta projektfastigheter, varav två ligger i Gårda och sex i Högsbo. Värdet för projektfastigheterna uppgick till 115 mkr (341).

NÖJD KUNDINDEX



Platzers 10 största hyreskontrakt 2013

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



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

Ett av Platzers större projektområden är Gårda Norra. På fastigheten Gårda 3:14 bygger Platzer ett nytt kontorshus. Platzer äger sedan tidigare grannfastigheten som blir en del av utvecklingen. Under 2013 tecknade Platzer avtal med Försäkringskassan och Göteborgs-regionens Kommunalförbund, GR, som innebär att projektet kunde påbörjas. Inflyttning kommer att ske under hösten 2015. Vid årsskiftet 2013/2014 var 92 procent av lokalytan uthyrd.

På fastigheten Gårda 2:12 planeras för uppförande av en större kontorsbyggnad. Detaljplanearbetet pågår och projektet beräknas kunna inledas tidigast år 2015.

Största privata fastighetsägarna i Göteborg, kommersiella lokaler per 2013-12-31

Fastighetsägare	Kommersiella lokaler, kvm
Eklandia (Castellum)	535 000
Wallenstam	455 000
Vasakronan	420 000
Platzer	375 000
Harry Sjögren (Castellum)	300 000
Bygg Göta	300 000
Kungsleden	250 000
Balder	240 000
Alecta	165 000
Klövern	160 000
Stena Fastigheter	140 000
Diligentia	110 000

Sammanställning av uppgifter från bolagens finansiella rapporter och hemsidor per 2013-12-31.



FASTIGHETSBESTÅND

Platzers bestånd utgörs av kommersiella fastigheter och är koncentrerat till områden i Göteborgsregionen med stor potential. Bolaget arbetar med långsiktigt ägande och en strategi som bygger på att hela tiden aktivt förädla och koncentrera beståndet till de utvalda områdena. Stort befintligt bestånd, hög tillgänglighet och expansiva översiktsplaner är tre faktorer som är viktiga vid förvärv. Platzers är stora fastighetsägare i Gullbergsvass, Gårda, Högsbo samt har betydande bestånd i expansiva områden som Gamlestaden och Backaplan.

ATTRAKTIVA FASTIGHETER

Platzers fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter i Göteborg med kranskommuner. Genom att arbeta aktivt med förvaltning och utveckling av beståndet skapar Platzer värdetillväxt. De nyförvärv och avyttringar som görs syftar till att renodla och koncentrera beståndet till utvalda geografiska lägen som bedöms ha utvecklingspotential.

Vid årsskiftet 2013/2014 utgjordes Platzers bestånd av 53 (55) fastigheter fördelade på såväl kontors- och butikslokaler som industri- och lagerlokaler. Geografiskt fördelade sig fastigheterna på följande vis baserat på värde:

- 64 procent i Centrala Göteborg, främst i Gårda, CBD och Stampen
- 13 procent i Västra Göteborg, främst i Högsbo och Älvsborg
- 22 procent i Övriga Göteborg, främst Gamlestad, Mölndal, Backaplan och Mölnlycke.

Den 31 december 2013 uppgick det totala värdet till 6 913 mkr (6 091), varav kontors- och butiksfastigheter stod för 86 procent.

Den totala uthyrningsbara ytan var 374 000 kvadratmeter (402 000). Fastighetsvärdet för de tio största förvaltningsfastigheterna upp-

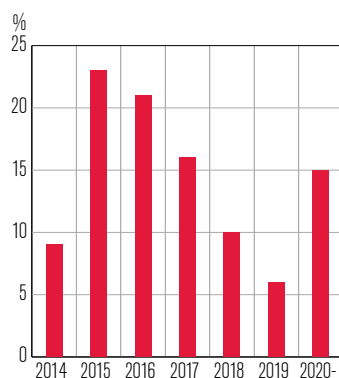
gick den 31 december 2013 till 3,9 mdkr, vilket motsvarade 56 procent av det totala fastighetsvärdet.

Hyresutveckling

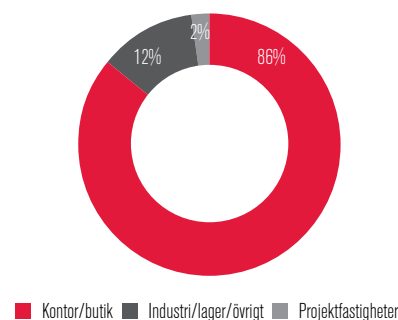
Platzer har 536 lokalhyreskontrakt, varav 29 omförhandlades under 2013. De tjugo största hyreskontrakten stod för 36 procent av hyresvärdet och den genomsnittliga återstående löptiden är 46 månader (44) per den 31 december 2013. Härutöver tecknades under året hyreskontrakt i nybyggnadsprojekt med inflyttning hösten 2015.

Utöver lokalhyreskontrakten fanns pareringsavtal för garage och p-platser, korttids-parkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 34 mkr.

ÅTERSTÅENDE LÖPTID HYRESKONTRAKT,
ANDEL AV HYRESVÄRDE



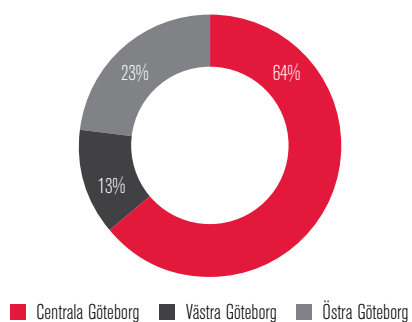
MARKNADSVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



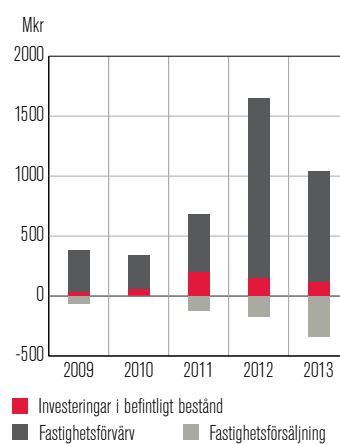


Under 2013 förvärvade Platzer fastigheten Gullbergsvass 5:26 och stärkte därmed ytterligare sin position i Göteborgs CBD.

MARKNADSVÄRDE PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



INVESTERINGAR OCH TRANSAKTIONER



Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året avyttrade Platzer fem fastigheter. Platzer sålde en fastighet i Skår i anslutning till Liseberg (Skår 40:17). Byggnaden är känd som Saabs växellådsfabrik och har en yta på 47 000 kvadratmeter.

Platzer sålde också fyra fastigheter i Kärra till Eklandia Fastighets AB. Tre av fastigheterna, som främst består av lager, har utvecklats av Platzer och var vid försäljningen fullt uthyrda till bland andra Mechanum. Genom avyttringen renodlar Platzer sin verksamhet geografiskt och beståndet på Hisingen koncentreras till området runt Backaplan, vilket är en viktig knutpunkt med stor utvecklingspotential.

Som ett led i denna strävan har Platzer förvärvat Centrumhuset på Backaplan från AxFast. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ungefär 4 800 kvadratmeter. Backaplan är centrum för handel på Hisingen med närmare 150 000 invånare. Centrumhuset har ett strategiskt läge vid Hisingens viktigaste knutpunkt för kollektivtrafik, Hjalmar Brantingsplatsen.

Platzer har ett stort bestånd i Gullbergsvass och under året förvärvades ytterligare två fastigheter i området. En till stor del nyproducerad fastighet, Gullbergsvass 5:26, med en lokalyta om 16 700 kvadratmeter köptes från

Skanska Fastigheter. Fastigheten är ännu inte fullt uthyrd och förvärvades med en hyresgaranti motsvarande fullt uthyrt för hela 2014. Platzer och Skanska kommer tillsammans att hyra ut fastigheten som är byggd för att uppnå högsta miljöklassning enligt ett av systemen, LEED Platinum.

Vidare förvärvades Gullbergsvass 5:11 som ligger i direkt anslutning till Gullbergsvass 5:10 som Platzer äger sedan tidigare, vilket möjliggör ytterligare utveckling och därmed värdetillväxt. Dessa fastigheter har slagits samman genom fastighetsreglering. De båda fastigheterna har en gemensam samfällighet och gemensam parkering.

Platzer förvärvade även fastigheten Högsbo 4:1 om 4 600 kvadratmeter. Fastigheten som huvudsakligen består av kontor och butiksytor ligger i anslutning till Platzers övriga bestånd och är en pusselbit i den fortsatta utvecklingen av Högsbo.

Genom att koncentrera beståndet till utvalda områden såsom Gullbergsvass och norra Högsbo ökar Platzers möjligheter att ta ett helhetsgrepp på utvecklingen i områdena. Samtidigt ökar möjligheterna att erbjuda hyresgästerna alternativa och närliggande lokaler när behov finns.

Fördelning per fastighetskategori och område

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER								
Centrala Göteborg								
Kontor/Butik	16	142 133	4 090	310	94	291	228	78
Industri/Lager/Övrigt	2	23 925	263	21	70	15	12	79
Totalt	18	166 058	4 353	331	93	306	240	78
Västra Göteborg								
Kontor/Butik	6	43 389	480	49	84	41	25	61
Industri/Lager/Övrigt	9	53 066	369	39	95	37	23	62
Totalt	15	96 455	849	88	89	78	48	62
Östra Göteborg								
Kontor/Butik	10	86 405	1 363	124	97	121	90	74
Industri/Lager/Övrigt	2	18 813	233	26	96	25	18	74
Totalt	12	105 218	1 596	150	97	146	108	74
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	45	367 731	6 798	569	93	530	396	75
PROJEKTFASTIGHETER								
	8	6 657	115	4	25	1	0	—
SUMMA PLATZER	53	374 388	6 913	573	93	531	396	74

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 december 2013.

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

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg och oaktat tidsbegränsade rabatter om cirka 8 mkr per 1 januari 2014.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2014 med avdrag för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration rullande 12 månader.

FINANSIERING

Platzer genomförde under december 2013 en nyemission om 670 mkr riktad till nya ägare. Platzer har därefter en soliditet om 36 procent, vilket kan jämföras med målet på 30 procent. Det innebär att bolaget har utrymme för fastighetsinvesteringar om cirka 1,5 miljard med en bibehållen soliditet om 30 procent.

Finanspolicy

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

I finanspolicyn framgår bland annat följande mål:

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 30 procent.
- Lånefinansieringen ska ske genom 3–5 banker.
- Ingen enskild kreditgivare ska stå för mer än 65 procent av lånevolymen.
- Högst 35 procent av lånen ska förfalla ett enskilt år.
- Den genomsnittliga räntebindningstiden ska vara inom 1,5–4 år.

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

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

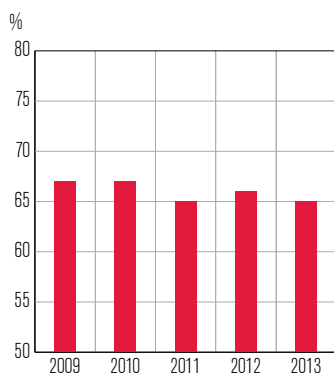
Eget kapital

Platzers egna kapital uppgick per årsskiftet till 2 726 mkr (1 816), varav aktiekapital utgjorde 10 mkr, övrigt tillskjutet kapital 1 807 mkr, balanserat resultat 616 mkr och periodens resultat 294 mkr.

Under andra kvartalet lämnades utdelning till aktieägarna om 35 mkr (0,50 kr per aktie).

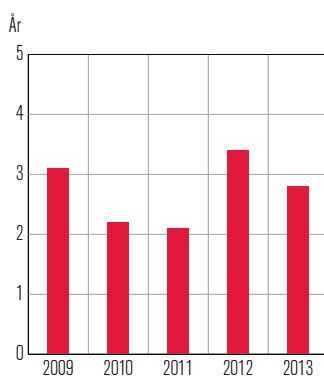
Under december genomfördes en nyemission utan företrädesrätt om totalt 25,3 miljoner

BELÅNINGSGRAD

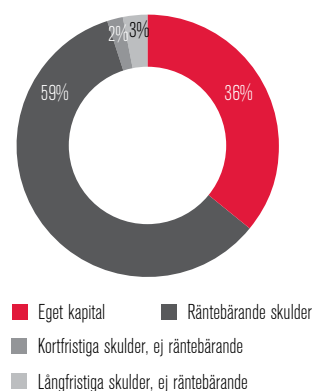


2009 redovisades inte enligt IFRS

GENOMSNTTLIG RÄNTEBINDNINGSTID



FINANSIERING



aktier till en kurs om 26,50 kr/aktie. Emissionen, som övertecknades, inbringade efter avdrag för emissionskostnader netto 651 mkr.

Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 28,47 kr (25,77) och långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie var samma dag 30,58 kr (29,10). Soliditeten uppgick samtidigt till 36 procent (29), vilket innebär utrymme för fastighetsinvesteringar om knappt 1,5 mdkr med en soliditet om 30 procent.

Lånefinansiering

Den 31 december uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 4 520 mkr (4 045), vilket motsvarade en belåningsgrad om 65 procent (66). Med långfristiga skulder avses skulder som har en förväntad löptid längre än ett år. Lånefinansiering sker uteslutande genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2013 till 2,3 år (1,2) och den genomsnittliga räntan var 3,42 procent (3,55). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick samtidigt till 2,8 år (3,4). Under januari 2014 förlängdes den genomsnittliga räntebindningstiden genom tecknande av två ränteswappar med en genomsnittlig löptid om 9 år.

Värdeförändringar derivat

För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivatinstrument, främst ränteswappar. Dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Genom höjda marknadsräntor under 2013 har undervärdet i Platzers räntederivat under året minskat till -29 mkr vilket inneburit en positiv värdeförändring om 82 mkr för bokslutsperioden. Värdeförändringen påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid går ut är värdet alltid noll.

Rörelsekapital

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

Vid utgången av 2013 uppgick likvida medel till 677 mkr (118). Likviditeten har påverkats av nyemissionen i december 2013.

Räntebärande skulder

År	Ränteförfall lånebelopp, mkr	Andel, %	Snittränta %	Låneförfall lånebelopp, mkr	Andel, %
2014	2 250	50	2,75	1 005	22
2015	300	7	4,56	1 170	26
2016	300	7	4,18	1 313	29
2017	400	9	3,80	1 032	23
2018	100	2	4,20	—	—
2019	200	4	3,60	—	—
2020	300	7	4,54	—	—
2021	370	8	3,98	—	—
2022	200	4	3,80	—	—
2023	100	2	3,88	—	—
Totalt	4 520	100	3,42	4 520	100



HÅLLBARHET

Hållbarhetsfrågor handlar om att fatta beslut som ger förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling. Platzer agerar för att säkra tillväxt, idag och i framtiden. Ambitionen är alltid ett resultat som balanserar olika faktorer på ett optimalt sätt – det gäller såväl ekonomi som ekologi och medarbetare.

Långsiktigt hållbarhetsarbete förutsätter en tydlig koppling till affärsnyttan. Ett exempel på Platzers hållbarhetsrelaterade arbete är energieffektiviseringar som tydligt kombinerar minskad miljöpåverkan och sänkta kostnader. Bland medarbetarna är det tydligt att de som trivs och är friska gör ett bättre arbete och stannar längre på sin arbetsplats.

MILJÖANSVAR

Miljöansvar har varit en naturlig del av Platzers verksamhet ända sedan 2008 då bolaget bildades i sin nuvarande form. Det är också en integrerad del i bolagets affärsidé: Från en ledande position ska Platzer effektivt med miljöhänsyn och hög kvalitet utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet till nytta för kunder, medarbetare och ägare.

Platzers miljöpåverkan uppstår både vid fastighetsdrift och byggnation samt från kunders och leverantörers verksamheter. En fastighet belastar miljön under hela dess livscykel, från att den byggs, när den används och slutligen vid rivning.

