



ÅRSREDOVISNING 2015





Framtidens Gamlestadstorg. I Gamlestadstaden sitter utveckling och förnyelse i väggarna. Här började resan för Åhléns, Volvo och SKF. Nu leder Platzer utvecklingen av det nya Gamlestadstaden – en resa som precis börjat.

Innehåll

Platzer i korthet	4
Året i sammandrag	5
VD har ordet	6
Strategisk inriktning	8
Omvärld och marknad	10
- Göteborg står starkt	11
Hyses- och fastighetsmarknaden i Göteborg	13
- Tillväxtregion med positiv utveckling	14
- Så bidrar vi till utvecklingen av Göteborgs strategiska områden	16
Verksamhet	18
- Fastighetsförvaltning	19
- Utveckling på tre nivåer	23
- Fastighetstransaktioner	28
- Fastighetsbestånd	29
Medarbetare	30
Hållbarhetsredovisning	34
- Vår hållbarhetsresa	37
- Intressentdialog	38
- GRI-index	40
Finansiering	42
Platzeraktien	45
Riskhantering	48
Flerårsöversikt och nyckeltal	50
Kvartalsdata	51
Förvaltningsberättelse	52
Resultaträkning Koncernen	56
Balansräkning Koncernen	57
Förändringar i eget kapital Koncernen	58
Kassaflödesanalys Koncernen	59
Resultaträkning Moderbolaget	60
Balansräkning Moderbolaget	61
Förändringar i eget kapital Moderbolaget	62
Kassaflödesanalys Moderbolaget	63
Noter	64
Revisionsberättelse	86
Bolagsstyrningsrapport	87
Styrelsens rapport om intern kontroll	91
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	93
Styrelse	94
Ledningsgrupp	95
Fastighetsförteckning	96
Ordlista	100
Definitioner	101



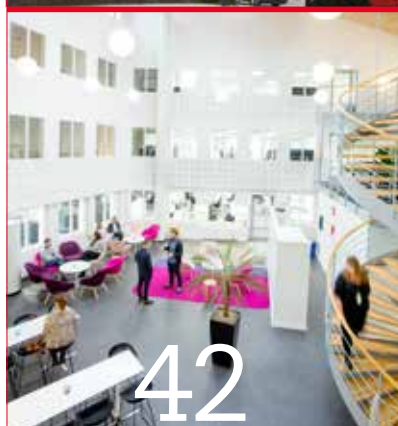
Omvärld och marknad
Göteborg har lägst arbetslöshet och lägst vakansgrad för kommersiella fastigheter av alla storstäder i Sverige.



Verksamhet
Platzer skapar värde genom uthyrning och förvaltning, fastighetsprojekt och stadsutveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter.



Hållbarhetsredovisning
Platzer arbetar aktivt med alla tre dimensioner av hållbarhet – ekonomisk, ekologisk och social.



Finansiering
En stark finansiell ställning gör det möjligt för Platzer att fortsätta växa och skapa värde.

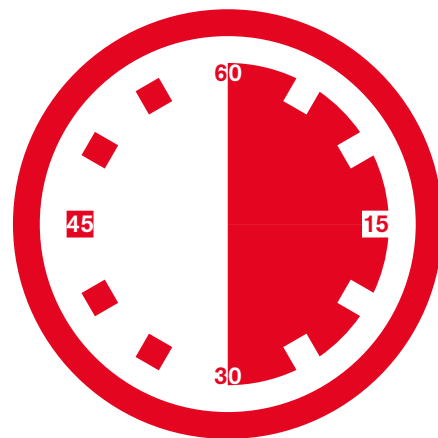
KALENDARIUM

Årsstämma	28 april 2016
Delårsrapport I	28 april 2016
Delårsrapport II	8 juli 2016
Delårsrapport III	27 oktober 2016

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

Platzer på 30 sekunder

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Vi äger och utvecklar 59 fastigheter med en total yta om 465 000 kvm. Platzer skapar värde genom uthyrning och förvaltning, fastighetsprojekt och stadsutveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter. Vi prioriterar goda relationer med hyresgästerna och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang.



HYRESINTÄKTER 589 MKR (525) • FÖRVALTNINGSRESULTAT 266 MKR (211) • FASTIGHETSVÄRDE 9 784 MKR (8 343)

2015 per kvartal

1 Hyresintäkterna ökade till 139 mkr (130)
Resultatet uppgick till 203 mkr (71)
Avtal om köp av Gamlestadens fabriker
Avtal om att sälja fyra fastigheter i de södra delarna av Högsbo

2 Hyresintäkterna ökade till 144 mkr (131)
Resultatet uppgick till 39 mkr (14)
Tillträde av fastigheten Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker
Avtal med Armatec om att tillsammans utveckla deras nya huvudkontor och lager på den nyförvärvade fastigheten Hårddisken 1 i Jolen, Mölndal

3 Hyresintäkterna ökade till 146 mkr (131)
Resultatet uppgick till 149 mkr (105)
Färdigställande av nybyggnadsprojektet Gårda 3:14
Begäran om planbesked om 250 000 kvm i norra Högsbo
KvarterETT (tidigare GP-huset) nästan fullt uthyrt

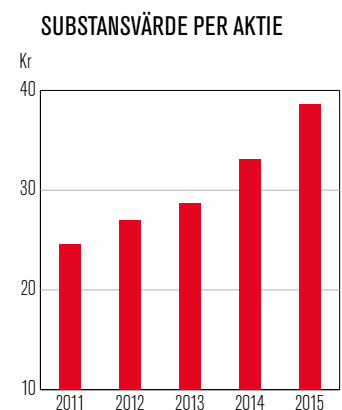
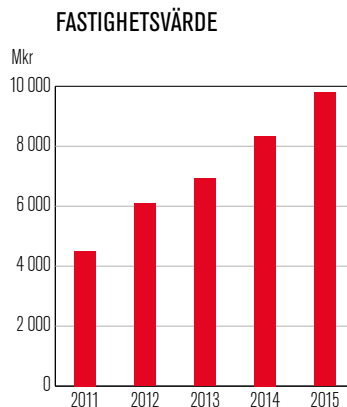
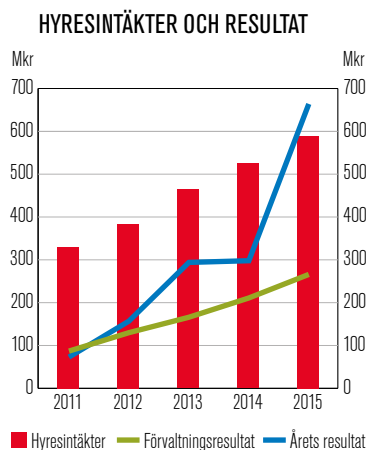
4 Hyresintäkterna ökade till 160 mkr (133)
Resultatet uppgick till 273 mkr (108)
Tillträde av fastigheten Högsbo 33:1
Koncentrationen av innehavet i Högsbo till de norra delarna slutfördes
Avtal med JM om att överlåta del av Gamlestadens Fabriker för utveckling av byggrätter för bostäder
Första gröna obligationsemissionen genomförd

Året i sammandrag

- Stark tillväxt i Göteborgsområdet. Snabbväxande tjänstesektor, framgångsrik exportindustri och stora infrastruktursatsningar bidrog till att Göteborgsregionen nådde lägst arbetslöshet bland storstadsregionerna och lägst vakansgrad i kommersiella fastigheter i Norden.
- Starka positioner i de allra mest expansiva områdena i Göteborgsområdet. Platzer är en engagerad aktör i flera spännande stadsutvecklingsprojekt i bland annat Gårda, Gamlestaden, Älvstaden och Högsbo.
- Växande portfölj av möjliga utvecklingsprojekt. Platzers projektportfölj fortsatte växa och omfattar idag cirka 500 000 kvm.