Platzers ambition är att bedriva ett kontinuerligt miljöarbete som leder till tydliga förbättringar och som stärker den långsiktiga konkurrenskraften och värdetillväxten 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 Platzer ställer tydliga krav på leverantörer avseende kvalitet, miljö och uppförande. Under 2013 medverkade Platzer till att ett par entreprenörer inom byggsektorn miljödiplomerades.

Platzer bedriver inte tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Platzers övergripande miljömål:

- Medverka till miljöcertifiering av minst en stadsdel (senast 2016)
- Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast fem år efter att de förvärvats
- Samtliga nybyggda fastigheter ska miljöcertifieras

Energianvändning

Energianvändning är en av Platzers mest betydande miljöaspekter. Av fastigheternas totala

energianvändning svarar Platzers hyresgäster för merparten (indirekt), medan Platzers egen verksamhet svarar för en mindre andel (direkt). Ambitionen är att i så stor utsträckning som möjligt ingå avtal som avser kallhyra. På så sätt blir kostnadsbilden tydligare för hyresgästen samtidigt som incitamenten att arbeta för att minska sin energiförbrukning ökar.

Platzer för en löpande dialog om energianvändning, primärt med de större kunderna. Därutöver pågår samarbeten för att synliggöra energiåtgången för hyresgästerna. Bland annat har ett pilotprojekt genomförts som innebar att Platzer och hyresgästen under två helger mätte energianvändningen. Den första helgen förbrukades energi på samma sätt som vanligt och under andra helgen stängdes eldriven utrustning som inte användes av. På så sätt blev skillnaden i energianvändningen tydlig.

Under året har Platzer genomfört omfattande driftoptimeringar i flera fastigheter. Bolaget genomförde åtgärder för att byta eller uppgradera styranläggningar samt tilläggsisolera fönster och därmed minska värmeförluster.

Under 2013 sänktes den totala direkta gradsgjusterade energianvändningen i fastighetsbeståndet med 5,8 procent. Under perioden 2009–2013 har energianvändningen i Platzers fastighetsbestånd minskat med cirka 25 procent i jämförbara fastigheter. I miljöcertifierade byggnader har användningen minskat med 35 procent.

Energiförbrukning, MWh

	2013	2012
Fjärrvärme	19 262	21 841
El	17 531	16 264
Fjärrkyla	2575	2638
Summa	39 368	40 743

Platzer använder kommunalt vatten, främst genom Göteborgs Stad, men även genom Härryda kommun och Mölndals stad. Total volym använt vatten uppgick 2013 till 91 000 kubikmeter (99 200).

Engagerad i stadsutvecklingen

Platzer tar aktiv del i stadsutvecklingen i de områden där bolaget äger fastigheter. Det är en naturlig del av bolagets ambition att växa sig starkare i Göteborgsområdet.

Utvecklingsarbetet bedrivs ofta i samarbete med andra aktörer i samma område. Under 2013 startade Platzer tillsammans med Västtrafik och sex andra fastighetsägare en ny busslinje i Högsbo-Sisjön. Området har under senare år utvecklats från ett industriområde mot ett handels- och företagsområde. Busslinjen stärker områdets attraktivitet ytterligare.

Miljöcertifierade fastigheter

Platzer arbetar med de fyra stora certifieringsystemen: Green Building, BREEAM, LEED och Miljöbyggnad. Under 2013 certifierades två fastigheter. En av dem var Gårda 3:12 som blev en av de första befintliga fastigheterna i landet som certifierades enligt Miljöbyggnad Silver.

Vidare gjordes under året åtta ansökningar om certifiering enligt Green Building, bland annat för GP-huset, Stampen 4:44. Under 2014 planerar Platzer att ansöka om certifiering av minst lika många fastigheter. Det skulle inne-

bära att omkring 70 procent av möjligt fastighetsbestånd är certifierat vid utgången av 2014.

Platzers mål är att samtliga fastigheter i beståndet, som går att miljöcertifiera, ska klassificeras i enlighet med något av de aktuella miljösystemen inom fem år från det att de förvärvats. Målet sattes 2010 och vid årsskiftet 2013/2014 var 14 av bolagets fastigheter klassificerade, varav 13 enligt Green Building och en enligt Miljöbyggnad. Därtill är ytterligare åtta ansökningar inskickade. Detta motsvarar cirka 50 procent av totala antalet certifierbara fastigheter.

Platzers kostnad för att certifiera fastigheterna har hittills uppgått till cirka 60 kr/kvm.

Platzer är medlem i Sweden Green Building Council som är en ideell förening med syfte att utveckla och påverka hållbarhetsarbetet i bygg- och fastighetsbranschen. Genom medlemskapet bidrar Platzer till ett bra och fungerande system för branschen, vilket påskyndar omställningen till en mer hållbar bygg- och fastighetssektor i Sverige.

Koldioxidneutrala sedan 2011

Fastigheter är en av de största utsläppskällorna av koldioxid. Huvuddelen kommer från elanvändning samt uppvärmning och nedkylning, exempelvis genom fjärrvärme och fjärrkyla. I samtliga energiupphandlingar väljer Platzer om möjligt leverantörer som erbjuder Bra miljöval.

Platzer arbetar ständigt för att minska dessa utsläpp. En mindre mängd av bolagets koldioxidutsläpp kommer från persontransporter. Bolagets nuvarande tjänstebilar möter de tidigare kraven för miljöbilar. Under 2014 kommer bolagets servicebilar att bytas till gasbilar. Platzer är sedan 2011 koldioxid neutralt, vilket

Miljöklassningssystemen

	Green Building	Miljöbyggnad	BREEAM	LEED
Energi				
Material				
Innemiljö				
Vatten				
Förvaltning				
Byggavfall				
Infrastruktur och kommunikation				
Ekologi och plats				
Föreningar				
Process och innovation				



Från och med 2014 kommer alla Platzers servicebilar vara gasdrivna.

betyder att koldioxidutsläpp kompenseras med utsläppsrätter som köps in från Mölndal Energi. För mer information om utsläppsrätterna se molndalenergi.se

Koldioxidutsläpp, ton

	2013	2012
Fjärrvärme	165	230
El	99	98
Fjärrkyla	88	103
Köldmedia	4	*
Persontransporter	13	12
Summa	369	443

*Siffra för 2012 saknas

Avfall

Huvuddelen av Platzers avfall genereras av hyresgästerna. Platzer för en löpande dialog med kunderna i samband med bland annat hy-

resgästräffar. Utifrån denna dialog anpassas antalet avfallsfraktioner efter hyresgästernas behov. Under 2013 upphandlade Platzer också en avfallsentreprenör med tydlig miljöprofil för samtliga fastigheter. De största avfallsfraktionerna från Platzers verksamhet under 2013 framgår av tabellen nedan.

Avfall, ton

	2013
Brännbart	411
Wellpapp	97
Kontorspapper	41
Återvinning	34
Kompost	9
Obrännbart	3
Skrot	2
Elektronik	1

6 ÅR AV HÅLLBARHETSARBETE

2013

Platzer får sin första certifiering av Miljöbyggnad nivå Silver.

Platzer är med och finansierar ny busslinje i Högsbo.

2012

Elva fastigheter blir certifierade enligt EU Green Building.

2011

Platzer beslutar att endast grön el ska köpas in.

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

2010

Platzer beslutar att samtliga fastigheter ska miljöcertifieras.

Platzer blir medlem i Sweden Green Building Council.

2009

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

2008

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

MEDARBETARE

Platzer strävar efter att snabbt kunna möta kundernas behov och ta tillvara på alla utvecklingsmöjligheter för fastighetsbeståndet. Som en del i denna ambition vill Platzer attrahera, rekrytera och behålla medarbetare med stort engagemang och driv.

Platzer eftersträvar en jämn fördelning av anställda mellan kvinnor och män, såväl bland medarbetare som i styrelse och ledning. Under 2013 växte bolaget och 6 personer anställdes. Medelantalet anställda uppgick till 36 (35). Vid årets utgång hade Platzer 40 (37) medarbetare, varav 45 procent kvinnor och 55 procent män. De anställdas medelålder är runt 40 år.

Organisation

Platzers organisation är uppbyggd för att åstadkomma en effektiv förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet. Som ett led i detta finns både en geografisk och en funktionsindeldad organisationsstruktur.

Platzer organiserar det operativa fastighetsansvaret i marknadsområden. Varje marknadsområde har en fastighetschef – med ansvar för hela områdets fastighetsbestånd – som fokuserar på tillväxt, utveckling och nyförvärv. För varje fastighet finns dessutom ett team om två personer – en förvaltare och en fastighetsansvarig. Förvaltarna har det affärsmässiga ansvaret för fastigheten, medan de fastighetsansvariga svarar för den dagliga skötseln.

Teamkonstruktionen har flera fördelar. För det första möter kunderna alltid samma personer i den löpande kontakten med Platzer. För det andra får teamen en gedigen kunskap om de fastigheter och kunder de har ansvar för.

Ambitionen är att Platzers medarbetare tar samma ansvar för sina respektive fastigheter som om de ägde dem själva. För att arbeta systematiskt med förvaltning och utveckling av

fastigheterna upprättas årligen treåriga affärsplaner för varje fastighet. Affärsplanerna innehåller nulägesanalyser avseende både fastighet och närområde samt mål och strategier. Därtill kommer en konkret handlingsplan.

Utöver marknadsområdena har Platzer en specialistenhet, Projekt & Teknik, som arbetar med genomförande av projekt, planering av underhållsåtgärder samt driftoptimeringar. Enheten består av projektledare och tekniska förvaltare som är specialister på tekniken i fastigheterna och även ansvarar för serviceavtalen.

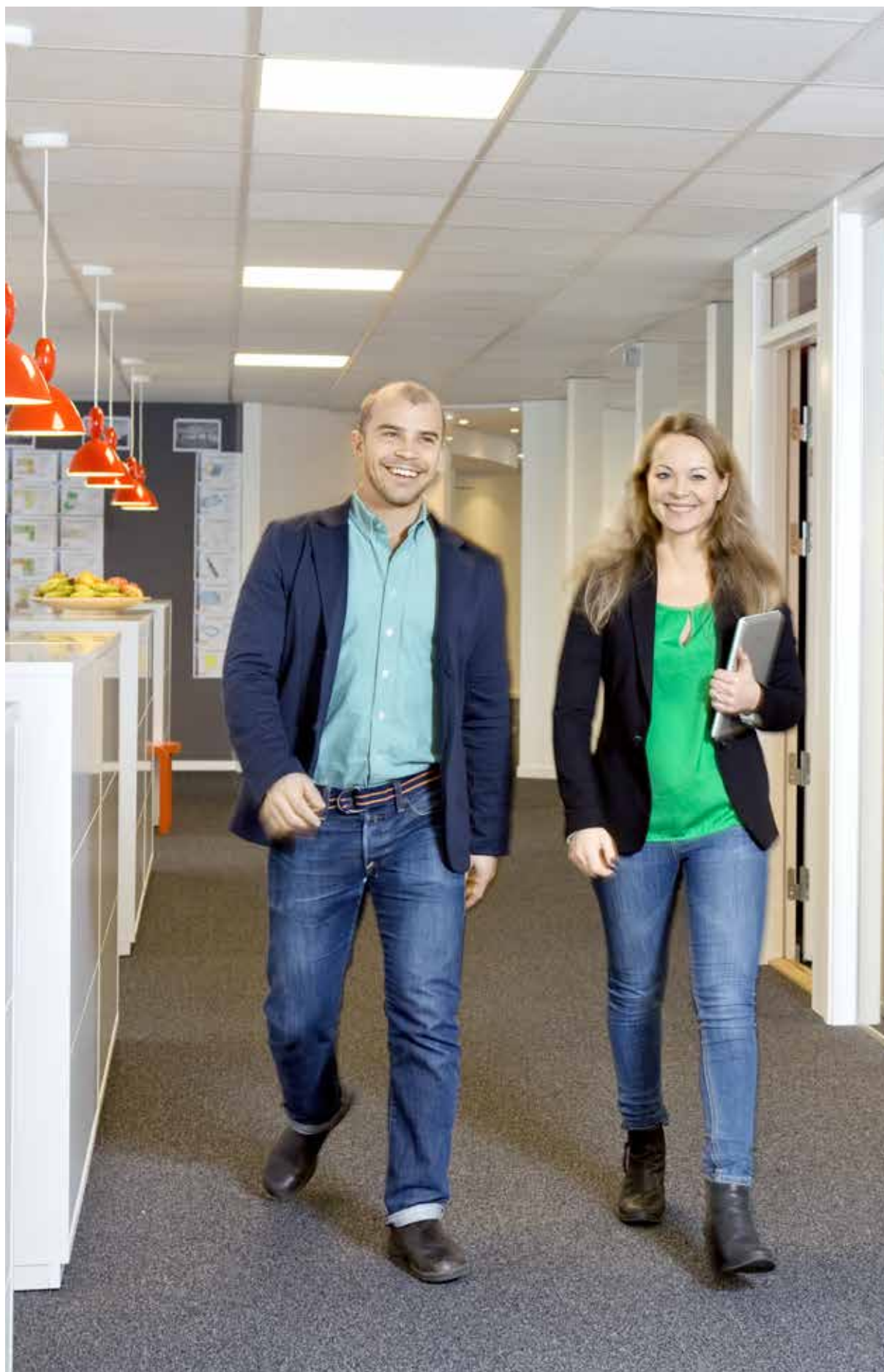
Platzers koncern- och stabsfunktioner består av affärsutveckling, finans, ekonomi, kommunikation och miljö.

Kärnvärden

Inför 2013 gjordes en genomlysning av bolagets kärnvärden. I grunden ligger en betoning på öppenhet och transparens, vilken också kan uttryckas som ärlighet, och är en förutsättning för att kunna bygga långsiktiga kundrelationer. Platzers kärnvärden ska fungera som ledstjärnor i verksamheten, ge stöd i valsituationer samt skapa utrymme för personligt ansvar. Under 2013 arbetade Platzer med att införliva kärnvärdena i organisationen.

Platzers kärnvärden är

- Frihet under ansvar
- Långsiktig utveckling
- Öppenhet



Kompetensutveckling

Platzers medarbetare genomgår kontinuerlig kompetensutveckling. Samtliga medarbetare genomgår utbildning inom arbetsmiljö- och miljöledningssystem.

Kompetensutveckling fastslås tillsammans med respektive medarbetare i utvecklingssamtal där Platzers övergripande mål bryts ner på individnivå. Samtliga medarbetare har varje år ett utvecklingssamtal samt uppföljningssamtal.

Arbetsmiljö och hälsa

Medarbetare som trivs är en förutsättning för framgång. Platzer arbetar därför löpande med frågor som rör arbetsmiljö och hälsa, bland annat genom att stimulera motionsfrekvensen bland medarbetarna. Detta sker dels i form av gemensamma initiativ såsom löpargrupper och stegtävlingar, dels genom att alla medarbetare har möjlighet till friskvårdsbidrag för individuell träning.

Varje år genomförs en medarbetarundersökning (NMI) och de anställda erbjuds hälsokontroll.

NMI-mätningen ger möjlighet till uppföljning av utvecklingen och bekräftar bland annat att de anställda trivs och känner stolthet över arbetet.

Inom arbetsmiljö arbetar Platzer i enlighet med arbetsmiljöledningssystemet OHSAS 18001. Under 2013 rapporterades inga arbetsrelaterade skador.

Kompetensförsörjning

För att skapa en god rekryteringsbas bygger Platzer relationer med både studenter under studietiden samt med arbetsmarknaden.

Som exempel medverkar bolaget varje år på arbetsmarknadsdagen på Chalmers och är kontinuerligt handledare för examensarbeten. Under 2013 gjorde tre studenter från Chalmers sina examensarbeten på uppdrag av Platzer. Vidare tar bolaget emot studenter från Fastighetsakademin. Under 2013 gjorde fyra studenter från Fastighetsakademin sin LIA-period (Lärande i arbete) hos Platzer.

Som ett led i arbetet med Platzers arbetsgivarvarumärke deltar Platzer också i ett mentorprogram i Chalmers regi som vänder sig till studenter på programmet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn. Dessutom engagerar sig Platzer i vissa utbildningar vid Handelshögskolan.