	2015	2014	2013	2012	2011
Hyresintäkter, mkr	589	525	464	384	330
Förvaltningsresultat, mkr	266	211	166	130	87
Årets resultat, mkr	664	298	294	157	73
Investeringar, mkr	845	1 030	1 045	1 650	681
Fastighetsvärde, mkr	9 784	8 343	6 913	6 091	4 504
Kassaflöde från löpande verksamheten, mkr	293	192	157	145	67
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	94	93	91	94
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,4	2,1	2,0	1,8
Belåningsgrad, %	58	58	65	66	65
Soliditet, %	35	35	36	29	30
Avkastning på eget kapital, %	20,0	10,5	12,9	9,9	5,8
Substansvärde per aktie, kr	38,62	33,07	28,71	27,00	24,55
Resultat efter skatt per aktie, kr	6,81	3,11	3,82	2,47	1,41
Utdelning per aktie, kr	1,00*	0,75	0,60	0,50	0,48

* Föreslagen utdelning





P-G Persson

VD

VD har ordet

Allt större fokus på utveckling

2015 var ett rekordår för Platzer. Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent, de långsiktiga finansiella målen uppnåddes med god marginal och antalet medarbetare ökade från 43 till 54. Samtidigt tog vi viktiga steg mot att i större utsträckning än tidigare bli ett utvecklande bolag. Framför allt flyttade vi fram våra positioner inom stadsutveckling.

Bland de långsiktiga finansiella målen utmärkte sig substansvärde per aktie som ökade med 17 procent till cirka 39 kr/aktie. Det är en (1) krona från målet på 40 kr/aktie - två år före plan. Förklaringarna till den positiva

utvecklingen är en väl avvägd blandning av lönsamma fastighetstransaktioner, hög uthyrningstakt och framgångsrik utveckling av projekt i kombination med lägre räntenivåer och sjunkande avkastningskrav.

Värdeskapande tillväxt

Vår affärsidé är att skapa värde genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Värdet skapas genom daglig förvaltning, transaktioner samt utveckling av fastigheter, projekt och områden. Tillväxten kommer som en naturlig del i värdeskapandet.

Läget för fastighets-, projekt- och stadsutveckling i Göteborgsområdet är och kommer fortsatt vara gynnsamt. Tillsammans med vår egen utveckling som bolag kommer det innebära att vi successivt viktat om tillväxten till att i allt större utsträckning fokusera på egna utvecklingsprojekt.

Under 2015 tog vi flera steg i den riktningen med ett antal större utvecklingsprojekt. Det innebar bland annat att investeringarna i våra fastigheter ökade med över 100 procent jämfört med föregående år.

” Läget för fastighets-, projekt- och stads- utveckling i Göteborgsområdet är fortsatt gynnsamt ”

Stigande fastighetsvärden

Positiv tillväxt i Göteborgs-regionen i allmänhet, sjunkande avkastningskrav på fastighets-tillgångar, god tillgång till kapital och fler aktörer med strategi att investera i Göteborgsområdet har inneburit ökande fastighetspriser och en allt större konkurrens om fastighetsobjekten. Själva genomförde vi dock flera strategiska fastighetsaffärer och våra nettoförvärv under året uppgick till 0,5 mdkr.

Strategin är att, å ena sidan, fortsätta att förvärva utvecklingsbara fastigheter i bra kommunikativa lägen, som till exempel Gamlestaden, där vi kan ta ett helhetsgrepp över ett områdes utveckling samt att, å andra sidan, sälja färdigutvecklade fastigheter i solitära lägen. Med sjunkande avkastningskrav ökar fastighetsvärdena i vårt fastighetsbestånd. Under 2015 uppgick värdeökningen till 6 procent, varav de största värdeförändringarna (40 procent) kom från eget aktivt arbete i form av bland annat större utvecklingsprojekt.

80 procent av fastigheterna miljöcertifierade

Under 2015 nådde vi flera mål inom hållbar utveckling. Energi-användningen sänktes med 8,5 procent i jämförbart bestånd och 15 fastigheter miljöcertifierades, varav en såldes. Det

innebär att 77 procent av fastigheterna var certifierade enligt GreenBuilding, Breeam, Leed eller Miljöbyggnad.

En miljöcertifierad fastighet bidrar till ett mer hållbart samhälle. Totalt har vi investerat cirka 18 mkr sedan 2009 för att komma till den nivå och energianvändningen har sänkts med i snitt 42 procent. Miljöcertifieringarna ger ingen omedelbar påverkan i vår resultaträkning eftersom kostnadsreduktionerna med anledning av energieffektiviseringar främst tillfaller hyresgästerna. Jag är dock övertygad om att miljöcertifierade fastigheter kommer att vara mer attraktiva för hyresgäster och investerare över tid och därmed på sikt betinga ett högre värde.

Organisation med fullt Göteborgsfokus

Under året ökade antalet medarbetare med 11 till 54, varav alla är 100 procent fokuserade på kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Vår organisation har en hög affärsmässig och teknisk kompetens inom våra kärnområden och en stark marknadskännedom. Rekryteringarna är en del i vårt arbete med att stärka upp organisationen inom alla nyckelområden för att ännu bättre kunna möta de framtida utmaningarna i form av bland annat en ökad takt inom

fastighets- projekt- och stads-utveckling.

Fortsatt satsning i Göteborgsområdet

Våra fastighetstillgångar växte under året med 17 procent i värde genom att vi förvärvade och utvecklade fastigheter i utvalda delområden där Göteborg växer. Så tänker vi också fortsätta. De senaste fyra åren har vi lyckats med att mer än fördubbla fastighetstillgångarna och att öka substansvärdet per aktie med 60 procent. Vi kommer att gå vidare på den inslagna vägen och medverka aktivt i såväl tidiga skeden inom stadsutveckling som i förvaltningskedet i utvalda delområden. Utvecklingsprojekt blir en allt större del av vår tillväxt.

Ambitionen är att vara nettoköpare av fastigheter samtidigt som vi ständigt ser över och avyttrar fastigheter som inte passar in i vår strategi. Vårt fokus är 100 procent Göteborgsområdet där vi fortsatt kommer att öka våra marknadsandelar. Det är min övertygelse att det är just den lokala fokuseringen som gör att vi kan fortsätta att leverera bra resultat även de kommande åren.



P-G Persson, VD

Strategisk inriktning

VISION

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

AFFÄRSIDÈ

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

MÅL

Mål	Måluppfyllelse	Historisk måluppfyllelse												
EKONOMISK HÅLLBARHET														
Substansvärde per aktie: 40 kr (2017)	Under 2015 ökade substansvärdet per aktie med drygt fem kronor eller 17 procent till cirka 39 kr/aktie. Förklaringarna är en blandning av lönsamma fastighetstransaktioner, hög uthyrningstakt och framgångsrik utveckling av projekt i kombination med lägre räntenivåer och sjunkande avkastningskrav.	<table><caption>Substansvärde per aktie (Kr)</caption><tr><th>År</th><th>Värde</th></tr><tr><td>2011</td><td>25</td></tr><tr><td>2012</td><td>28</td></tr><tr><td>2013</td><td>30</td></tr><tr><td>2014</td><td>35</td></tr><tr><td>2015</td><td>39</td></tr></table>	År	Värde	2011	25	2012	28	2013	30	2014	35	2015	39
År	Värde													
2011	25													
2012	28													
2013	30													
2014	35													
2015	39													
Avkastning på eget kapital: Riskfri ränta + 5 procentenheter (riskfri ränta = räntan för en 5-årig svensk statsobligation)	Avkastning på eget kapital var 20 procent under 2015, vilket var 15 procentenheter över målet på 5 procent. Det positiva utfallet berodde på de faktorer som nämnts under substansvärde per aktie.	<table><caption>Avkastning på eget kapital (%)</caption><tr><th>År</th><th>Värde</th></tr><tr><td>2011</td><td>5</td></tr><tr><td>2012</td><td>8</td></tr><tr><td>2013</td><td>12</td></tr><tr><td>2014</td><td>10</td></tr><tr><td>2015</td><td>20</td></tr></table>	År	Värde	2011	5	2012	8	2013	12	2014	10	2015	20
År	Värde													
2011	5													
2012	8													
2013	12													
2014	10													
2015	20													
Soliditet: > 30 procent	Soliditeten uppgick 2015 till 35 procent, vilket var över målet på 30 procent. Att soliditeten överstiger målet innebär att det finns utrymme för investeringar.	<table><caption>Soliditet (%)</caption><tr><th>År</th><th>Värde</th></tr><tr><td>2011</td><td>30</td></tr><tr><td>2012</td><td>30</td></tr><tr><td>2013</td><td>35</td></tr><tr><td>2014</td><td>35</td></tr><tr><td>2015</td><td>35</td></tr></table>	År	Värde	2011	30	2012	30	2013	35	2014	35	2015	35
År	Värde													
2011	30													
2012	30													
2013	35													
2014	35													
2015	35													
Belåningsgrad: 65 procent	Vi har fortfarande en belåningsgrad som tydligt understiger målet på 65 procent. Skillnaden mellan mål och utfall innebär att det finns utrymme för investeringar.	<table><caption>Belåningsgrad (%)</caption><tr><th>År</th><th>Värde</th></tr><tr><td>2011</td><td>65</td></tr><tr><td>2012</td><td>65</td></tr><tr><td>2013</td><td>65</td></tr><tr><td>2014</td><td>58</td></tr><tr><td>2015</td><td>58</td></tr></table>	År	Värde	2011	65	2012	65	2013	65	2014	58	2015	58
År	Värde													
2011	65													
2012	65													
2013	65													
2014	58													
2015	58													
EKOLOGISK HÅLLBARHET														
10 fastigheter ska certifieras enligt ett av miljöcertifieringssystemen.	15 fastigheter miljöcertifierades varav en såldes. Av samtliga våra fastigheter är 77 procent miljöcertifierade.	Målen sätts för varje år, så någon historisk måluppfyllelse har inte redovisats.												
Ta fram gröna avtal	Platzers gröna hyresavtal framtaget.													
SOCIAL HÅLLBARHET														
Vi ska ha medarbetare som trivs och utvecklas.	Vi hade under 2015 ett NMI-värde (Nöjd MedarbetarIndex) på 81, jämfört med 78 året innan.	Målen sätts för varje år, så någon historisk måluppfyllelse har inte redovisats.												
För att kunna attrahera kompetens ska vi ha bredast tänkbara rekryteringsbas för styrelse och ledningsgrupp. Det innebär bland annat en jämn könsfördelning.	I vår ledningsgrupp är hälften av medlemmarna kvinnor och hälften män. Samma sak gäller för vår styrelse.													

STRATEGI

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

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, vilket leder till ett höjt fastighetsvärde. Goda hyresgästrelationer och stor kunskap om hyresmarknaden leder till bra uppgörelser med befintliga och potentiella kunder.

Fastighets-, projekt- och stadsutveckling

Vid fastighetsutveckling används byggnadens befintliga struktur som bas i utvecklingsarbetet. Fastigheterna genererar driftöverskott och värdet baseras på kassaflödesanalys. Exempel på fastighetsutveckling är påbyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad till annat användningsområde.

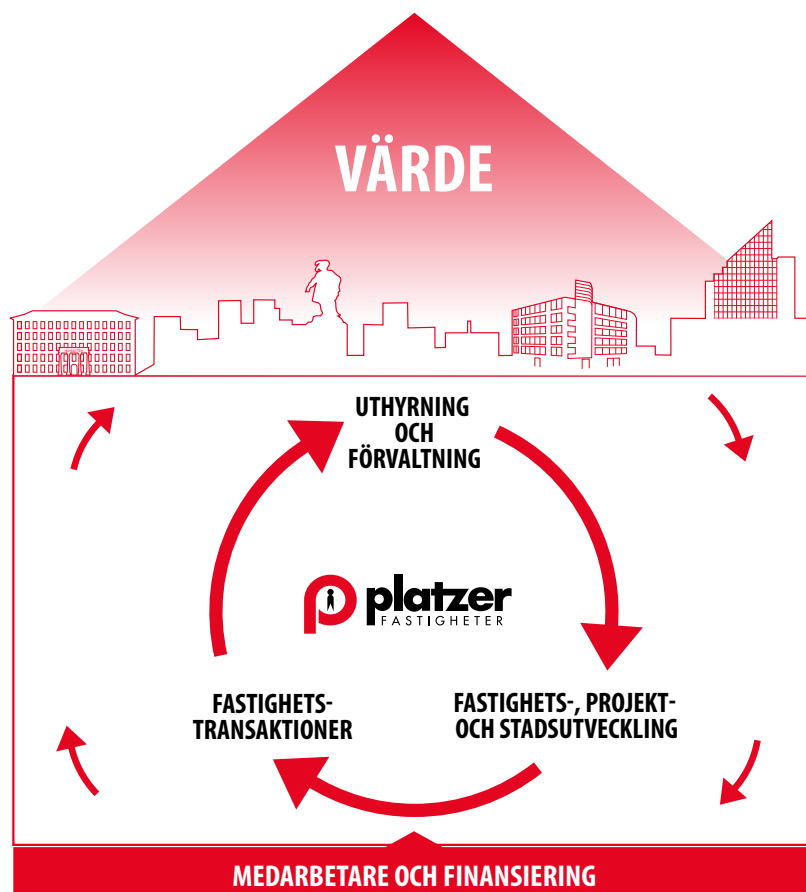
Vid projektutveckling används inte byggnadens ursprungliga struktur som grund i utvecklingsarbetet. Exempel är nybyggnadsprojekt där befintliga byggnader har eller ska rivas. Projektfastigheter genererar oftast inga eller marginella driftöverskott och värdet baseras ofta på den framtida byggrättens värde.

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

Fastighetstransaktioner

Platzers övergripande förvärvsstrategi är att stärka marknads-

positionen 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.