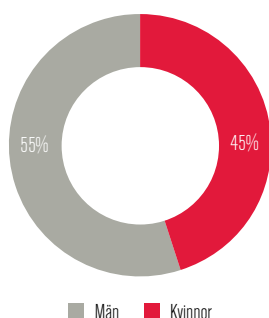
Nyckeltal

	2013	2012
Antal anställda per 31 dec	40	37
Personalomsättning, %	8	5
Medelålder, år	40	40
Anställningstid, år	5,3	5,6
Sjukfrånvaro, %	2	6

Könsfördelning 2013

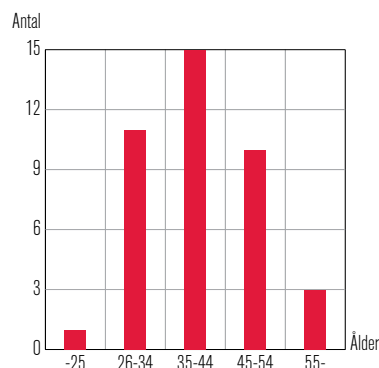
Medelantal anställda	Män	Kvinnor	Totalt
Ledning	4	1	5
Övriga	17	14	31
Totalt	21	15	36
Styrelse	3	2	5

ANDEL MÄN OCH KVINNOR*



*Antal medarbetare den 31 december 2013

ÅLDERSFÖRDELNING





FAKTA OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Verksamheten berör direkt eller indirekt ett antal intressenter såsom hyresgäster, medarbetare, ägare, göteborgare med flera. Inför arbetet med hållbarhetsredovisningen har en genomlysning utifrån ekonomi, miljö och medarbetaransvar gjorts. Detta för att bedöma vilka faktorer som har störst påverkan på intressenterna och i förlängningen omvärlden.

Platzer arbetar i enlighet med FNs Global Compact och tar avstånd från alla former av korruption.

Bolagets organisation bygger på att medarbetarna tar stort eget ansvar. Som stöd i relationen med olika intressenter har medarbetarna ett antal policyer och andra styrdokument att förhålla sig till. Under 2013 upprättade Platzer bland annat en ny kommunikationspolicy.

Platzer följer de lagar och regler som finns gällande marknadskommunikation, såsom marknadsföringslagen och Internationella Handelskammarens (IIC) regler för reklam och marknadskommunikation. Under 2013 skedde inte några överträdelser mot något av dessa regelverk.

Platzer ålades heller inte några böter eller motsvarande sanktioner för brister kopplade till hållbarhetsfrågorna. Bolaget var inte heller föremål för anklagelser om diskriminering eller klagomål gällande överträdelser mot kundintegriteten.

Redovisning enligt GRI

Hållbarhetsredovisningen för 2013 är första gången som Platzer redovisar sitt hållbarhetsarbete i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer. Informationen i hållbarhetsredovisningen har inte granskats av tredje part. Platzer bedömer att informationen uppfyller GRI:s informationskrav för tillämpningsnivå C. Redovisningen avslutas med ett index över GRI:s indikatorer och var i redovisningen dessa återfinns.

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

Mer information om GRI:s ramverk finns att tillgå på globalreporting.org

GRI-INDEX

Hållbarhetsredovisningen omfattar Platzer med dotterbolag. Redovisningen avser perioden 1 januari till 31 december 2013 och görs årligen. 2013 års redovisning är Platzers första enligt GRI.

Kontaktperson

Caroline Johansson, E-post: caroline.johansson@platzer.se, Telefon: 031-63 12 00

	GRI-referenser	Redovis- ning	Hän- visning
1.	STRATEGI OCH ANALYS		
1.1	Vd har ordet	●	2–3
1.2	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter	●	36–38
2.	ORGANISATIONSPROFIL		
2.1	Organisationens namn	●	43
2.2	Huvudsakliga produkter, varumärken och tjänster	●	12–19
2.3	Organisationsstruktur	●	27, hemsida
2.4	Huvudkontorets säte	●	75
2.5	Länder som organisationen är verksam i	●	5
2.6	Ägarförhållanden	●	39, 75–76
2.7	Marknader	●	5
2.8	Organisationens storlek	●	27–29
2.9	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	●	
2.10	Utmärkelser och priser som erhållits under redovisningsperioden	●	
3.	INFORMATION OM REDOVISNINGEN		
3.1	Redovisningsperiod	●	32
3.2	Tidpunkt för senaste redovisning	●	
3.3	Redovisningsfrekvens	●	32
3.4	Kontaktpersoner	●	32
3.5	Process för att ta fram innehållet i redovisningen	●	31
3.6	Redovisningens avgränsning	●	31
3.7	Särskilda begränsningar i redovisningen	●	32
3.8	Utgångspunkter för redovisningen som kan påverka jämförbarheten	●	
3.9	Mätmetoder, beräkningsunderlag och tekniker	●	31
3.10	Förklaring till förändring av tidigare given information	●	
3.11	Betydande förändringar i omfattning, avgärningar eller mätmetoder	●	
3.12	GRI-index	●	32–33
4.	STYRNING, ÅTAGANDEN OCH ENGAGEMANG		
4.1	Struktur för bolagsstyrning	●	75–78

	GRI-referenser	Redovis- ning	Hän- visning
4.2	Styrelseordförandens ställning i organisationen	●	77, 82
4.3	Antal oberoende, ej verkställande styrelseledamöter	●	76–78, 82
4.4	Möjligheter att lämna rekommendationer till styrelsen	●	27
4.14	Organisationens intressenter	●	31
4.15	Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	●	31
5.	HÅLLBARHETSSTYRNING OCH RESULTATINDIKATORER		
EC.	Ekonomiska indikatorer		
EC1. K	Direkt ekonomiskt värde	●	45–48
EC2. K	Risker och möjligheter hänförliga till klimatförändringar	●	
EC3. K	Pensioner och andra förmånsplaner	●	59
EC4. K	Ekonomiskt stöd från offentliga organ	●	
EC6. K	Lokala leverantörer	●	
EC7. K	Lokala anställningar	●	
EC8. K	Utveckling av samhällets infrastruktur och utbud	●	24
EN.	Miljömässiga indikatorer		
EN1. K	Materialanvändning	●	
EN2. K	Återvunnet material	●	
EN3. K	Direkt energiförbrukning	●	23–24
EN4. K	Indirekt energiförbrukning	●	23
EN5. T	Energibesparingar	●	23–24
EN6. T	Initiativ för att energieffektivisera produkter och tillämpning	●	23
EN7. T	Initiativ och resultat för att minska indirekt energiförbrukning	●	23–24
EN8. K	Vattenanvändning och vattenkällor	●	24
EN11. K	Verksamhet i områden med biologisk mångfald	●	
EN12. K	Påverkan på den biologiska mångfalden	●	
EN16. K	Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser	●	24–25
EN17. K	Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser	●	24–25
EN18. T	Minskning av utsläpp av växthusgaser	●	25
EN19. K	Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen	●	
EN20. K	Utsläpp av NOX, SOX och andra ämnen	●	
EN21. K	Utsläpp till vatten	●	

Redovisningens tillämpningsnivå		C	C+	B	B+	A	A+
Standardupplysningar	G3 Upplysningar om profil	Information	Redovisa: 1.1 2.1-2.10 3.1-3.8, 3.10-3.12 4.1-4.4, 4.14-4.15	Redovisa alla punkter för nivå C och: 1.2 3.9-3.13 4.5-4.13, 4.16-4.17	Redovisa alla punkter för nivå C och: 1.2 3.9-3.13 4.5-4.13, 4.16-4.17	Samma krav som för nivå B	
	G3 Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	Information	Behövs ej	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen för varje indikatorkategori	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen för varje indikatorkategori	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen för varje indikatorkategori	
	G3 Resultatindikatorer och branschspecifika resultatindikatorer	Information	Redovisa minst tio resultatindikatorer, och åtminstone en från vardera: social, ekonomisk och miljöpåverkan	Redovisa minst 20 resultatindikatorer och åtminstone en från vardera: ekonomisk påverkan, miljöpåverkan, mänskliga rättigheter, anställningsförhållanden och arbetsvillkor, organisationens roll i samhället och produktansvar	Redovisa minst 20 resultatindikatorer och åtminstone en från vardera: ekonomisk påverkan, miljöpåverkan, mänskliga rättigheter, anställningsförhållanden och arbetsvillkor, organisationens roll i samhället och produktansvar	Redovisa varje kärnindikator i G3 och varje branschspecifik indikator med hänsyn till väsentlighetsprincipen genom att a) redovisa indikatorinformation eller b) förklara skälen för att inte redovisa	

GRI-referenser	Redovisning	Hänvisning
EN22. K Avfallsvikt och hantering	●	25
EN23. K Väsentligt spill	●	
EN26. K Initiativ och resultat för att minska miljöpåverkan av produkter	●	24
EN27. K Andel återvunna produkter	●	
EN28. K Betydande böter och sanktioner till följd av miljöbrott	●	31
LA. Indikatorer för anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
LA1. K Personalstyrka	●	27, 29, hemsida
LA2. K Antal anställda och personalomsättning	●	29
LA3. T Förmåner till fast personal	●	29
LA4. K Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal	●	
LA5. K Minsta varselvid betygande förändringar i verksamheten	●	
LA7. K Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall	●	29
LA8. K Åtgärder för att bistå anställda vid sjukdom	●	29
LA10. K Antal utbildningstimmar per medarbetare	●	29
LA12. T Andel medarbetare med regelbundna utvecklingssamtal	●	29
LA13. K Mångfaldsindikatorer för styrelse, ledning och medarbetare	●	29, 82-83
LA14. K Löneskillnader mellan kvinnor och män per yrkeskategori	●	
HR. Indikatorer för mänskliga rättigheter		
HR1. K Investeringsbeslut med beaktande av mänskliga rättigheter	●	
HR2. K Leverantörer som granskas avseende mänskliga rättigheter	●	
HR4. K Antal fall av diskriminering och åtgärder	●	31
HR5. K Verksamhet där föreningsfrihet/kollektivavtal kan riskeras	●	
HR6. K Verksamheter där barnarbete kan förekomma och åtgärder	●	
HR7. K Verksamhet där tvångsarbete kan förekomma och åtgärder	●	
SO. Indikatorer för samhällsfrågor		
SO1. K Program som hanterar organisationens påverkan på samhället	●	
SO2. K Affärsområden som bedömts avseende risker/korruption	●	31

GRI-referenser	Redovisning	Hänvisning
SO3. K Medarbetare som utbildats i organisationens korruptionsriktlinjer	●	31
SO4. K Vidtagna åtgärder vid fall av korruption	●	31
SO5. K Politiska ställningstaganden och deltagande i lobbying	●	
SO8. K Böter eller sanktioner på grund av agerande mot gällande lagar och regleringar	●	31
PR. Indikatorer för produktansvar		
PR1. K Faser i produktionens livscykel där hälsa och säkerhet utvärderas	●	23-24
PR3. K Typ av produktinformation och andel produkter med informationskrav	●	24
PR5. T Rutiner för kundnöjdhet inklusive resultat av kundundersökningar	●	13-14
PR6. K Program och anslutning till riktlinjer avseende marknadskommunikation	●	31
PR7. T Totalt antal fall där frivilliga koder gällande marknadsföring och sponsring inte följts	●	31
PR9. K Ekonomiska påföljder av överträdelser avseende produkter	●	31

GRI-UPPFYLLNAD OCH FÖRKORTNINGAR

- = Redovisas
- = Redovisas delvis
- = Redovisas ej
- = Ej relevant
- K = Kärnindikator
- T = Tilläggsindikator



Fastigheten Solsten 1:132 i Mölnlycke företagspark.

FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2013	2012	2011	2010
Resultaträkning				
Hysesintäkter	464	384	330	302
Fastighetskostnader	-123	-104	-124	-102
Förvaltningsresultat	166	130	87	99
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	117	108	63	51
Resultat före skatt	365	184	94	170
Årets resultat	294	157	73	125
Balansräkning				
Förvaltningsfastigheter	6 913	6 091	4 504	3 880
Övriga anläggningstillgångar	28	7	9	13
Omsättningstillgångar	706	138	72	83
Eget kapital	2 726	1 816	1 359	1 156
Långfristiga skulder	4 739	4 283	3 104	2 685
Kortfristiga skulder	182	136	122	136
Balansomslutning	7 947	6 236	4 585	3 977
Kassaflödesanalys				
Kassaflöde från löpande verksamhet	156	145	67	101
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-708	-1 479	-560	-339
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 111	1 414	466	248
Årets kassaflöde	559	80	-27	10
Övrigt				
Fastigheter, antal	53	55	51	49
Uthyrningsbar yta, kvm (tusental)	374	402	329	319
Fastighetsinvesteringar	114	151	197	53
Medelantal anställda	36	35	30	28

NYCKELTAL

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

RISKHANTERING

Liksom all annan affärsverksamhet är även förvaltning, utveckling 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.

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

VERKSAMHET

Hyresintäkter och hyresutveckling

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

Platzer möter 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 hög uthyrningsgrad. Genom att i den dagliga förvaltningen arbeta nära kunderna, 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 2013/2014 svarade de 20 största hyreskontrakten för 36 procent av hyresintäkterna på årsbasis, varav det största svarade för 5 procentenheter.

Fastighetskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, sophämtning, vatten och värme. Flera av dessa

varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket gör dem svåra att påverka. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsskatt, fastighetsskötsel och administration.

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

Fastighetstransaktioner

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

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

Organisationsrisk och operationella risker

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



Platzers kärnvärden.

Platzer arbetar aktivt för att öka medarbetarnas trivsel på och lojalitet med bolaget. Varje medarbetare har årliga utvecklingssamtal och trivseln följs varje år upp genom en medarbetarenkät. 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 i risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader. Vanligen görs sådana upptäckter i samband med till exempel ombyggnation.

Platzer undersöker och identifierar eventuella miljörisker löpande. Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt enligt ISO 14001 och är integrerat i verksamheten. Platzer arbetar även med de fyra stora certifieringssystemen: Green Building, BREEAM, LEED och Miljöbyggnad. Mot slutet av 2014 beräknas 70 procent av beståndet vara miljöcertifierat.

Tvisterisker

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

OMVÄRLD

Makroekonomiska faktorer

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

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

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed Platzers finansnetto. Räntekostnader är Platzers enskilt största kostnad. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Platzers resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Platzers kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Platzer möter inflationsrisken genom att de flesta hyresavtal är helt inflationsjusterade då hyrorna är bundna till konsumentprisindex (KPI). Platzer arbetar systematiskt med rörliga räntor och räntederivat för att hantera ränterisker i enlighet med finanspolicyen vilket beskrivs närmare i not 3 på sidan 57.



Platzer har starka positioner i Stampen och Gårda – två områden med stark utveckling.

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 direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Genom att koncentrera sitt innehav till attraktiva lägen med utvecklingspotential i Göteborgsregionen minskar risken för negativa värdeförändringar. Risken minskar också av att Platzer arbetar aktivt med underhåll och investeringar i fastigheterna.

Exponering mot ändrad lagstiftning och skatter

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

Platzer följer ständigt utvecklingen inom lagstiftning och skatter – både som bolag och

som medlem i branschorganisationer. I de fall det är möjligt vidtar Platzer åtgärder för att minska effekten av eventuella förändringar.

Platzer begränsar risken kring fastighets-skatt genom att vidaredebitera densamma på hyresgästerna.

FINANSIELLA RISKER

Platzer är exponerat för finansiella risker, vilka kan delas upp i olika riskklasser. Vilka dessa är, hur de bedöms påverka Platzer samt hur bolaget agerar för att kontrollera och minimera risken beskrivs i not 3 på sidan 57.

Känslighetsanalys

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

	Förändring	Årlig resultat-effekt, cirka mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 6
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 5
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 1
Marknadsränta	+/- 1 %-enhet	+/- 19

PLATZERAKTIEN

Platzeraktien noterades på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap, den 29 november 2013. I samband med noteringen genomfördes en nyemission som tillförde bolaget 651 mkr efter avdrag för emissionskostnader.