OMVÄRLD OCH MARKNAD



Platzer förvärvade under 2015 Gamlestadens Fabriker i hjärtat av Gamlestaden. Tillsammans med övriga fastigheter innebär förvärvet att Platzer kan ta ett större ansvar för utvecklingen av området.

Göteborg står starkt

Göteborgsregionen har haft en stark utveckling sedan millennieskiftet. Den årliga tillväxten i antal sysselsatta har varit större än i både Stockholms- och Malmöregionen. Det samma gäller tillväxten i lönesumma. Under 2015 nådde Göteborg för första gången på mer än 20 år en lägre arbetslöshet än Stockholm.

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

Allt fler kontorsanställda

Strukturellt har Göteborg gått från att ha varit en traditionell industristad till ett modernt tjänstesamhälle med stark industriell bas. De sektorer som vuxit mest sedan millennieskiftet är branscherna Hotell och restaurang samt Företagstjänster där antalet anställda ökat med mer än 50 procent.

Den strukturella förändringen syns också i antalet kontorsanställda som ökat med cirka 80 procent på 15 år. Det är i samma nivå som Malmö och betydligt mer än i Stockholm där ökningen varit cirka 50 procent.

De branscher som främst drar utvecklingen i positiv riktning är arkitektkontor/tekniska konsulter och programvaru-producenter/datakonsulter. Tydligt är också att det är de mindre företagen som växer mest.

Stark exportindustri

Flera av de branscher som vuxit kraftigt är starkt kopplade till Göteborgs traditionellt starka industriella bas. Det gäller till exempel både tekniska konsulter och programvaruproducenter.

Under 2015 samspelade den strukturella utvecklingen med en stark konjunktur för framför allt fordonsindustrin. Volvo Personvagnar slog försäljningsrekord och anställde totalt cirka 1 800 nya medarbetare under året.

Utöver fordonsindustrin visade bland annat branscherna byggverksamhet och sällanköps-handel upp en stark konjunktur under 2015. Under kommande år spås även uppdragsverksamhet och datakonsulter befinna sig i högkonjunktur.

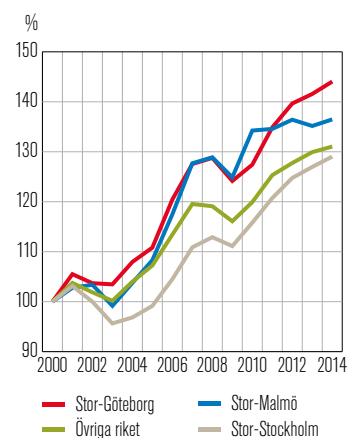
Massiva investeringar

Att byggindustrin står stark beror framför allt på fortsatt stark befolkningsutveckling och massiva satsningar på infrastruktur.

Inom ramen för Västsvenska paketet genomförs under kommande år flera stora projekt som kommer att sätta sin prägel på Göteborg. Syftet är att etablera en större arbetsmarknadsregion, ge förutsättningar för en attraktiv kärna i centrala Göteborg, skapa en konkurrenskraftig kollektivtrafik samt förbättra kvaliteten i näringslivets transporter och därmed stärka den internationella konkurrenskraften.

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

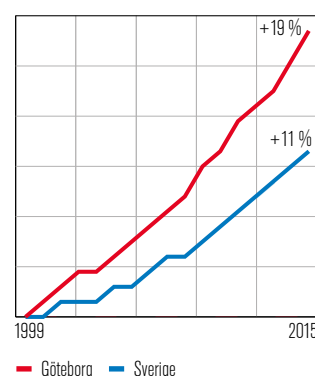
ALLT FLER KONTORSANSTÄLLDA



STARK EXPORTINDUSTRI



SNABB BEFOLKNINGSTILLVÄXT





Gullbergsvass ligger i hjärtat av Älvsåden. Här kommer södra och norra älvstränderna att mötas och bilda ett nytt centrum kring nya Hisingsbron.

Snabb befolkningstillväxt

Sedan millennieskiftet har Göteborg vuxit med nästan 90 000 invånare. Göteborgsregionen har under samma tid ökat med närmare 140 000 invånare, vilket motsvarar Sveriges sjätte största stad.

Under 2015 växte Göteborgs stad med 7 000 invånare. Samtidigt växte Göteborgsregionen med nästan 11 400 invånare. Vid årsskiftet 2015/2016 hade regionen 982 000 invånare. Det innebär att Göteborgsregionen med stor sannolikhet kommer att nå miljongränsen någon gång under 2017.

Göteborgsregionens största företag sett till antal anställda 2015

Nr	Företag	Antal anställda
1	Volvo Personvagnar	11 675
2	Volvo Lastvagnar	3 925
3	Chalmers Tekniska Högskola	3 175
4	SKF Sverige	2 750
5	Volvo Information Technology	2 475
6	Ericsson	2 225
7	Astra Zeneca	2 075
8	Posten Meddelande	1 925
9	Samhall	1 625
10	SCA Hygiene Products	1 425

Källa: SCB

A modern office interior featuring a white round table surrounded by bright yellow ergonomic chairs in the foreground. In the background, glass-walled cubicles house employees working at computers. A large, textured grey sphere is visible on the left side of the frame.

HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNADEN I GÖTEBORG

Den totala vakansgraden för kontorslokaler i Göteborg var 6 procent under fjärde kvartalet 2015, vilket är lägst i Norden.

Tillväxtregion med positiv utveckling

Den starka konjunkturen bidrar till fortsatt stor efterfrågan på kontor i Göteborg. Det förstärker de pågående strukturella förändringarna med allt större efterfrågan på kontor. Sammantaget innebär det att efterfrågan, trots planerade nybyggen, under de närmaste åren kommer vara större än utbudet.

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

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

Lägst vakansgrad i Norden

Kontorsmarknaden i Göteborg består av cirka 3,3 miljoner kvadratmeter och kan indelas i sju delområden. De två största är

Central Business District (CBD) och Övriga innerstaden med cirka 870 000 respektive 760 000 kvadratmeter vardera.

Konkurrensbilden på kontorsmarknaden i Göteborg är relativt splittrad med ett stort antal aktörer. Platzer är idag största aktör inom kontorslokaler med en marknadsandel på 10 procent. Därefter följer Vasakronan (8 %), Castellum (8 %) och Wallenstam (6 %), beräknat på offentliga uppgifter avseende total kontorsyta. Bland de aktörer som under 2015 etablerade sig på marknaden märks Atrium Ljungberg som förvärvade tre större fastigheter på Lindholmen.

Den totala vakansgraden för kontorslokaler var 6,1 procent (5,9) under fjärde kvartalet 2015, vilket är bland de lägsta nivåerna sedan 2003 och lägst i Norden. Detta är ett resultat av den positiva utveckling Göteborg befinner sig i, samtidigt som nyproduktionen av kontor varit begränsad.

Ökningen av efterfrågan är störst i centrala lägen där många av de snabbväxande tjänstebansscherna väljer att lokalisera sig. Här är också vakansgraden lägst. I CBD och Övriga innerstaden var

den under fjärde kvartalet 3,1 respektive 3,8 procent.

Stor efterfrågan och begränsat utbud av centralt belägna kontorslokaler leder till ökande hyror. De högsta hyrorna i CBD, så kallad prime rent, ligger för närvarande på cirka 2 800 kronor per kvm. För mindre lokaler har ännu högre nivåer noterats.

Ökningen för prime rent i CBD har de senaste fyra åren varit i genomsnitt 4 procent per år. I Gårda/Stampen/Heden har ökningen varit ännu högre, vilket främst drivits av uppnådda hyresnivåer i nyproducerade fastigheter.

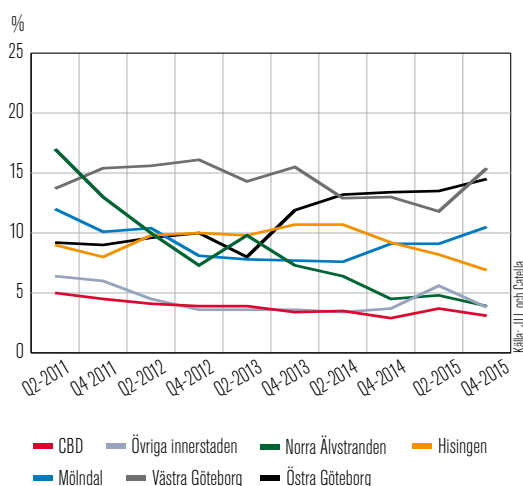
Under kommande två år bedöms nytillskottet av kontorsyta motsvara en årlig ökning på 1–2 procent. Några av de större projekten framgår av tabellen på nästa sida.

Investeringsmarknaden för fastigheter

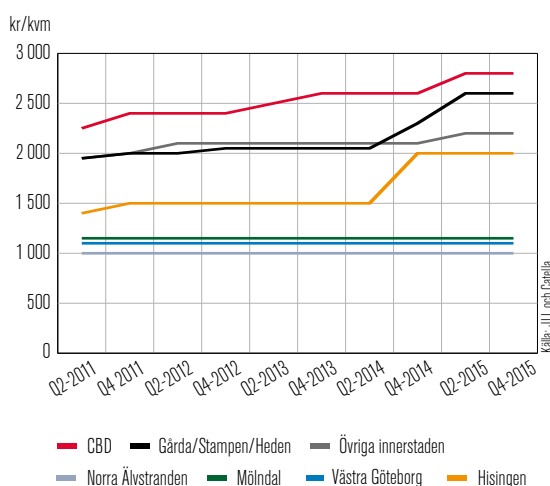
Den tidigare starka transaktionsmarknaden mattades något under 2015. Totalt omsattes i Sverige fastigheter till ett värde om cirka 128 mdkr (160).

Avmattningen är sannolikt inte en effekt av lägre efterfrågan, utan av att antalet objekt som når

VAKANSGRAD KONTOR GÖTEBORG



PRIME RENT KONTOR GÖTEBORG



marknaden inte är tillräckligt för att mätta behovet. Det har lett till stigande priser. Minskningen av antalet objekt beror främst på att ingen vill sälja då den låga räntan medför att det saknas alternativa placeringar. I strävan efter tillväxt och avkastning har det lett till att större investeringar görs i befintligt bestånd.

Fortfarande är dock efterfrågan på svenska fastigheter stor i ett historiskt perspektiv. Marknaden gynnas av goda finansieringsvillkor och starka

kapitalinflöden hos institutioner och fastighetsfonder och Sveriges relativa styrka i ekonomin i jämförelse med Eurozonen.

Stagnerande volymer i Göteborg

I Göteborgsområdet omsattes fastigheter för cirka 12 mdkr under 2015, vilket är en minskning med cirka 2,5 mdkr jämfört med året innan. Transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter dominerades av nationella och lokala aktörer.

Utbudet av centralt belägna kontorsfastigheter av god kvalitet är fortsatt relativt begränsat. Till sammans med en stark hyresmarknad, god tillgång till finansiering och institutionellt kapital samt ett lågt ränteläge, har detta lett till att direktavkastningskraven sänkts. I CBD uppgår prime yield på kontor till 4,50 procent (4,50) och i Övriga innerstaden till 4,75 procent (5,25).

Fakta om kontorsområden, fjärde kvartalet 2015

Delområde	Kontorsstock, tkvm	Vakansgrad, %
CBD	872	3,1
Övriga innerstaden	807	3,8
Norra Älvstranden	267	3,9
Övriga Hisingen	434	6,9
Mölndal	371	10,5
Västra Göteborg	325	15,4
Östra Göteborg	247	14,5
Totalt	3 323	6,1

Källa: JLL

Exempel på större projekt

Projekt	Byggherre	Total yta (kvm)	Färdigställande	Status
SCA-huset	NCC	25 000	2016	Uthyr
Skeppsbrohuset	SEB Trygg Liv	25 000	2016	Uthyr
Region City, etapp 1	Jernhusen	16 000	2018	Delvis uthyr
Gamlestads torg	Platzer	16 000	2018	Delvis uthyr
Blenda	Eklandia	9 000	2017	Delvis uthyr
Park 49	Skanska	8 500	2016	Uthyr
Sillfabriken	Eklandia	5 700	2016	Nästan fullt uthyr
Tändstickan	Skanska	5 500	2016	Uthyr

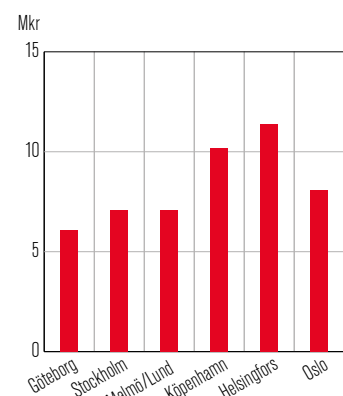
Kommersiella lokaler (förutom kontor även handel, logistik och dylikt)*

Fastighetsägare	Kommersiella lokaler	Förändring 1 år
Eklandia (Castellum)	570 000 m ²	+
Platzer	465 000 m²	++
Wallenstam	420 000 m ²	-
Vasakronan	420 000 m ²	0
Balder	400 000 m ²	++**
Harry Sjögren (Castellum)	390 000 m ²	+
Kungsleden	265 000 m ²	0
Bygg-Göta	300 000 m ²	0
Söderport fastigheter	260 000 m ²	0
Stena Fastigheter	215 000 m ²	++
Klövern	185 000 m ²	+

*Sammanställning av uppgifter från bolagens finansiella rapporter och hemsidor, 2015-12-31. Kommuner som avses är Göteborg, Mölndal, Härryda, Partille och Kungälv.

**Balder var den största nettoköparen under 2015 av bolagen ovan, men cirka 50 000 kvm avser Bastuban 1 som ska omvandlas till bostäder.

LÄGST VAKANSGRAD I NORDEN







Så bidrar vi till utvecklingen av Göteborgs strategiska områden

Göteborg är i kraftig förändring. Under de närmaste åren kommer det byggas som aldrig förr. Utmärkande för förändringen är att väldigt mycket kommer att ske i stadens centrala delar. Göteborgs Stad har pekat ut ett antal strategiska områden.

Vi är engagerade i utvecklingen av samtliga Göteborgs Stads prioriterade områden där kontorslokaler utgör en strategisk del av mixen. Det handlar om Älvstaden, Gamlestaden, Backaplan och Högsbo. Dessutom är vi aktiva i utvecklingen av Mölndal.