Noteringen avser B-aktierna i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) som är moderbolag i Platzerkoncernen. Introduktionskursen var 26,50 kr per aktie. Aktierna handlas i segmentet Mid Cap och tillhör sektorn Real Estate. Kortnamnet är PLAZ B och ISIN-koden SE0004977692.

Omsättning och kursutveckling

Under den första månaden som noterat bolag omsattes 14,1 miljoner aktier till ett sammanlagt värde av 382 mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 740 000 aktier per handelsdag. Vid årets slut var kursen 27,00 kr och börsvärdet uppgick till 2 585 mkr.

Aktiekapital

Den 31 december 2013 fördelade sig aktiekapitalet i Platzer på 20 miljoner A-aktier med ett röstvärde på 10 röster per aktie samt 75,7 miljoner B-aktier med ett röstvärde på en (1) röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt (med skatt avses 22 procent schablonskatt).

Inför årsstämman föreslår styrelsen en utdelning om 0,60 kronor (0,50) per aktie för 2013.

Bemyndiganden

Årsstämman den 26 april 2013 beslutade att, under tiden fram till nästkommande årsstämma, bemyndiga styrelsen att genomföra en nyemission av B-aktier till ett antal av högst

8 000 000 aktier mot kontant betalning varvid aktiekapitalet kan komma att öka med högst 800 000 kronor. Bemyndigandet har registrerats hos Bolagsverket.

Vid extra stämma den 22 oktober 2013 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att, under tiden fram till nästkommande årsstämma, genomföra nyemission om högst 30 000 000 B-aktier. Bolagets aktiekapital kommer att kunna öka med högst 3 000 000 kronor. Bemyndigandet har registrerats hos Bolagsverket. Bemyndigandet har utnyttjats genom att 25 300 000 B-aktier emitterades i samband med börsintroduktionen.

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

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2013 till 3 341. Det utländska ägandet uppgick till 7 procent av aktiekapitalet och 3 procent av antalet röster.

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

I Platzers bolagsordning finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken inte tidigare äger A-aktier, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller över-



På Platzers kontor i Gårda har medarbetarna sin arbetsplats.

låtelse till juridisk person som innehåller firman Länsförsäkringar. Om ägare av A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Lock-up arrangemang i samband med börsintroduktionen

I samband med nyemissionen och noteringen den 29 november 2013 åtog sig Ernström & C:o AB, Gårda Intressenter AB, Backahill AB, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB samt familjen Hielte/Hobohm med bolag att inte sälja sina aktieinnehav under viss tid efter det att handeln på NASDAQ OMX Stockholm inleddes. För Ernström & C:o AB och Gårda Intressenter AB gäller arrangemanget i 360 dagar, för Backahill AB, Länsför-

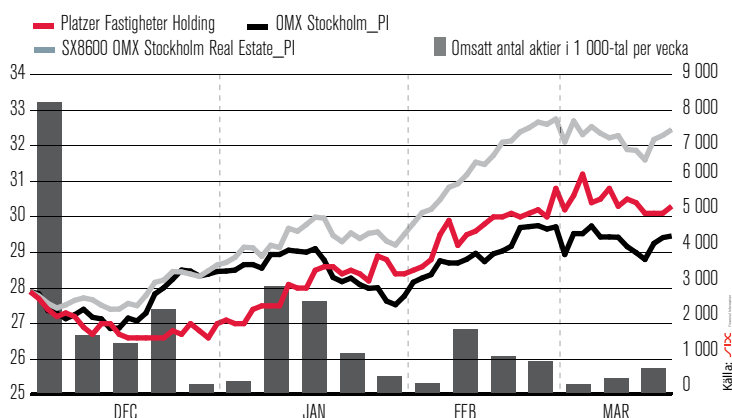
säkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB 270 dagar och för familjen Hielte/Hobohm 180 dagar.

Information till aktieägarna

Platzers främsta informationskanal är platzer.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Pressmeddelandena och rapporterna kan erhållas via e-post i samband med offentliggörandet. På webbplatsen finns också presentationer från stämmor och analytikerträffar, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning, finansiella data samt uppgifter om insiders och insidertransaktioner.

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

PLATZER FASTIGHETER HOLDING



Ägarstruktur största ägare 2013-12-31, röstsorterade

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernstström & C:o	10 000 000		10 000 000	36,3	10,4
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	11 162 490	16 162 490	22,2	16,9
Backahill	5 000 000	9 125 000	14 125 000	21,4	14,8
Familjen Hielte/Hobohm		19 293 745	19 293 745	7,0	20,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		5 508 099	5 508 099	2,0	5,8
Lesley Invest (inkl. privat innehav)		2 771 490	2 771 490	1,0	2,9
Lannebo fonder		2 350 535	2 350 535	0,9	2,4
CGML IPB Client SK AC Sweden Treaty		2 000 000	2 000 000	0,7	2,1
Catella Fondförvaltning		1 598 500	1 598 500	0,6	1,7
Svolder AB		1 470 870	1 470 870	0,5	1,5
Övriga ägare		20 466 705	20 466 705	7,4	21,4
Totalt	20 000 000	75 747 434	95 747 434	100	100

Aktieägare i storleksklasser 2013-12-31

Storleksklass	Antal aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
1 - 500	1 450		538 423	0,6	0,2
501 - 1 000	1 099		787 436	0,8	0,3
1 001 - 5 000	498		1 312 219	1,4	0,5
5 001 - 10 000	116		902 803	0,9	0,3
10 001 - 15 000	24		298 389	0,3	0,1
15 001 - 20 000	19		355 300	0,4	0,1
20 001 -	135	20 000 000	71 552 864	95,6	98,5
Totalt	3 341	20 000 000	75 747 434	100	100

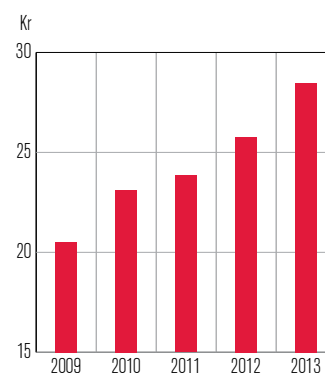
Data per aktie

	2013	2012	2011	2010
Eget kapital, kr	28,47	25,77	23,84	23,11
Resultat efter skatt, kr	3,82	2,47	1,41	2,50
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,04	2,27	1,29	2,01
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 772	63 724	51 250	50 000
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	95 747	70 447	57 000	50 000
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	30,58	29,10	30,52	24,47
Börskurs, kr	27,00			

Antal aktieägare 2013-12-31 per geografiskt område

	Antal aktieägare	Innehav, %	Röster, %
Sverigeboende	3 290	92,8	97,5
Övriga Norden	7	0,6	0,2
Övriga europa (exkl. Sverige och Norden)	41	5,9	2,1
USA	2	0,7	0,2
Övriga världen	1	0,0	0,0
Totalt	3 341	100	100

EGET KAPITAL PER AKTIE



2009 redovisades inte enligt IFRS



46
Balansräkning
Koncernen

45
Resultaträkning
Koncernen

47
Förändringar i eget kapital
Koncernen

48
Kassaflödesanalys
Koncernen

43
Förvaltningsberättelse

49
Resultaträkning
Moderbolaget

50
Balansräkning
Moderbolaget

51
Förändringar i eget kapital
Moderbolaget

52
Kassaflödesanalys
Moderbolaget

74
Revisionsberättelse

53
Noter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) organisationsnummer 556746-6437, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2013. 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 6,9 miljarder kronor (6,1). Platzers ambition är att fortsätta växa på Göteborgsmarknaden och befästa sin ställning som en av de ledande aktörerna på marknaden.

Affärsidé

Från en ledande position skall Platzer effektivt med miljöhänsyn och hög kvalitet utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet till nytta för kunder, medarbetare och ägare.

Finansiella mål

Platzer har två ekonomiska mål, att eget kapital per aktie vid 2017 års utgång skall uppgå till minst 40 kronor per aktie. Platzer har också som målsättning att avkastningen på eget kapital långsiktigt skall överstiga den riskfria räntan med 5 procentenheter. Målen skall nås samtidigt som soliditeten över tiden skall vara 30 procent och räntetäckningsgraden inte skall understiga 1,5 gånger.

Organisation

Platzers fastighetsbestånd har under året varit uppdelat i två marknadsområden, City och Storgöteborg, som vart och ett leds av en fastighetschef. Utöver marknadsområdena har Platzer en specialistenhet, Projekt & Teknik, som arbetar med genomförande av projekt, planerande av underhållsåtgärder samt driftoptimeringar. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av affärsutveckling, finans, ekonomi, kommunikation och miljö. Medelantalet anställda uppgick under 2013 till 36 medarbetare (35). Bolagets kontor finns i Gårda Norra, Göteborg, i en egenägd fastighet.

Fastighetsbeståndet

Platzers fastigheter var per 31 december 2013 redovisade till ett verkligt värde om 6 913 mkr (6 091). Fastighetsinnehavet bestod av 53 fastigheter (55) omfattande totalt cirka 374 000 kvm (402 000). Den uthyrningsbara ytan fördelade sig på Kontor 66 procent, Industri/Lager 16 procent och Övrigt 18 procent. Hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyreskontrakt per årsskiftet 2013-12-31 uppgår till 531 mkr (453). Uthyrningsgraden uppgick samtidigt till 93 procent (91). Totalt hade Platzer 536 lokalhyreskontrakt. De tjugo största hyreskontrakten stod för 36 procent av det kontrakterade hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid för hyreskontrakten uppgick till 46 månader (44).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Platzer har under året förvärvat fastigheter till ett värde av 931,0 mkr (1 499,4). Förvärven innefattar fyra

fastigheter varav två kontorsfastigheter i Gullbergsvass i centrala Göteborg. Övriga två förvärv var dels en handelsfastighet förvärvat vid Backaplan på Hisingen och dels en kontors- och butiksfastighet i norra Högsbo.

Under året har Platzer sålt samtliga fastigheter i Kärre och dessutom i november frånträtt fastigheten Skår 40:17 när fastigheten sålts till Liseberg AB.

Platzer genomförde under december månad en nyemission om 670 mkr uppdelat på två emissionstillfällen. Emissionen omfattade 25,3 miljoner aktier och teckningskursen sattes till 26,50 kronor. Parallellt med emissionen noterades B-aktien på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap, första noteringsdag var 29 november.

Resultat

Hyresintäkterna uppgick till 464,2 mkr (384,3), vilket är en ökning med 21 procent samtidigt som driftsöverskottet ökade med 22 procent jämfört med föregående år till 341,1 mkr (280,1). Ökningen beror till övervägande del på en större fastighetsportfölj under 2013 jämfört med 2012.

Finansnettot uppgick för 2013 till -149,5 mkr (-127,8). Räntekostnaderna har jämfört med föregående år påverkats av fastighetsaffärer med -23 mkr. Marknadsräntan har i år varit något lägre än 2012 men detta har till största delen motverkats av en högre marginalkostnad för bankfinansiering.

Förvaltningsresultatet uppgick för året till 166,0 mkr (130,4), vilket är en ökning med 35,6 mkr jämfört med föregående år. Resultat före skatt uppgick till 364,7 mkr (183,7), nästan en fördubbling, och har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 116,9 mkr (108,1) samt värdeförändringar avseende derivat med 81,9 mkr (-55,3). Resultat efter skatt ökade till 293,5 mkr (157,4), en ökning med 86 procent.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under året uppgått till 1 044,9 mkr (1 650,3) varav 931,0 mkr (1 499,4) avser förvärv och 113,9 mkr (150,9) avser investeringar i befintliga fastigheter.

Finansiell ställning

Eget kapital ökade under året till 2 726,0 mkr (1 815,9) och soliditeten var per årsskiftet 36 procent (29). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 ggr (2,0). Avkastning på eget kapital uppgick för 2013 till 12,9 procent (9,9).

Skulder till kreditinstitut var per årsskiftet 4 520,2 mkr (4 044,9) och löpte med en genomsnittlig ränta om 3,42 procent (3,55), inklusive effekter av tecknade derivatinstrument, se vidare not 3. Likviditeten, inklusive outnyttjad checkräkningskredit, var per årsskiftet 727,3 mkr (143,2).

Miljö

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

Arbetet med de övergripande miljömålen pågår och per årsskiftet har 13 stycken fastigheter certifierats enligt EU Green Building. Utöver detta har åtta

ansökningar skickats in. Vidare har en byggnad klassificerats enligt Miljöbyggnad Silver. Platzer bedriver inte någon tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Risker

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policys samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar är metoder för att hantera och minska riskerna. Platzer arbetar kontinuerligt med att se över och följa upp den interna kontrollen. Avseende finansiella risker se vidare not 3.

Efter rapportperiodens utgång

Det har inte skett några väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

Utsikter för 2014

Platzer räknar med fortsatt ökat driftsöverskott under 2014. Ambitionen är också att fortsätta tillväxten genom förvärv, projekt- och fastighetsutveckling.

Aktien och ägarna

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

Bolaget ägs av	Röster,%	Kapital, %
Ernström & C:o	36	10
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	22	17
Backahill	21	15
Familjen Hielte / Hobohm	7	20
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2	6
Lesley Invest AB (inkl privat innehav)	1	3
Lannebo fonder	1	2
CGHL IPB Client SK AC Sweden Treaty	1	2
Catella Fondförvaltning	1	2
Svolder AB	1	2
Övriga ägare	7	21
	100	100

Vid årsstämman 2013 beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av högst 8 000 000 aktier av serie B. Vid en extra bolagsstämma den 22 oktober 2013 beslutades att bemyndiga styrelsen att intill tiden för nästa årsstämma besluta om nyemission av högst 30 000 000 aktier av serie B. I december utnyttjade styrelsen del av det senare bemyndigandet genom att genomföra en nyemission i två steg om totalt 25 300 000 aktier av serie B samtidigt som B-aktien noterades på NASDAQ OMX Stockholm.

Ersättning till VD och ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen. Då Platzer börsnoterades den 29 november 2013 förelades inget sådant förslag på årsstämman 2013. Styrelsen kommer på årsstämman 2014 lägga fram ett förslag för beslut gällande dessa ersättningar, innefattande att de ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Det fullständiga förslaget kommer att publiceras i samband med kallelse till årsstämman. Nuvarande anställningsvillkor avviker inte från det kommande förslagens principer.

Moderbolaget

Moderbolaget utför koncerngemensamma tjänster. Omsättningen uppgick under året till 7,0 mkr (7,0) och resultat efter skatt uppgick till 101,6 mkr (67,9).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	1 806 907 512
Balanserade vinstmedel	139 371 924
Årets resultat	101 619 525
kronor	2 047 898 961

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Till aktieägare utdelas 0,60 kr per aktie, totalt	57 448 460
I ny räkning överförs	1 990 450 501
kronor	2 047 898 961

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna reducerar moderbolagets soliditet marginellt, vilken efter föreslagen utdelning uppgår till 62 procent. Koncernens soliditet uppgår efter föreslagen utdelning till 35 procent. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Resultat och ställning

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

En särskild bolagsstyrningsrapport har lämnats separat.

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

Mkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
	5		
Hysesintäkter	6, 8	464,2	384,3
Fastighetskostnader	7, 8	-123,1	-104,2
Driftsöverskott		341,1	280,1
Central administration	4, 8, 9, 29	-25,6	-21,9
Ränteintäkter	11	1,6	1,9
Räntekostnader	11	-151,1	-129,7
Förvaltningsresultat		166,0	130,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10, 13	116,9	108,1
Värdeförändring finansiella instrument	10	81,8	-54,8
Resultat före skatt		364,7	183,7
Skatt på årets resultat	12	-71,2	-26,3
Årets resultat		293,5	157,4

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

Data per aktie

	2013-12-31	2012-12-31
Årets resultat, mkr	293,5	157,4
Resultat per aktie, kr	3,82	2,47
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	95,7	70,4
Vägt genomsnittligt antalet aktier, miljoner	76,8	63,7

Utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier förekommer.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Mkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	6 912,6	6 090,8
Maskiner och inventarier	14	5,6	2,7
		6 918,2	6 093,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		4,8	4,2
Derivatinstrument	20, 23	17,7	—
		22,5	4,2
Summa anläggningstillgångar		6 940,7	6 097,7
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	17, 20	5,2	2,3
Skattefordringar		—	0,7
Övriga fordringar	20	7,7	12,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	16,3	3,7
Likvida medel	18, 20	677,3	118,2
Summa omsättningstillgångar		706,5	137,8
SUMMA TILLGÅNGAR		7 647,2	6 235,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	19	9,5	7,0
Övrigt tillskjutet kapital	19	1 807,0	1 157,7
Balanserat resultat		616,0	493,8
Årets resultat		293,5	157,4
Summa eget kapital		2 726,0	1 815,9
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 22	4 520,2	4 044,9
Uppskjuten skatteskuld	12	172,1	124,5
Övriga långfristiga skulder		0,1	0,1
Pensionsförpliktelse		4,8	4,1
Derivatinstrument	20, 23	42,2	109,8
Summa långfristiga skulder		4 739,4	4 283,4
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	20	16,3	15,2
Skatteskulder		8,8	—
Övriga kortfristiga skulder	20	11,9	2,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	140,5	117,9
Derivatinstrument	20, 23	4,3	0,9
Summa kortfristiga skulder		181,8	136,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 647,2	6 235,5
Ställda säkerheter	25	4 670,1	4 090,0
Ansvarsförbindelser	26	57,1	57,4

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNEN

Mkr

Eget kapital hänförligt till	Not	2012-01-01	Nyemission	Årets resultat	Utdelning	2012-12-31
Moderbolagets aktieägare						
Aktiekapital	19	5,7	1,3	—	—	7,0
Övrigt tillskjutet kapital	19	831,9	325,8	—	—	1 157,7
Årets resultat		—	—	157,4	—	157,4
Balanserat resultat		521,2	—	—	-27,4	493,8
Summa eget kapital		1 358,8	327,1	157,4	-27,4	1 815,9
Utdelning per aktie, kr (utbetald)					0,48	

Eget kapital hänförligt till	Not	2013-01-01	Nyemission	Årets resultat	Utdelning	2013-12-31
Moderbolagets aktieägare						
Aktiekapital	19	7,0	2,5	—	—	9,5
Övrigt tillskjutet kapital	19	1 157,7	649,3	—	—	1 807,0
Årets resultat		—	—	293,5	—	293,5
Balanserat resultat		651,2	—	—	-35,2	616,0
Summa eget kapital		1 815,9	651,8	293,5	-35,2	2 726,0
Utdelning per aktie, kr (utbetald)					0,50	

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 0,60 kr, totalt 57,4 mkr 2014 avseende räkenskapsåret 2013.

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Driftsöverskott	341,1	280,1
Central administration	-25,0	-21,9
Erhållen ränta	1,6	1,9
Erlagd ränta	-151,1	-129,2
Betald skatt	-5,8	-10,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	160,8	120,2
Förändring av kortfristiga fordringar	-9,6	13,6
Förändring av kortfristiga skulder	5,4	11,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156,6	144,9
Investeringsverksamheten		
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-113,9	-150,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-931,0	-1 499,4
Sålda förvaltningsfastigheter	340,0	171,2
Investering i övrigt	-3,5	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-708,4	-1 479,1
Finansieringsverksamheten		
Amortering av räntebärande skulder	-282,4	-120,0
Nyupplåning av räntebärande skulder	757,7	1 234,0
Utdelning	-35,2	-27,4
Nyemission	670,8	327,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 110,9	1 413,7
Årets kassaflöde	559,1	79,5
Likvida medel vid årets början	118,2	38,7
Likvida medel vid årets slut	677,3	118,2

RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET

Mkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	28	7,0	7,0
Rörelsens kostnader	4	-8,1	-6,4
Rörelseresultat		-1,1	0,6
Finansiella poster			
Ränteintäkter	11	30,1	28,2
Övriga finansiella intäkter	11	96,4	139,1
Räntekostnader	11	-64,4	-38,9
Förvaltningsresultat		61,0	129,0
Värdetförändring derivatinstrument	10	78,7	-55,5
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		139,7	73,5
Bokslutsdispositioner	30	-9,4	-8,6
Skatt	12	-28,7	3,0
Årets resultat		101,6	67,9

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

BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET

Mkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	33	1 020,0	815,0
Uppskjuten skattefordran	12	6,8	24,1
Fordringar hos koncernföretag	20	1 170,3	1 125,9
Derivatinstrument	20	14,6	—
Summa anläggningstillgångar		2 211,7	1 965,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	20	666,6	629,6
Övriga kortfristiga fordringar	20	0,8	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	0,4	0,1
Likvida medel	18, 20	446,4	0,3
Summa omsättningstillgångar		1 114,2	630,0
SUMMA TILLGÅNGAR		3 325,9	2 595,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	9,5	7,0
		9,5	7,0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	19	1 807,0	1 157,7
Balanserat resultat		139,3	106,6
Årets resultat		101,6	67,9
Summa fritt eget kapital		2 047,9	1 332,2
Summa eget kapital		2 057,4	1 339,2
Obeskattade reserver	31	21,9	12,5
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	1 170,3	1 125,9
Derivatinstrument	20	41,4	108,8
Summa långfristiga skulder		1 211,7	1 234,7
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	20	0,1	0,1
Aktuella skatteskulder		6,0	3,4
Övriga kortfristiga skulder	20	0,5	0,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	24,0	3,4
Derivatinstrument	20	4,3	0,9
Summa kortfristiga skulder		34,9	8,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 325,9	2 595,0
Ställda säkerheter	25	1 170,3	1 125,9
Ansvarsförbindelser	26	3 329,5	2 830,1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

MODERBOLAGET

Mkr

Eget kapital hänförligt till	Not	2012-01-01	Nyemission	Aktieägar- tillskott	Årets resultat	Utdelning	2012-12-31
Moderbolagets aktieägare							
Aktiekapital	19	5,7	1,3	—	—	—	7,0
Överkursfond	19	831,9	325,8	—	—	—	1 157,7
Årets resultat		—	—	—	67,9	—	67,9
Balanserat resultat		228,6	—	-94,6	—	-27,4	106,6
Summa eget kapital		1 066,2	327,1	-94,6	67,9	-27,4	1 339,2

Eget kapital hänförligt till	Not	2013-01-01	Nyemission	Aktieägar- tillskott	Årets resultat	Utdelning	2013-12-31
Moderbolagets aktieägare							
Aktiekapital	19	7,0	2,5	—	—	—	9,5
Överkursfond	19	1 157,7	649,3	—	—	—	1 807,0
Årets resultat		—	—	—	101,6	—	101,6
Balanserat resultat		174,5	—	—	—	-35,2	139,3
Summa eget kapital		1 339,2	651,8	0,0	101,6	-35,2	2 057,4

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 0,60 kr, totalt 57,4 mkr 2014 avseende räkenskapsåret 2013.

KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET

Mkr	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-1,1	0,6
Erhållen ränta	30,1	28,2
Erlagd ränta	-64,4	-38,9
Betald skatt	-5,8	-6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-41,2	-17,0
Förändring av kortfristiga fordringar	58,4	42,2
Förändring av kortfristiga skulder	-1,7	2,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15,5	27,7
Investeringsverksamheten		
Ökning av reversfordringar	-44,4	-547,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44,4	-547,6
Finansieringsverksamheten		
Förändring av räntebärande skulder	44,4	547,6
Förändring av långfristiga fordringar	-205,0	-327,1
Nyemission	670,8	327,1
Lämnad utdelning	-35,2	-27,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	475,0	520,2
Årets kassaflöde	446,1	0,3
Likvida medel vid årets början	0,3	0,0
Likvida medel vid årets slut	446,4	0,3

NOTER

Not 1 Allmän information

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

Från en ledande position skall Platzer effektivt med miljöhänsyn och med hög kvalitet utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet till nytta för kunder, medarbetare och ägare.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 20 mars 2014 och föreläggs för fastställande vid årsstämma den 24 april 2014.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksam. 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.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningen och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållande anses rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och bedömningar kommer att ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar kommer att redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter:

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv:

När ett bolag förvärvas utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, där förvärvet inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv om kriterierna för tillgångsförvärv är uppfyllda. 2013 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.

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, dotterbolag och joint ventures.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Nedan anges de standarder som koncernen tillämpar för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 och som har inverkan på koncernens finansiella rapporter:

Ändring av IFRS 7 "Finansiella instrument: Upplysningar" rörande upplysningar relaterade till nettoredovisning av tillgångar och skulder. Ändringen innehåller krav på nya upplysningar för att underlätta jämförelse mellan företag som upprättar sina finansiella rapporter enligt IFRS i förhållande till de företag som upprättar sina finansiella rapporter i enlighet med US GAAP.

IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" syftar till att värderingar till verkligt värde ska bli mer konsekventa och mindre komplexa genom att standarden tillhandahåller en exakt definition och en gemensam källa i IFRS till verkligt värdevärderingar och tillhörande upplysningar. Standarden ger vägledning till verkligt värdevärderingar för alla slag av tillgångar och skulder, finansiella som icke-finansiella. Kraven utökar inte

Not 2 Forts.

tillämpningsområdet för när verkligt värde ska tillämpas men tillhandahåller vägledning kring hur det ska tillämpas där andra IFRS redan kräver eller tillåter värdering till verkligt värde.

Standarderna IFRS 8 "Rörelsesegment", som behandlar upplysningar om rörelsesegment och IAS 33 "Resultat per aktie" som behandlar beräkning och redovisning av resultat per aktie har tillämpats för första gången i årsredovisningen 2013-12-31. Dessa standarder har blivit obligatoriska då Platzer Fastigheter Holdings aktier under 2013 blivit föremål för allmän handel i och med att bolaget noterades på NASDAQ OMX.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2013 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

IFRS 11 "Samarbetsarrangemang"

IFRS 11 "Samarbetsarrangemang", fokuserar på de rättigheter och skyldigheter som parterna i en gemensam verksamhet har snarare än på den juridiska formen av arrangemanget. Det finns två typer av samarbetsarrangemang, gemensamma verksamheter och joint ventures. Gemensamma verksamheter uppkommer då en part i en gemensam verksamhet har direkt rätt till tillgångarna och åtagande för skulderna i ett samarbetsarrangemang. Joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget har rätt till nettotillgångarna i arrangemanget. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, klyvningsmetoden är inte längre tillåten. Standarden får en påverkan på Platzer såtillvida att de innehav som idag redovisas enligt klyvningsmetoden i framtiden istället redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Ändringen bedöms dock ej få någon väsentlig effekt på Platzers finansiella rapporter.

IFRS 9 "Finansiella instrument"

IFRS 9 är den första utgivna standarden i det större projektet att ersätta IAS 39. IFRS 9 hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Standarden anger att finansiella tillgångar ska klassificeras i två olika värderingskategorier: upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde. Klassificering sker utifrån företagets affärsmodell samt karaktäristiska egenskaper i de avtalsenliga kassaflödena. För finansiella skulder sker inga stora förändringar jämfört med IAS 39. Den största förändringen avser skulder som är värderade till verkligt värde. För dessa gäller att den del av verkligt värdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken ska redovisas i övrigt resultat istället för i resultaträkningen. Koncernen har för avsikt att tillämpa standarden senast det räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 och har ännu inte utvärderat effekterna.

Vidare har följande standarder och tolkningar tillkommit; IFRS 10 Koncernredovisningar, och IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag och som en följd av införandet av IFRS 11 ändras IAS 28 (omarbetad 2011) Innehav i intresseföretag och joint ventures. Vidare har IFRIC-tolkningen IFRIC 21 Levies tillkommit.

Ingen av dessa standarder och tolkningar bedöms få någon väsentlig inverkan på Platzers finansiella rapporter.

Klassificering

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

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterbolag är alla de företag där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Moderbolag och dotterbolag har samma räkenskapsår. Som dotterbolag redovisas de bolag där moderbolaget har ett bestämmande inflytande. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. Dotterbolag 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.

Joint ventures

För bolag som ägs till 50 procent och där Platzer har ett gemensamt bestämmande inflytande med annan part intages tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i proportion till Platzers ägarandel (klyvningsmetoden). Vid transaktioner mellan koncernen och ett joint venture elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av det gemensamt styrda företaget. Andelar i joint ventures framgår av not 15.

Intäktsredovisning

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

Resultat fastighetsförsäljning

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

Rörelsesegment

Segmentsinformation lämnas i enlighet med IFRS 8 Rörelsesegment. Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högsta verkställande beslutsfattaren vilket är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentets resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som VD.

Leasingavtal

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, derivatinstrument och övriga tillgångar såsom kapitalförsäkringar. Bland skulder och eget kapital återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat. 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 utsläckt. 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 finan-

siella 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. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Hyresfordringar

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

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

Derivatinstrument

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

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

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

Leverantörsskulder

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

Låneskulder

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

Not 2 Forts.

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Maskiner och inventarier 5-10 år

Förvaltningsfastigheter

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

I redovisningsbegreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till 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. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas för den period de uppkommer på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

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

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

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

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

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 3 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2013 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som 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 0,7 mkr.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premie-reduktioner. Vid utgången av 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (129).

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 p g a tidigare praxis.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital 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 skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år med de skattesatser som är beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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

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

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen skall 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. Finansiella instrument värderas enligt IAS 39, till verkligt värde.

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 förvärsrelaterade kostnader och eventuella tilläggs-köpeskillingar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

Skatter

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid i en juridisk person den uppskjutna 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 Platzer huvudregeln vilken innebär att erhållna koncernbidrag redovisas som en finansiell intäkt. Lämnade koncernbidrag från moderföretag till dotterföretag redovisas som ökning av andelar i koncernföretag.

Finansiella garantier

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

Not 3 Finansiell riskhantering

Finansiella riskfaktorer

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

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

Marknadsrisk

Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Under 2013 bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig ränta.

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

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

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

Räntan på räntebärande skulder till kreditinstitut säkras ekonomiskt till viss del med ränteswappar (rörlig till fast ränta) 2 620 mkr (2 620) av den räntebärande skulden på cirka 4 520,2 mkr (4 044,9). Koncernen är därmed exponerad för viss ränterisk.

Not 3 Forts.

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

Den genomsnittliga räntan, med hänsyn tagen till ränteswappavtal, uppgår till 3,42 procent (3,55).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 2,3 år (1,2). Samtliga banklån förfaller till betalning inom 5 år (5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 2,8 år (3,4). Andelen lån, inklusive effekter av tecknade räntederivat, med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick till 50 procent (38). Koncernen har analyserat dess känslighet mot ränteförändringar. Genomförd analys visar att effekten på resultatet av en ändring av räntenivån på 1,0 procent skulle vara en maximal ökning med 19 mkr (14) respektive minskning med 19 mkr (14). Effekten på eget kapital skulle vara en maximal ökning med 15 mkr (10) respektive minskning med 15 mkr (10).

Valutarisk

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

Prisrisk

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

Kreditrisk

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

Kreditkvalitet

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

Likvida medel

Samtliga likvida medel 677,3 mkr (118,2) har en kreditrating enligt AAA.

Derivatinstrument

Samtliga derivatinstrument -28,8 mkr (-110,7) 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 2013 uppgick fullgoda hyresfordringar till 5,2 mkr (2,3). Koncernens kreditförluster uppgick under 2013 till 0,7 mkr (0,8). Avsättningar

till 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 skall Platzer sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Platzer skall 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 2013 hade koncernen likvida medel om 677,3 mkr (118,2). Därutöver fanns en ej utnyttjad checkräkningskredit på 50 mkr (25). Villkoren i låneavtalen är förenliga med Platzers finansiella mål och innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Platzers låneavtal innehåller sedvanliga kreditvillkor avseende räntetäckningsgrad eller soliditet, i båda fallen överstiger utfall och Platzers egna mål dessa kreditvillkor.