Älvstaden

Vi är stor fastighetsägare i Lilla Bommen/Gullbergsvass samt äger även fastigheter i Stampen, Nordstan och Masthugget. Vi är en aktiv aktör i den fortsatta utformningen av ett av Europas mest intressanta stadsutvecklingsprojekt.

Gamlestaden

Under slutet av 2014 och 2015 tillträdde vi Gamlestads torg och Gamlestadens Fabriker. Sedan tidigare äger vi ytterligare en stor fastighet i området. Gamlestaden utvecklas under kommande år till en av Göteborgs mest spännande stadsdelar och blir en knutpunkt för kollektivtrafiken i form av tåg, spårvagn och buss. Vi bygger nytt, utvecklar befintliga fastigheter och leder utvecklingen av området.

Backaplan

Vi har, tillsammans med fyra andra stora fastighetsägare i området, arbetat vidare med detaljplanen för området. Tanken är att ersätta dagens utspridda bebyggelse med stadsbebyggelse för bostäder, handel, kontor och offentlig service. Genom den nya Hisingsbron och Frihamnen blir Backaplan en del av centrum.

Frölunda torg och Högsbo

Frölunda torg är centrum för västra Göteborg. I framtiden kommer fokus ligga på utvecklingen av det närliggande Högsbo. Vi är ledande fastighetsägare i norra Högsbo och planerar utveckla det vi idag känner som Högsbo industriområde till Södra Änggården; en levande stadsdel med bostäder, verksamheter och småskalig handel.

Mölndal

Mölndals innerstad genomgår en omfattande modernisering med fler butiker, kontor och bostäder. Den första etappen beräknas vara klar 2018. Här byggs också det nya SCA-huset med inflyttning 2016. På andra sidan E6:an pågår utvecklingen av Forsåker som kommer att bli en helt ny stadsdel. Under senare år har vi stärkt vår närvaro i Mölndal och i Mölndalsåns dalgång norrut mot Göteborgs centrum.



VERKSAMHET

Konsultbolaget Effort i Almedals fabriker möter i de löpande
kontakterna bara medarbetare som är anställda hos oss.

Fastighetsförvaltning

För oss på Platzer är fastighetsförvaltningen hjärtat i verksamheten. Platzers kunder möter i de löpande kontakterna bara medarbetare som är anställda hos oss. Vår förvaltningsorganisation medverkar till att medarbetarna snabbt kan möta kundernas önskemål. På så sätt kombinerar vi effektivitet med långsiktiga relationer.

Vår förvaltning kännetecknas av engagemang och närhet. De medarbetare som hyresgästerna möter har ett tydligt ansvar för den aktuella fastigheten. Det skapar trygghet och kontinuitet, vilket både förenklar och effektiviserar kontakterna.

Platzers fastighetsbestånd i korthet

	2015	2014
Antal fastigheter	59	60
- varav projekt-fastigheter	10	10
Total uthyrningsbar yta, kvm	465 000	415 000
Totalt fastighetsvärde, mkr	9 784	8 343
- varav de tio största, %	5 100	4 100

Kunskap som skapar värde

Vår organisation har korta beslutsvägar vilket innebär att hyresgästerna snabbt kan få återkoppling. För varje fastighet finns ett team bestående av en kommersiell förvaltare och en fastighetsansvarig. Utöver detta finns också tekniska förvaltare som stödjer teamet. Det medför

stor kunskap om varje fastighet och engagemang även för de områden som fastigheterna ligger i.

Vårt arbete styrs av treåriga affärsplaner för varje fastighet. I samband med affärsplanerna upprättas även underhållsplaner där status och behov inventeras. Detta innebär ett minskat behov av felavhjälpande underhåll och därmed minskade kostnader. Vi har även utvecklingsplaner för att utveckla våra områden till hållbara stadsdelar.

Vår uthyrningsavdelning arbetar offensivt med uthyrning av såväl kommande projekt som befintligt bestånd.

120 nya hyresgäster

Under 2015 hyrde vi ut mer än någonsin tidigare. Detta möjliggjordes genom förvärv och utveckling av fastigheter, men också av att vi arbetade mer fokuserat med uthyrningen – bland annat genom vår nya uthyrningsavdelning. Totalt kunde vi välkomna 120 nya hyresgäster under året, varav 90 tillkom i och med förvärvet av Gamlestadens Fabriker.

Våra fastigheter inrymmer lokaler för bland annat kontor, butiker, lager och andra verksamheter såsom gymnasieskolor, träningsanläggningar och parkeringshus. Bland våra kunder finns såväl privata som

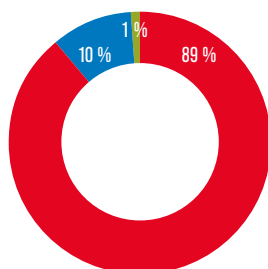
offentliga företag och organisationer av varierande storlek. Vi strävar efter att hitta hyresgäster vars verksamheter kompletterar varandra. Därigenom skapar vi hållbara områden och utvecklar våra kunders affärsmöjligheter.

Platzers 10 största hyreskontrakt 2015

igrationsverket
DB Schenker
Försäkringskassan
Nordea Bank
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Domstolsverket
Stampen Local Media
Cochlear Bone Anchored Solutions
Mölnlycke Health Care
Göteborgsregionens kommunalförbund

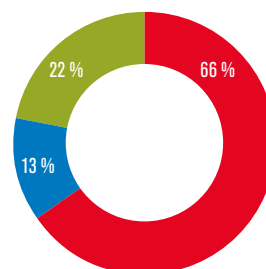
Tabellen ovan visar våra tio största hyreskontrakt den 31 december 2015. Under 2015 förlängde vi ett antal större kontrakt. Det gällde bland andra Hovrätten, Intersport, Evry och Stampen. Dessutom hittade vi nya och förbättrade lösningar för flera hyresgäster. Nämnas kan Nordea som samlade flera av sina verksamheter i Gullbergsvass samt Reinertsen och Bosch. Vi fick även ett stort antal nya hyresgäster som till exempel MacGregor och Malmbergs Elektriska i Högsbo, Sängjätten på Backaplan, Semrén & Månsson och EFG på Polhemsplatsen samt Lundby Stadsdelsförvaltning i Brämaregården.

MARKNADSVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



■ Kontor/butik ■ Industri/lager/övrigt ■ Projektfastigheter

MARKNADSVÄRDE PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



■ Centrala Göteborg ■ Västra Göteborg ■ Övriga Göteborg

Totalt har vi 682 lokalhyreskontrakt, varav 15 omförhandlades under 2015. De tjugo största hyreskontrakten stod för 33 procent (31) av hyresvärdet och den genomsnittliga återstående löptiden var 46 månader (43) per den 31 december 2015. Därutöver tecknade vi under året ytterligare hyreskontrakt i nybyggnadsprojekt med inflyttning 2017/2018.

Förutom lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och parkeringsplatser, korttids-parkeringar, avtal för reklam-skyltar och master med ett totalt hyresvärde om 42 mkr (39).

Ständig dialog med hyresgästerna

Den viktigaste kanalen för dialog med hyresgästerna är de dagliga mötena mellan medarbetare och hyresgäster. Utöver detta genomför vi också årligen en kundundersökning. I enkäten svarar hyresgästerna på frågor både om Platzer som hyresvärd, den förhyrda lokalen och fastigheten som sådan. Platzer's Nöjd Kundindex (NKI) för 2015 var 76 (76).