Refinansieringsrisk

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

Hantering av kapitalrisk

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

Soliditeten anger hur stor del av tillgångarna som är finansierat med eget kapital. Soliditeten uppgick per senaste årsskiftet till 36 procent (29).

Beräkning av verkligt värde

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

De finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både derivatinstrumenten och kapitalförsäkringarna återfinns i nivå 2 i verkligt värdehierarkin, det vill säga det finns observerbara data för tillgången eller skulden antingen direkt genom till exempel prisnoteringar eller indirekt genom till exempel härledda prisnoteringar men det finns inte noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder. Se även not 13.

Not 4 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Medelantal anställda				
Kvinnor	15	14	—	—
Män	21	21	2	2
Totalt	36	35	2	2

Koncernen hade per årsskiftet 40 anställda (37), varav 18 kvinnor (16). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 2 (2), varav 0 kvinnor (0). Vid årsskiftet hade Platzer 5 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav 2 kvinnor (0). Koncernen hade 5 ledande befattningshavare (7) inklusive VD, varav 1 kvinna (2). Samtliga anställda finns i Sverige.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Styrelseordförande	0,2	—	0,2	—
Övriga styrelseledamöter (samma arvode till alla ledamöter)	0,3	—	0,3	—
Lön och förmåner till verkställande direktören	2,0	1,9	2,0	1,9
Rörlig ersättning till verkställande direktören	0,9	0,5	0,9	0,5
Löner och förmåner till övriga ledande befattningshavare	4,1	4,8	1,5	1,4
Rörliga ersättningar till övriga ledande befattningshavare	0,9	0,4	0,3	0,1
Löner och förmåner till övriga anställda	13,4	11,4	—	—
	21,8	19,0	5,2	3,9
Sociala avgifter enligt lag	7,9	6,6	1,9	1,4
Avtalade pensionskostnader för verkställande direktören	0,6	0,6	0,6	0,6
Avtalade pensionskostnader för övriga ledande befattningshavare	0,9	1,0	0,4	0,4
Avtalade pensionskostnader för övriga anställda	1,2	0,9	—	—
	10,6	9,1	2,9	2,4
Totalt	32,4	28,1	8,1	6,3

Ersättning till ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses de fyra personer som tillsammans med verkställande direktören ingår i bolagets ledningsgrupp. 2012 bestod ledningsgruppen av 7 personer inkl verkställande direktören.

Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en månadslön. För ledningsgruppen kan bonusen uppgå till maximalt tre månadslöner och för VD kan den maximalt uppgå till sex månadslöner.

Pension

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

Avgångsvederlag

VD har en uppsägningstid om 6 månader vid egen uppsägning och vid uppsägning från bolagets sida 12 månader och då rätt till 12 månadslöner.

För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid på 3-6 månader vid egen uppsägning och vid uppsägning från bolagets sida 3-12 månader.

Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Övriga ledande befattningshavares ersättningar har beslutats av verkställande direktören efter samråd med styrelsens ordförande.

Not 5 Segementsredovisning

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 kostnader och intäkter är koncerngemensamma.

Av posterna i balansräkningen fördelas endast förvaltningsfastigheter på segment. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms till största delen vara koncerngemensamma.

Förvaltningsfastigheter												
	Centrala Göteborg		Västra Göteborg		Övriga Göteborg		Projektfastigheter		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hysesintäkter	252,9	212,7	72,6	71,6	134,5	92,4	4,2	7,5	0,0	0,0	464,2	384,2
Fastighetskostnader	-57,6	-49,5	-27,3	-28,0	-33,2	-20,4	-5,0	-6,2	0,0	0,0	-123,1	-104,1
Driftsöverskott	195,3	163,2	45,3	43,6	101,3	72,0	-0,8	1,3	0,0	0,0	341,1	280,1
Central administration									-25,6	-21,9	-25,6	-21,9
Finansnetto									-149,5	-127,8	-149,5	-127,8
Förvaltningsresultat									-175,1	-149,7	166,0	130,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter									116,9	108,1	116,9	108,1
Värdeförändring finansiella instrument									81,8	-54,8	81,8	-54,8
Resultat före skatt									23,6	-96,4	364,7	183,7
Skatt på årets resultat									-71,2	-26,3	-71,2	-26,3
Årets resultat									-47,6	-122,7	293,5	157,4

Förvaltningsfastigheter										
	Centrala Göteborg		Västra Göteborg		Övriga Göteborg		Projektfastigheter		Totalt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Förvaltningsfastigheter	4 352,4	3 479,0	849,0	798,0	1 596,0	1 473,0	115,2	340,8	6 912,6	6 090,8

Not 6 Hyresintäkter

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

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

	2013			2012		
	Hyresintäkter	Antal	Andel %	Hyresintäkter	Antal	Andel %
2013	—	—	—	44	132	10
2014	46	157	9	87	150	21
2015	113	132	23	102	96	24
2016	103	109	21	74	71	17
2017	83	84	16	25	16	6
2018	51	27	10	30	14	7
2019	31	8	6	62	18	15
2020-	75	19	15	—	—	—
Total	502	536	100	424	497	100
P-hus/övrigt	34			34		
Minoritet	-5			-5		
Total	531			453		

Not 7 Fastighetskostnader

Koncernen	2013	2012
Driftskostnader	-77,7	-68,0
Underhåll	-15,7	-12,7
Fastighetsskatt	-27,7	-21,7
Befarade kundförluster	-0,7	-0,8
Övrigt	-1,3	-1,0
Summa	-123,1	-104,2

Not 8 Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

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

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter och hyreskontrakten klassificeras som operationella leasingavtal.

Av not 6 framgår kontraktsstrukturen. Normalt tecknas kommersiella lokalhyreskontrakt på 3–7 år med uppsägningstid om 9 månader.

Genomsnittlig återstående löptid uppgick 2013-12-31 till 46 månader (44).

Not 9 Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 25,6 mkr (21,9). Däri ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal-, kontors-, lokal- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier.

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

Not 10 Värdeförändringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	16,4	2,6	—	—
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	100,5	105,5	—	—
Orealiserad värdeförändring derivat	81,9	-55,3	78,7	-55,5
Orealiserad värdeförändring löneskatt kapitalförsäkring	-0,1	0,5	—	—
Summa orealiserade värdeförändringar	182,3	50,7	78,7	-55,5

Not 11 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ränteintäkter	1,6	1,9	30,1	28,2
Utdelning	—	—	0,0	94,6
Koncernbidrag	—	—	96,4	44,5
Summa ränteintäkter	1,6	1,9	126,5	167,3
Varav avseende koncernbolag	—	—	126,1	167,3
Räntekostnader	-151,1	-129,7	-64,4	-38,9
Summa räntekostnader	-151,1	-129,7	-64,4	-38,9

Värdeförändring derivat framgår av not 10.

Not 12 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Aktuell skatt för året	-11,6	-10,7	-11,4	-6,9
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-0,5	—	—	—
Uppskjuten skatt	-47,6	-37,3	-17,3	11,8
Effekt på uppskjuten skatt av förändring i skattesatsen	—	24,8	—	-1,9
Övrig justering	-11,5	-3,1	—	—
Summa	-71,2	-26,3	-28,7	3,0

Aktuell skatt hänförlig till skatteeffekt av emissionskostnader 5,2 mkr redovisas direkt mot eget kapital.

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	
	2013	2012	2013	2012
Resultat före skatt	364,7	183,7	130,3	64,9
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 22 % (26,3)	-80,2	-48,3	-28,7	-17,1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ ej skattepliktiga intäkter	4,1	-1,9	—	24,8
Effekt på uppskjuten skatt av förändring i skattesatsen	—	24,8	—	-4,7
Övrig justering	4,9	-0,9	—	—
Skattekostnad	-71,2	-26,3	-28,7	3,0

Uppskjuten skatt på fastigheter, derivat och övrigt avser skillnaden mellan skattemässiga restvärden och redovisade restvärden.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Underskottsavdragen uppgick till 0 mkr (0). Samtliga uppskjutna skatteskulder bedöms förfalla längre fram än 12 månader.

Den gällande skattesatsen är 22,0 % (26,3). Effekterna av att den svenska bolagsskatten ändrades från 26,3 % till 22 % från och med 2013-01-01 påverkade de redovisade värdena för uppskjuten skatt för 2012 med 24,8 mkr.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Obeskattade reserver	-2,5	-2,5	—	—
Derivat	-18,0	9,8	-17,3	9,9
Förvaltningsfastigheter	-27,2	-19,1	—	—
Övriga temporära skillnader	0,1	-0,7	—	—
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-47,6	-12,5	-17,3	9,9

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	10,3	24,4	10,0	24,1
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1,0	0,9	—	—
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	-171,4	-144,2	—	—
Obeskattade reserver	-8,1	-5,6	—	—
Derivat	-3,9	—	-3,2	—
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	-172,1	-124,5	6,8	24,1

Not 12 Forts.

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

Koncernen	Temporär skillnad fastighet	Derivat- instrument	Kapital- försäkring	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2013	-144,2	0,0	0,0	-5,6	-149,8
Redovisat i resultaträkningen	-27,2	-3,9	—	-2,5	-33,6
Per 31 december 2013	-171,4	-3,9	0,0	-8,1	-183,4
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2013	0,0	24,4	0,9	0,0	25,3
Redovisat i resultaträkningen	—	-14,1	0,1	—	-14,0
Per 31 december 2013	0,0	10,3	1,0	0,0	11,3
Netto per 31 december 2013	-171,4	6,4	1,0	-8,1	-172,1

Moderbolaget	Temporär skillnad fastighet	Derivat- instrument	Kapital- försäkring	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2013	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Redovisat i resultaträkningen	—	-3,2	—	—	-3,2
Per 31 december 2013	0,0	-3,2	0,0	0,0	-3,2
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2013	0,0	24,1	0,0	0,0	24,1
Redovisat i resultaträkningen	—	-14,1	—	—	-14,1
Per 31 december 2013	0,0	10,0	0,0	0,0	10,0
Netto per 31 december 2013	0,0	6,8	0,0	0,0	6,8

Not 13 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Vid kvartalsboksluten justeras värderingen då väsentliga förändringar skett av faktorer som avkastningskrav, hyresnivå, uthytningsgrad, realiserade värdeförändringar och färdigställda projekt. En intern värdering av samtliga fastigheter har gjorts per 2013-12-31.

En gång per år låter Platzer genomföra en extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitets-säkra den interna värderingen. Under 2013 utfördes den externa värderingen av Forum Fastighetsekonomi AB per 30 september och omfattade, med anledning av upprättande av prospekt inför börsnoteringen av Platzers B-aktie, samtliga fastigheter. Forums värdering, med ett osäkerhetsintervall på enskild fastighet om +/- 10 % och på beståndsnivå om +/- 5 %, översteg Platzers värdering med 15 mkr eller 0,2 %.

Not 13 Forts.

Sammanfattning av den interna värderingen

Värdetidpunkt	2013-12-31
Kalkylperiod	I normalfallet 10 år. I vissa fall används en kalkylperiod på 15 år eller längre om så erfordras.
Inflationsantagande	2,0 % under hela kalkylperioden
Direktavkastning vid kalkylperiodens slut	varierar mellan 5,1 % och 7,5 %
Kalkylränta	mellan 7,1 % och 9,5 %
Långsiktig vakansgrad	Individuell bedömning, vanligtvis mellan 3 % och 7 %

Någon generell förändring av kalkylränta eller direktavkastningskrav har inte gjorts i den interna värderingen. Där-
emot har förändringar skett på individuella fastigheter, både vad gäller direktavkastning och förväntade kassaflöden.
Under året har 5 (4) fastigheter sålts till ett värde överstigande föregående års verkliga värde, årets realiserade värde-
förändring uppgår till 16,4 mkr (2,6).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2013	2012
Ingående verkligt värde	6 090,8	4 503,6
Fastighetsförvärv	931,0	1 499,4
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	113,9	150,9
Värdeförändring fastigheter	116,9	108,1
Försäljningar	-340,0	-171,2
Utgående verkligt värde	6 912,6	6 090,8

	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	2013 Totalt
Ingående verkligt värde	5 733,0	357,8	6 090,8
Fastighetsförvärv	931,0	—	931,0
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	108,4	5,5	113,9
Värdeförändring fastigheter	105,0	11,9	116,9
Försäljningar	-80,0	-260,0	-340,0
Utgående verkligt värde	6 797,4	115,2	6 912,6

Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna markna-
den. 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 6,9 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 0,3 mdkr.

Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultateffekter av föränd-
ringar av dessa.

Känslighetsanalys, fastighetsvärden

	Förändring, +/-	Värdepåverkan, cirka
Hysesintäkter	50 kr per kvm	340 mkr
Driftskostnader	25 kr per kvm	170 mkr
Avkastningskrav	0,25 %-enheter	300–330 mkr

Not 14 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	4,2	4,1
Inköp	3,5	0,2
Försäljningar och utrangeringar	—	-0,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7,7	4,2
Ingående avskrivningar	-1,5	-1,3
Försäljningar och utrangeringar	—	0,1
Årets avskrivningar	-0,6	-0,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2,1	-1,5
Utgående restvärde enligt plan	5,6	2,7

Not 15 Andelar i joint venture

Med joint venture menas bolag över vilket Platzer tillsammans med annan part har ett gemensamt bestämmande inflytande. Platzer äger via bolag fastighet som drivs i form av joint venture. I detta bolag kontrollerar Platzer sin andel av framtida resultat via sin andel av det gemensamägda bolagets tillgångar och skulder. Denna substans kommer bäst till uttryck om man i koncernredovisningen intar andelen i tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post. I koncernredovisningen tillämpas därför klyvningsmetoden för detta joint venture.

Ägda av dotterbolag	Fastighet	Säte	Kapitalandel i %		Redovisat värde mkr	
			2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB	Stigberget 34:13	Göteborg	50,3	50,3	8,7	8,7

Av nedanstående tabell framgår hur Platzer-koncernen påverkas av detta joint venture.

Resultaträkning

	2013	2012
Hyresintäkter	4,5	5,3
Driftsöverskott	2,6	3,4
Årets resultat	0,6	1,4

Balansräkning

	2013	2012
Anläggningstillgångar	69,4	69,0
Omsättningstillgångar	5,9	6,6
Summa tillgångar	75,3	75,6
Eget kapital	27,5	27,5
Långfristiga skulder	46,5	46,0
Kortfristiga skulder	1,3	2,0
Summa eget kapital och skulder	75,3	75,6

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda driftskostnader	0,2	0,6	—	—
Förutbetalda bankkostnader	8,6	—	—	—
Upplupna driftsintäkter	6,7	3,0	—	—
Övriga poster	0,8	0,1	0,4	0,1
Summa	16,3	3,7	0,4	0,1

Not 17 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Hyresfordringar	6,3	45,1	—	—
Avgår reservering för osäkra fordringar	-1,1	-42,8	—	—
Hyresfordringar netto	5,2	2,3	0,0	0,0

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Reserv osäkra hyresfordringar				
Ingående värde 1 januari	-42,8	-43,4	—	—
Reservering för osäkra fordringar	-0,7	-0,8	—	—
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	42,4	1,4	—	—
Utgående värde 31 december	-1,1	-42,8	0,0	0,0

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

Åldersfördelning hyresfordringar	2013	2012
Ej förfallna hyresfordringar	4,7	2,2
1-30 dagar	0,3	0,0
31-60 dagar	0,0	0,0
> 60 dagar	1,3	42,9
varav reserverat	-1,1	-42,8
Summa	5,2	2,3

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Kassa och bank	677,3	118,2	446,4	0,3

Not 19 Aktiekapital

	Antal aktier (tusental)	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
2012-01-01	57 000,0	5,7	831,9	837,6
Nyemission	13 447,4	1,3	325,8	327,1
2012-12-31	70 447,4	7,0	1 157,7	1 164,7
2013-01-01	70 447,4	7,0	1 157,7	1 164,7
Nyemission	25 300,0	2,5	649,3	651,8
2013-12-31	95 747,4	9,5	1 807,0	1 816,5

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

Koncernen emitterade totalt 25 300 000 st B-aktier den 29 nov 2013. Det verkliga värdet för de emitterade aktierna uppgick till 670,5 mkr det vill säga 26,50 kr per aktie. Emissionskostnaderna vilka uppgick till 19 mkr efter skatteeffekt avräknades mot emissionslikviden.