Våra hyresgäster ger oss genomgående höga betyg i frågor som rör kontakter oss emellan, till exempel att det är lätt att göra felanmälan, lätt att få kontakt med oss vid behov samt att serviceandan är god. Vi får också höga betyg på frågor som handlar om förtroendet som hyresvärd samt att hyresgästerna

gärna rekommenderar Platzer till andra.

Hållbarhet lokalt och globalt

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

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

Vad gäller miljö är vårt fokus störst på de områden där fastighetsförvaltning har störst påverkan:

- Energianvändning
- Utsläpp av koldioxid
- Avfall

Minskad energianvändning

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

Vi arbetar därför med att på olika sätt tydliggöra energianvändningen för hyresgästerna. Genom att i så stor utsträckning som möjligt ingå avtal med kallhyra tydliggörs kostnader och incitament. Samtidigt genomför vi tekniska åtgärder i form av exempelvis teknisk upprustning, tilläggsisolering samt mycket aktiv driftoptimering.

Allt fler kunder efterfrågar gröna hyresavtal. Bland dem

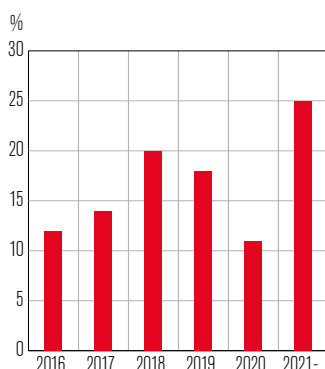
återfinns GR (Göteborgsregionens kommunalförbund), Försäkringskassan och Migrationsverket som är stora hyresgäster. I deras nyligen anpassade lokaler i Gårda kan medarbetarna även följa den egna energianvändningen på en skärm i lokalerna.

Under 2015 utnämndes vår fastighet Tennet i Gullbergsvass till Västsveriges smartaste fastighet på Fastighetsmässan av Fastighetsägarna, easyFairs och KNX Sweden. Syftet med priset är att skapa uppmärksamhet och medvetenhet om vikten av smart teknik som leder till ett hållbart samhälle. Tennet är sedan 2014 även certifierad enligt högsta miljöklassningen "Platinum" enligt LEED, som idag är det miljöcertifieringssystem för byggnader som har störst spridning i världen.

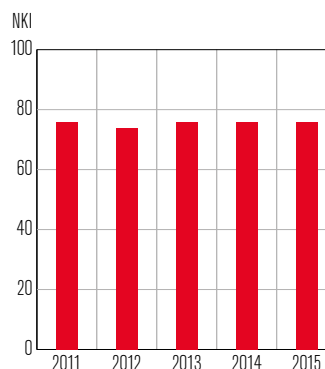
Under året miljöcertifierade vi 15 fastigheter enligt något av de ledande miljöcertifieringssystemen. Totalt var 77 procent av vårt fastighetsbestånd certifierat vid årsskiftet. En av de certifierade fastigheterna var Gårda 3:14 som certifierades enligt Miljöbyggnad Silver. Fastigheten, som inrymmer GR (Göteborgsregionens kommunalförbund) och Försäkringskassan, blev den 500:e Miljöbyggnadscertifierade byggnaden i Sverige.

Den direkta graddagsjusterade energianvändningen i fastighetsbeståndet sänktes under 2015 med totalt 8,5 procent.

ÅTERSTÅENDE LÖPTID HYRESKONTRAKT, ANDEL AV HYRESVÄRDE



NÖJD KUNDINDEX





GR (Göteborgsregionens kommunalförbunds)
nya lokaler i Gårda.

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

Energiförbrukning, MWh

	2015	2014	2013
Fjärrvärme	17 993	17 301	19 262
El	17 554	19 509	17 531
Fjärrkyla	2 519	3 048	2 575
Summa	38 066	39 858	39 368
Summa kWh per kvm Atemp*	100,4	109,7	113,6

* Atemp = uppvärmd area

Bara vindkraftsel

Under 2015 tecknade vi ett nytt elavtal med Svensk Naturenergi. Avtalet innebär att all el som vi köper till fastigheterna från och med den 1 januari 2016 kommer från vindkraft.

Vi strävar alltid efter att välja leverantörer som erbjuder Bra Miljöval vid upphandling av el, fjärrvärme och fjärrkyla. Vi är också aktiva i relationen med våra leverantörer.

Även på andra områden arbetar vi för att minska utsläppen av växthusgaser. Bland annat drivs våra servicebilar med gas. Verksamheten är sedan 2011 koldioxidneutral, vilket betyder att koldioxidutsläpp kompenseras med utsläppsrätter som köps in via Tricorona. För mer information om utsläppsrätterna se tricorona.com/sv/content/gold-standard.

Koldioxidutsläpp, ton

	2015	2014	2013
Fjärrvärme	283	228	165
El	9	84	99
Fjärrkyla	88	107	88
Köldmedia*	392	660	75
Persontransporter	25	24	13
Summa	797	1 103	440
Summa kg per kvm	1,7	2,7	1,2

* Förändrad beräkningsmodell från och med 2014.

Minskade mängder brännbart avfall

Huvuddelen av avfallet i en fastighet genereras av hyresgästerna. Vi har därför en löpande dialog för att kunna anpassa antalet avfallsfraktioner efter hyresgästernas behov. 2014 handlade vi också upp en avfallsentreprenör med tydlig miljöprofil. Under 2015 minskade det brännbara restavfallet per kvadratmeter LOA med 11 procent.

Avfall

	2015 kg per m ² LOA*	2014 kg per m ² LOA*	2013 kg per m ² LOA*
Brännbart	1,1	1,24	1,15
Wellpapp	0,37	0,43	0,28
Kontorspapper	0,1	0,12	0,3
Övrigt	0,15	0,24	0,16
Totalt	1,72	2,03	1,89
Andel utsorterat	36%	39%	39%

* LOA betyder lokalarea



Platzer är ledande fastighetsägare
i norra Gårda i centrala Göteborg.
Under kommande år kommer området
att genomgå en stor förändring.

Utveckling på tre nivåer

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

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

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

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

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

Utveckling 2015

Under 2015 tog vi flera nya steg inom ett stort antal områden. De detaljplanearbeten som gjorts i flera år började ge resultat i form av konkreta projektplaner. Under 2016 kommer vi i flera fall att kunna ta steget från planering till aktiv uthyrning.

Den 31 december 2015 hade vi 10 projektfastigheter (10). Projektfastigheternas värde uppgick till 137 mkr (294). Samtidigt hade vi ett stort antal pågående fastighetsutvecklingsprojekt.

Vad gäller stadsutveckling låg fokus främst på Gamlestaden, norra Högsbo (som vi vill utveckla till Södra Änggården), Älvstaden och Gårda.

Gamlestaden

Gamlestaden är en av Göteborgs mest intressanta stadsdelar. De gamla industrikvarteren och befintlig trafiklösning ska ersättas av en modern och levande stadsdel med mycket stor tillgång till kollektivtrafik.

Platzer är ledande i denna omvandling. I början av året tillträdde vi den fastighet som kommer att inrymma Gamlestads torg med bland annat ett nytt resecentrum. Under året förvärvade vi också Gamlestadens Fabriker. Sedan tidigare äger vi dessutom en fastighet som bland annat inrymmer Mölnlycke Health Cares huvudkontor.