Not 20 Finansiella instrument

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

Koncernen	2013-12-31			2012-12-31		
	Lånefordringar och kundfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Lånefordringar och kundfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen						
Kundfordringar	5,2	—	5,2	2,3	—	2,3
Övriga fordringar	7,7	4,8	12,5	7,2	4,2	11,4
Derivatinstrument	—	17,7	17,7	—	—	0,0
Likvida medel	677,3	—	677,3	118,2	—	118,2
Summa	690,2	22,5	712,7	127,7	4,2	131,9
	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Skulder i balansräkningen						
Upplåning	4 520,2	—	4 520,2	4 044,9	—	4 044,9
Övriga skulder	19,9	—	19,9	17,5	—	17,5
Derivatinstrument	—	46,5	46,5	—	110,7	110,7
Summa	4 540,1	46,5	4 586,6	4 062,4	110,7	4 173,1

Not 20 Forts.

Moderbolaget

	2013-12-31			2012-12-31		
	Lånefordringar och kundfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Lånefordringar och kundfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen						
Övriga fordringar	1 837,7	—	1 837,7	1 755,5	—	1 755,5
Derivatinstrument	—	14,6	14,6	—	—	0,0
Likvida medel	446,4	—	446,4	0,3	—	0,3
Summa	2 284,1	14,6	2 298,7	1 755,8	0,0	1 755,8
	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Skulder i balansräkningen						
Upplåning	1 170,3	—	1 170,3	1 125,9	—	1 125,9
Övriga skulder	0,1	—	0,1	0,1	—	0,1
Derivatinstrument	—	45,7	45,7	—	109,7	109,7
Summa	1 170,4	45,7	1 216,1	1 126,0	109,7	1 235,7

Not 21 Checkräkningskredit

	Koncernen	
Checkräkningskredit	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kreditlimit	50,0	25,0
Outnyttjad del	50,0	25,0
Utnyttjad del	0,0	0,0

Not 22 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen	
	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 004,8	3 403,6
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 515,4	641,3
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	—	—
Summa	4 520,2	4 044,9

Upptagna lån säkerställs normalt med pantbrev i fastighet och kompletteras i flertalet fall med moderbolagsborgen. I vissa fall förekommer också garantier om soliditet och räntetäckningsgrad.

Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en ränta som baseras på låneräntan och är i nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Verkligt värde överensstämmer med redovisat värde eftersom lånen till allt väsentligt löper med rörlig ränta.

Not 22 Forts.

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

År	Ränteförfall lånebelopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Låneförfall lånebelopp, mkr	Andel, %
2014	2 250	50	2,75	1 005	22
2015	300	7	4,56	1 170	26
2016	300	7	4,18	1 313	29
2017	400	9	3,80	1 032	23
2018	100	2	4,20	—	—
2019	200	4	3,60	—	—
2020	300	7	4,54	—	—
2021	370	8	3,98	—	—
2022	200	4	3,80	—	—
2023	100	2	3,88	—	—
Totalt	4 520	100	3,42	4 520	100

Utöver ovanstående finns övriga skulder och leverantörsskulder, i normalfallet med en förfallotid på 30–60 dagar samt räntederivat med ett undervärde om 46,5 mkr.

Not 23 Derivatinstrument

	Koncernen	
	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-4,3	-0,9
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-29,9	-51,2
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	5,4	-58,6
Summa	-28,8	-110,7

Platzer använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet, även om något belopp inte kommer att regleras i kontanter.

Verkligt värde för derivatinstrumenten har fastställts enligt nivå 2 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 och beräknas genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde.

I tabellen nedan redovisas räntederivatens nominella belopp, genomsnittliga ränta (exklusive marginal) och verkliga värde.

År	Nominellt belopp	Verkligt värde	Genomsnittlig ränta, %	
2014	350	-4,3	2,51	ränteswappar
2015	300	-8,7	3,02	ränteswappar
2016	300	-9,6	2,64	ränteswappar
2017	400	-8,2	2,26	ränteswappar
2017	502	-0,8	7,50	räntetak
2018	100	-2,6	2,66	ränteswappar
2019	200	2,5	2,06	ränteswappar
2020	300	-10,3	3,00	ränteswappar
2021	370	3,2	2,44	ränteswappar
2022	200	6,9	2,26	ränteswappar
2023	100	3,1	2,34	ränteswappar
Totalt	3 122	-28,8		

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	14,9	15,2	2,6	1,8
Upplupna personalrelaterade kostnader	6,4	6,7	1,8	1,6
Förskottsbetalda hyror	68,8	79,3	—	—
Upplupna fastighetskostnader	18,3	9,4	0,2	—
Övriga poster	32,1	7,3	19,4	—
Summa	140,5	117,9	24,0	3,4

Not 25 Säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	4 615,3	4 060,9	—	—
Koncerninterna reversfordringar	—	—	1 170,3	1 125,9
Avseende checkräkningskredit				
Företagsinteckningar	25,0	25,0	—	—
Fastighetsinteckningar	25,0	—	—	—
Avseende pensionsförpliktelse				
Kapitalförsäkring	4,8	4,1	—	—
Summa	4 670,1	4 090,0	1 170,3	1 125,9

Not 26 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Bankgarantier	9,9	9,9	—	—
Borgensförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	—	—	3 329,5	2 830,1
Ansvar för skulder i egenskap av bolagsman	47,2	47,5	—	—
Summa	57,1	57,4	3 329,5	2 830,1

Not 27 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 (publ) 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 Ernströmskoncernen. Samtliga avtalsförbindelser med närstående är ingångna på marknadsmässiga villkor, med undantag för nedan beskrivna förvärv av rättigheter till kännetecken. Styrelse och ledningsgrupp är närstående till Platzer. Vidare har Platzer en närståenderelation med ett samägt joint venture-bolag. Utöver de närståenderelationer 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.

Not 27 Forts.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Platzer har såsom hyresvärd ingått hyresavtal med bolag inom Ernströmsgruppen och Länsförsäkringar. Platzer har försäkringsavtal med Länsförsäkringar och har tecknat konsultavtal med Hansan AB. Platzer har under 2013 förvärvat rättigheterna till kännetecknen "Platzer" och "P" från Ernström & C:o. Köpeskillingen understeg marknadsvärdet enligt extern värdering. Sammanlagt belopp under året uppgår till icke väsentligt belopp.

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 28 Nettoomsättning (moderbolaget)

Moderbolaget har under året fakturerat sina dotterföretag med 7,0 mkr (7,0) avseende administrativa tjänster.

Moderbolaget har inte köpt några varor/tjänster av koncernbolag.

Not 29 Arvode och ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
PWC				
Revisionsuppdraget	0,6	0,4	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,2	0,0	—	—
Rådgivning/granskning av noteringsprospekt	0,6	—	—	—
Övriga tjänster	0,1	0,1	—	—
Summa	1,5	0,5	0,0	0,0

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 30 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-9,4	-8,6
Summa	-9,4	-8,6

Not 31 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31
Periodiseringsfond tax 2011	3,9	3,9
Periodiseringsfond tax 2013	8,6	8,6
Periodiseringsfond tax 2014	9,4	—
Summa	21,9	12,5

Not 32 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Not 33 Andelar i koncernföretag

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Alpha	556652-2701	Göteborg	100
AB Platzer Gamma	556824-2381	Göteborg	100
Platzer Fastigheter AB	556102-5692	Göteborg	100
Platzer Finanskonsult AB	556058-6819	Göteborg	100
AB Platzer Väst	556710-4558	Göteborg	100
AB Platzer Kommanditen	556691-2878	Göteborg	100
AB Platzer Bosgården 1:71	556870-6351	Göteborg	100
AB Platzer Brämaregården 35:4	556870-6377	Göteborg	100
AB Platzer Gasklockan 2	556015-3024	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:1	556688-6627	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 3:14	556793-4335	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 16:17	556859-5309	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 13:12	556865-3249	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 14:1	556668-6001	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 20:5	556875-3551	Göteborg	100
AB Platzer Stampen 4:42	556695-4342	Göteborg	100
AB Platzer Stampen 4:44	556751-0234	Göteborg	100
KB Platzer Bagaregården 17:26	916852-6987	Göteborg	100
KB Platzer Forsåker 1:196	969651-3382	Göteborg	100
KB Platzer Fänkålen 2	916850-4042	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 2:12	916444-2213	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 3:12	916837-9866	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 4:11	969634-3459	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 13:6	916844-4975	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:1	916445-1016	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 3:5	916852-5682	Göteborg	100
KB Platzer Epsilon	969672-3676	Göteborg	100
KB Platzer Delta	969670-3983	Göteborg	100
KB Platzer Livered 1:329	969673-6371	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:110	969695-4263	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:132	969695-4321	Göteborg	100
KB Platzer Stampen 4:42	969673-0895	Göteborg	100
AB Platzer Öst	556743-8055	Göteborg	100
AB Platzer Backaplan	556709-6945	Göteborg	100
AB Platzer Centrumhuset	556709-6929	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:17	556746-0562	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:10	556004-0130	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:26	556632-7556	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 13:7	556766-4130	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 8:2	556739-4738	Göteborg	100
AB Platzer Kappa	556549-9356	Göteborg	100
AB Platzer Lambda	556278-8231	Göteborg	100
AB Platzer My	556449-7716	Göteborg	100
AB Platzer Stigberget 34:13	556113-9543	Göteborg	100
AB Platzer Tingstadsvassen 4:3	556660-7239	Göteborg	100
AB Platzer Älvsborg 178:9	556926-1505	Göteborg	100
Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB	916561-4026	Göteborg	50,3
HB Oktanten 2	916619-4242	Göteborg	100
KB Platzer Förvaltning	969637-3597	Göteborg	100
KB Platzer Tingstadsvassen 3:8	916444-8236	Göteborg	100
Platzer Förvaltning AB	556539-0266	Göteborg	100
Platzer Nord AB	556717-0195	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 703:53	556738-9530	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 1:4	556711-3245	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 27:8	556738-5736	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:6	556711-7568	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:9	556711-1736	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 32:3	556711-3112	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 34:13	556690-0899	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 39:1	556693-4401	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:1	556845-7880	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:4	556697-4993	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:6	556694-1216	Göteborg	100
AB Platzer Ksi	556738-2477	Göteborg	100
AB Platzer Omikron	556717-5194	Göteborg	100
Platzer Syd AB	556717-2993	Göteborg	100
AB Platzer Balltorp 1:135	556681-8489	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 11:3	556715-6582	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 11:5	556684-0038	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 14:3	556715-6566	Göteborg	100
AB Platzer Jota	556717-0211	Göteborg	100
AB Platzer Rho	556695-3963	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 7:21	556711-3070	Göteborg	100
AB Platzer Sampi	556695-3955	Göteborg	100
AB Platzer Teta	556717-0898	Göteborg	100

Not 33 Forts.

Moderbolaget	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
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	310,3
Platzer Syd AB	100	100	13 500	43,0	43,0
AB Platzer Väst	100	100	1 000	423,9	423,9
			33 000	1 020,0	815,0

En viss omstrukturering har skett inom koncernen varvid det skett upp- och nedskrivningar av aktievärdena. Moderbolaget har lämnat aktieägartillskott till AB Platzer Alpha med 205,0 mkr, nedskrivning har skett med motsvarande belopp i annat koncernbolag.

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	815,0	815,0
Kapitaltillskott	205,0	—
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 020,0	815,0
Utgående redovisat värde	1 020,0	815,0

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse 2014-04-24.

Göteborg 2014-03-20

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 43–73.

Per-Gunnar Persson
Verkställande direktör

Fabian Hielte
Ordförande

Eva Persson

Ingemar Larsson

Gustaf Hermelin

Lena Apler

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-03-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jarkvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 43–73.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International

Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

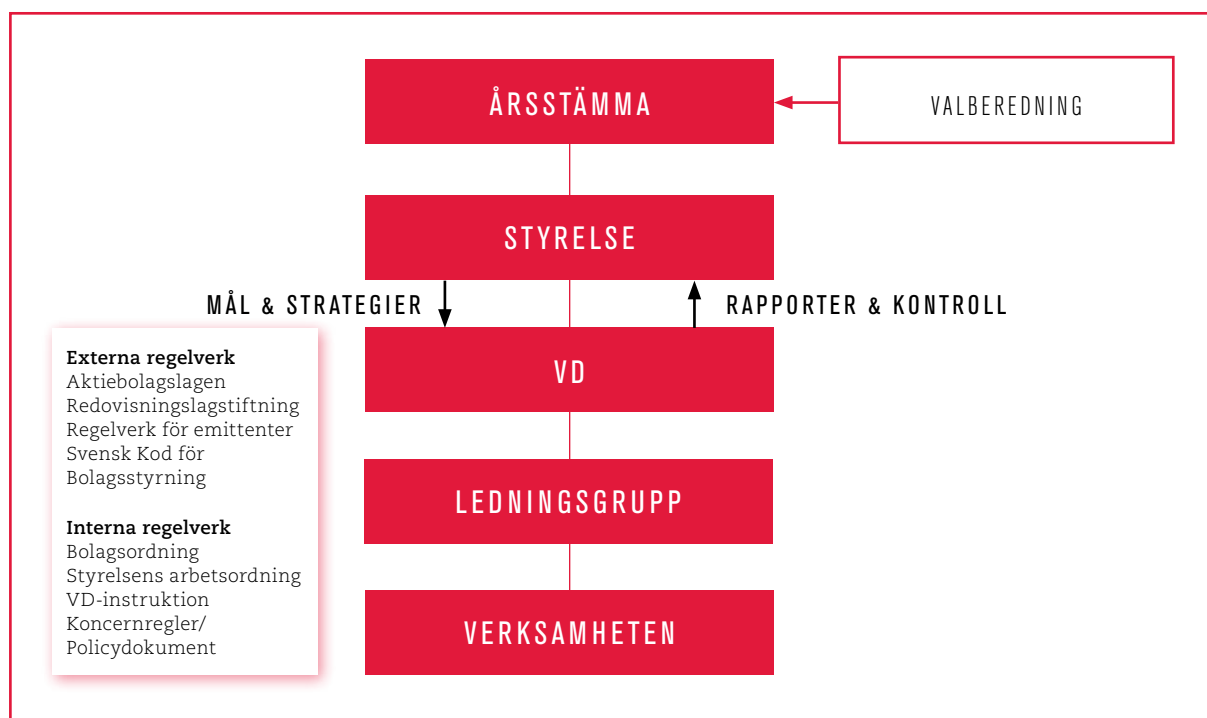
Uttalanden

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

Göteborg den 20 mars 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jarkvist
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT



Bolagsstyrning allmänt

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). Eftersom Platzer noterades 29 november 2013 följer bolaget dock Koden så långt det varit möjligt från och med detta datum. Koden kompletterar gällande lagstiftning på ett antal områden där den ställer högre krav. Koden verkar enligt principen "följ eller förklara". Genom denna princip är det möjligt för bolag att avvika från Koden och välja andra lösningar.

Platzer har valt att avvika från Koden enligt följande:

Något särskilt revisionsutskott eller ersättningsutskott har ej inrättats, utan hela styrelsen har fullgjort revisionsutskottets och ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Styrelsen motiverar detta med att vare sig bolagets

eller styrelsens storlek motiverar att ha separata utskott. Frågorna behandlas på ordinarie sammanträde.

Styrningsstruktur

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

Aktieägare

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

De största ägarna var vid årsskiftet Ernström & C:o AB (genom dotterbolag) med 36,3 procent av rösterna, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB med 22,2 procent av rösterna och Backahill AB (genom dotterbolag) med 21,4 procent av rösterna. Antalet aktieägare uppgick per 31 december 2013 till 3 341.

Årsstämma

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

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

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

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

Platzers årsstämma 2013 ägde rum den 26 april 2013. På stämman deltog eller företrädde 16 aktieägare motsvarande cirka 99 procent av antal aktier och röster. Stämman beslutade bland annat:

- val av ny styrelse, till styrelseledamöter omvaldes Fabian Hielte, Gustaf Hermelin, Ingemar Larsson och nyvaldes Eva Persson och Lena Apler.
- att ge styrelsen bemyndigande att intill tiden för nästa årsstämma besluta om nyemission av högst 8 000 000 aktier av serie B.
- att arvode till styrelsen ska utgå med totalt 750 000 kronor, fördelat på 250 000 kronor till ordföranden och 125 000 kronor till ledamot, och till revisorerna ska utgå arvode enligt godkänd räkning.

Platzer höll extra bolagsstämma den 22 oktober 2013. På stämman deltog eller företrädde 97 procent av antalet aktier och 99 procent av antalet röster. Stämman beslutade bland annat:

- att anta ny bolagsordning,
- att inrätta en valberedning och anta principer för hur denna utses,
- att ge styrelsen bemyndigande att intill tiden för nästa årsstämma besluta om nyemission av högst 30 000 000 aktier av serie B.

Bolagsstämmoprotokoll och bolagsordning finns på Platzers hemsida, platzer.se.

Valberedning

Extra bolagsstämman den 22 oktober 2013 beslutade, mot bakgrund av Platzers planer på en notering av B-aktierna, att en valberedning skulle inrättas och om principerna för hur dess ledamöter ska utses.

Principerna är i huvudsak följande:

- Valberedningen ska bestå av fyra ledamöter.
- Styrelsens ordförande ska vara ledamot av valberedningen.
- Två ledamöter ska representera de två röstmässigt största aktieägarna per utgången av tredje kvartalet 2013. I de fall styrelsens ordförande representerar den röstmässigt största aktieägaren, ska de andra två ledamöterna representera de två röstmässigt näst största aktieägarna.
- Den fjärde ledamoten ska representera de mindre aktieägarna.
- Valberedningen utser inom sig ordförande för valberedningen.

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

Valberedningen inför årsstämman 2014 består av Fabian Hielte, såsom styrelsens ordförande, Anders Tykeson, företrädande Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, Bo Forsén, företrädande Backahill AB och Bo Wallblom som representant för de mindre aktieägarna. I valberedningen har Anders Tykeson utsetts till ordförande.

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, affärs-mässiga 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 26 april 2013, består av fem ledamöter. Bolagets VD är inte ledamot av styrelsen. Bolagets CFO, Lennart Ekelund, har fungerat som styrelsens sekreterare.

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

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

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

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

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policyer och mål för bolaget och den koncern som bolaget är moderbolag för,
- fastställa bolagets och koncernens övergripande organisation,
- utse, utvärdera och entlediga VD,
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem,
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets och koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten,
- godkänna ekonomisk rapportering i form av kvartalsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning som bolaget ska offentliggöra,

- årligen fastställa bolagets finanspolicy och övriga policyer som styrelsen beslutar om,
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan,
- säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig.

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

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

Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande möte, sammanträda minst sex gånger per år. Under 2013 hölls det tretton protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande och per capsulam-möten. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas beslutsärenden som förvärv och försäljningar av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Vidare rapporterar VD avseende uthyrning, investeringar och finansiell situation. Dessutom föredras, när så är aktuellt, kvartalsbokslut, budget och affärsplan. Bland de ärenden som styrelsen härutöver behandlat under 2013 bör nämnas beslut om nyemission och börsnotering. I samband med ansökan om notering har också styrelsen genomgått Börsens utbildning för noterade bolag.

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Invald år	Obero- ende av bolaget	Obero- ende av större ägare	Delta- gande/ antal möten
Fabian Hielte, ordförande	2008	ja	nej	13/13
Lena Apler	2013	ja	ja	9/11
Gustaf Hermelin	2012	ja	nej	12/13
Ingemar Larsson	2011	ja	nej	13/13
Eva Persson	2013	ja	ja	11/11
Erik Paulsson*	2009	ja	nej	0/2
Anders Tykeson*	2009	ja	nej	2/2

*Ledamöter som avgick vid årsstämman 2013.

En utförligare presentation av styrelsens ledamöter finns på sidan 82 i årsredovisningen och på bolagets hemsida, platzer.se.

VD och koncernledning

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 utgörs av VD P-G Persson, CFO Lennart Ekelund, fastighetscheferna Ulrika Sjöswärd och Erik Fischer (som ansvarar för var sitt marknadsområde) samt chef Projekt & Teknik Lars Backman. Under första kvartalet 2014 tillträdde Charlotte Adlerton Gadd som fastighetschef för ett nytt marknadsområde och ingår sedan dess i ledningsgruppen. 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. Då Platzer börsnoterades, och började efterleva Koden, den 29 november 2013 förelades inget sådant förslag på årsstämman 2013. Styrelsen kommer på årsstämman 2014 lägga fram ett förslag för beslut gällande dessa ersättningar, innefattande att de ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Det fullständiga förslaget kommer att publiceras i samband med kallelse till årsstämman. Nuvarande anställningsvillkor avviker inte från det kommande förslagets principer.

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 två styrelsemöten per år, dels i en revisionsberättelse som avges efter räkenskapsåret slut till årsstämman.

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

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

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

Kontrollmiljö

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes ansvarsfördelning. Styrelsen har beslutat att hela styrelsen utgör både revisions- och ersättningsutskott. Styrelsen utövar sin kontroll genom att årligen fastställa VD-instruktion, policyer, strategi och finansiella mål samt affärsplan och budget. Styrelsen har i VD-instruktionen klarlagt delegeringen för den finansiella rapporteringen till VD och ledningsgrupp. Utöver de av styrelsen fastställda riktlinjerna finns attestordning, interna policyer, manualer och riktlinjer samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. För flertalet roller i bolaget finns också beslutade roll- och ansvarsbeskrivningar. Platzer har under 2013 tagit fram och implementerat nya kärnvärden i organisationen 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 fastighetschef för varje marknadsområde. Varje marknadsområde har flera förvaltare som är ansvariga för ett antal fastigheter vardera. Ansvaret framgår bland annat av attestregler, rutiner för tecknande av hyresavtal och projektanmälningar. Resultatrapporteringen för Platzers fastigheter, som alla utgör en egen redovisningsenhet, är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot externa redovisningen vid varje rapporttillfälle.

Riskbedömning

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

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

Kontrollaktiviteter

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

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

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 informationsgivningen.

Uppföljning

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

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

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

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

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

Göteborg 20 mars 2014

Fabian Hielte
Ordförande

Lena Apler

Gustaf Hermelin

Ingemar Larsson

Eva Persson

REVISORNS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2013 på sidorna 75–80 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 20 mars 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jarkvist
Auktoriserad revisor

STYRELSE



Fabian Hielte, född 1975.

Styrelseordförande sedan 2013, styrelseledamot sedan 2008.

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

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Sverigehuset i Göteborg AB. Styrelseledamot i Ernström & C:o AB, Ernströmgruppen AB och Nederman Holding AB. VD i Ernström & C:o AB. Aktieinnehav: Aktie B 1 486 334, Aktie A 10 000 000 (delägt via 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 och Collector Credit AB. Styrelseledamot i Skogssällskapet, Svenska Garantiprodukter AB, Västsvenska Handelskammaren, Börssällskapet och Mitt Liv.

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



Gustaf Hermelin, född 1956.

Styrelseledamot sedan 2012.

VD i Catena Fastigheter AB.

Utbildning: Studier vid Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Catena Fastigheter AB, Diös Fastigheter AB och Fabege AB.

Aktieinnehav: Aktie B 2 200 (inklusive familj och juridisk person).



Ingemar Larsson, född 1949.

Styrelseledamot sedan 2011.

VD Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, Länsförsäkringar Bank och Wasa Kredit.

Aktieinnehav: Aktie B 1 500.



Eva Persson, född 1953.

Styrelseledamot sedan 2013.

Utbildning: Juris Kandidatexamen Lunds universitet.

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

Aktieinnehav: Aktie B 1 000.

LEDNINGSGRUPP



Från vänster: Charlotte Adlerton Gadd, Lennart Ekelund, P-G Persson, Lars Backman, Erik Fischer och Ulrica Sjöswärd.

Charlotte Adlerton Gadd

Född 1975
Fastighetschef
Anställd 2007
Utbildning: Fil. kand. systemvetenskap
Antal aktier: 1 124 B-aktier

Lennart Ekelund

Född 1959
CFO
Anställd 2010
Utbildning: Civilekonom, MBA
Antal aktier: 5 230 B-aktier samt
500 000 (delägt via juridisk person)

P-G Persson

Född 1965
VD
Anställd 2008
Utbildning: Civilingenjör Väg- och
vatten
Antal aktier: 14 739 B-aktier samt
500 000 (delägt via juridisk person)

Lars Backman

Född 1967
Chef Projekt & Teknik
Anställd 2007
Utbildning: Tekniskt Gymnasium
Antal aktier: 2 852 B-aktier

Erik Fischer

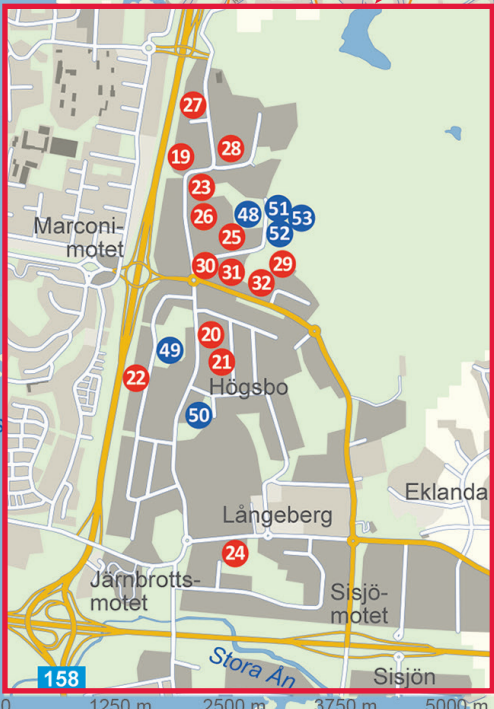
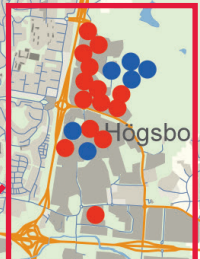
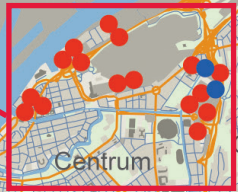
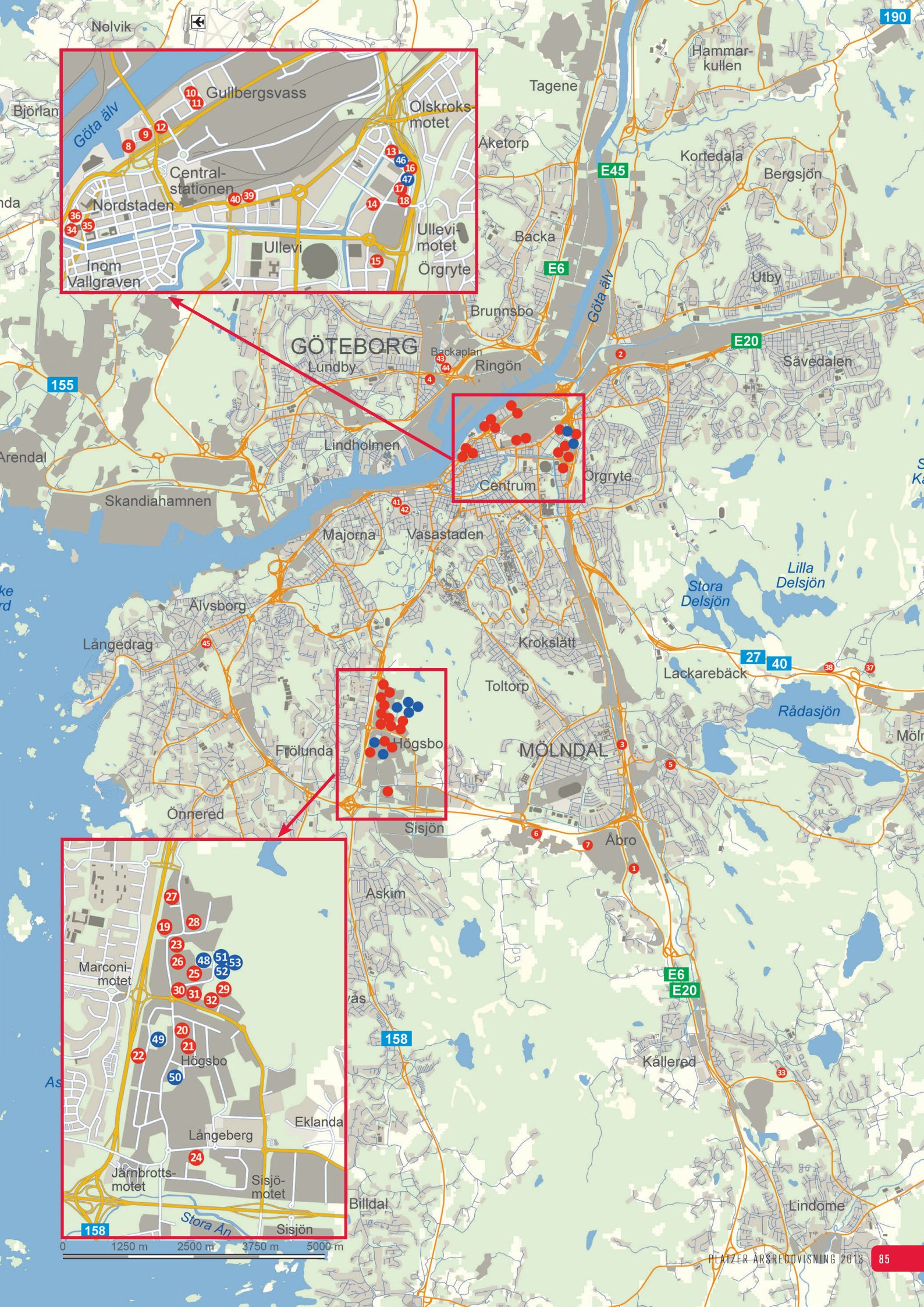
Född 1984
Fastighetschef
Anställd 2009
Utbildning: Technologie Kandidat Affärs-
utveckling inom bygg- och fastighet
Antal aktier: 2 660 B-aktier

Ulrica Sjöswärd

Född 1974
Fastighetschef
Anställd 2008
Utbildning: Högskoleingenjör Bygg- och
anläggning
Antal aktier: 3 090 B-aktier

FASTIGHETSFÖRTECKNING

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



DEFINITIONER

FINANSIELLA

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresvärde, kr/kvm

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

AKTIERELATERADE

Nyckeltal per aktie

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

ORDLISTA

BREEAM

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

CBD

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

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.

EU Green Building

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

FN:s Global Compact

Syftet med FN:s Global är att få företag att uppmärksamma och ta ett aktivt ansvar för tio internationellt erkända principer inom fyra områden: Mänskliga rättigheter, Arbetsrätt, Miljö, Bekämpning av korruption. Global Compact bildades på initiativ av FN:s generalsekreterare Kofi 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, justeras med avvikelser i antalet graddagar under samma period.

GRI

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

ISO 14001

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

LEED

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

Miljöbyggnad

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

OECD

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

Prime rent

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

Prime yield

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

Ränteswap

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

Substansvärde

Eget kapital.



Box 211, 401 23 GÖTEBORG
Besöksadress: Anders Personsgatan 16
Tel 031-63 12 00, Fax 031-63 12 01
info@platzzer.se platzzer.se