Under 2015 arbetade vi främst med att utveckla de detaljplaner som är aktuella för området, varav den första avseende Gamlestads torg vann laga kraft och den andra går ut på samråd 2016. Vi har också utlyst en separat arkitekttävling för en del av den fastighet vi äger sedan tidigare.

Som ett led i att utveckla stadsdelen sålde vi under året även cirka 25 000 kvadratmeter i form av blivande byggrätter för bostäder på Gamlestadens Fabriker. Köpare var JM och syftet är att förstärka den kommersiella kraften i området genom förtätning.

Under 2016 går vi in i en delvis ny fas med byggstart för Gamlestads torg och därmed ett större fokus på uthyrning.

Gårda

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

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

Platzer är ledande fastighetsägare i området med stark koncentration till norra Gårda. Vi är därför engagerade i allt som berör Gårdas utveckling. Under 2015 inledde vi bland annat arbetet med att upprätta en grön resplan för Gårda. Det innebär bland annat att vi tillsammans med Stadsbyggnadskontoret tittar på hur människor tar sig till och från jobbet och hur de rör sig inom området.

Vi har också genomfört två sociala konsekvensanalyser tillsammans med Stadsbyggnadskontoret. Resultaten av dessa planer och analyser ligger sedan till grund för 2016 års detaljplanearbete och den fortsatta utvecklingen av Gårda. Både grön resplan och social konsekvensanalys är exempel på hur Platzer bidrar till ett hållbart samhälle. Under året slutförde vi också projektutvecklingen av Anders Personsgatan 8 dit vi kunde välkomna Försäkringskassan och GR (Göteborgsregionens kommunalförbund) till helt nya lokaler. Fastigheten blev under året den 500:e byggnaden i Sverige som certifierades enligt Miljöbyggnad.

Vi fortsatte också fastighetsprojektet på Vestagatan där Migrationsverket idag hyr nästan hela fastigheten. Migrationsverkets behov har vuxit i takt med att antalet asylsökande flyktingar har ökat. Projektet beräknas vara slutfört under 2016. Inför framtiden planerar vi för två större utvecklingsprojekt i Gårda.



I norra Högsbo planeras för en levande stadsmiljö med såväl olika verksamheter som bostäder. Platzer är drivande i utvecklingen som kommer att knyta området närmare Linnéstaden.

I södra Gårda planerar vi för ett 30-våningshus i anslutning till vårt befintliga hus (det så kallade Canonhuset). I norra Gårda kommer vi också att påbörja rivningen av befintliga byggnader på Gårda 2:12. Där planerar vi för nybyggnation av en större kontorsbyggnad med två torn om 13 respektive 25 våningar samt en sammanhängande låg del i fem våningar med bland annat handel i entréplan. Möjlig byggstart är 2017.

Älvstaden

Älvstaden består av de absolut mest centrala områdena på båda sidor av dagens Göta Älvbro och morgondagens Hisingsbro. Det handlar om centrala kvarter som helt kommer att byta skepnad inom loppet av ett par decennier. Platzer är representerat i

Centralenområdet med fastigheter i Lilla Bommen/Gullbergsvass vid brons södra fäste, Nordstaden och Centralen, vilket gör att vi spelar en roll i utformningen av framtidens Göteborg.

Vårt största bestånd inom Älvstaden finns i Lilla Bommen/Gullbergsvass där vi under året skapat möjligheter att inleda ett större fastighetsutvecklingsprojekt och binda samman två befintliga fastigheter. Vi inväntar också vattendomen avseende den nya Hisingsbron, vilket är förknippat med frånträdet av den fastighet som idag inrymmer ett parkeringshus, där vi har option att köpa byggrätter i samma område.

Under året fortsatte vi också de båda fastighetsutvecklingsprojekten KvarterETT och Världshuset. I båda fallen handlar det

om att med varsam hand omvandla tidigare enbrykarhus till hus som rymmer flera hyresgäster. Fastigheterna är idag i princip fullt uthyrda.

Backaplan

Backaplan har länge varit ett ganska oplanerat handelsområde som upplevs sakna kontakt med centrala Göteborg. Genom den nya Hisingsbron med tillhörande utveckling på båda sidor av Göta Älv knyts dock Backaplan betydligt närmare Älvstadens kärna. Samtidigt har vi på Platzer, tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och fyra andra stora fastighetsägare, arbetat fram en så kallad master plan för området. Konceptet är en grön, tät blandstad med sammanhängande kluster för handel som rymmer 5 000 lägenheter och 300 000



Backaplan kommer på några år att gå från ganska gles handelsplats till tät kvarterstad. Tillsammans med fyra andra fastighetsägare har Platzer tagit fram en plan för området.

kvadratmeter verksamhetsyta. Just nu pågår detaljplanearbeten. Förhoppningen är att de första stegen i omvandlingen av området kommer att tas under 2017.

Norra Högsbo

Under året ökade intresset för utvecklingen av Högsbo markant. Planerna är att komplettera dagens kommersiella verksamheter med bostäder för att skapa en levande stadsmiljö – allt i närhet till både centrum och Änggårdsbergens natur. I och med planerna på att göra Dag Hammarskjöldsleden till stadsboulevard innebär detta en förlängning av centrum från Linnéplatsen söderut.

Som ledande aktör i norra Högsbo eller Södra Änggården som vi vill kalla området, är vi på Platzer drivande i denna

stadsutveckling. Vi ansökte därför om planbesked under sommaren och fick ett positivt planbesked och uppdrag för detaljplan i mars 2016. Vi har en ambition att komma med i den så kallade jubileumssatsningen till Göteborgs 400-årsjubileum 2021 för att få en riktig kickstart på omvandlingen av området. Går allt enligt plan är det möjligt med byggstart vid årsskiftet 2017/2018.

Mölnålsåns dalgång

I Mölnålsåns dalgång har aktiviteten tagit ordentlig fart under senare år. Från Korsvägen i norr till Mölnåls innerstad i söder byggs det både bostäder och kommersiella lokaler. En rad aktörer är inblandade i utvecklingen som bygger på tankar om förtätning och en levande stad.

Platzer tillträdde mot slutet av 2014 ett flertal fastigheter längs Mölnålsvägen samt Almedals fabriker. Under 2015 intensifierade vi arbetet för att få till en attraktiv detaljplan för området. Avsikten är att komplettera befintlig bebyggelse med ett större kontorshus. Planen är ute på samråd under våren 2016 och förväntas vinna laga kraft ett år senare.

Längre söderut satte vi spaden i marken på fastigheten Hård-disk 1 i Jolen där vi bygger nytt huvudkontor och lager för Armatec AB. Platzer har tillhandahållit lokaler i Högsbo för Armatec sedan 2003. Det nya huset kommer att byggas enligt miljöcertifieringen Miljöbyggnad Silver och beräknas vara klart för inflyttning i juni 2017.

Miljöcertifiering av fastigheter

Vårt mål är att samtliga fastigheter som går att miljöcertifiera ska klassificeras enligt något av de aktuella miljösystemen senast fem år efter förvärv. Utvecklingen går mot att vi certifierar allt fler fastigheter enligt de mer heltäckande systemen.

Under 2015 miljöcertifierades 15 fastigheter (se tabell nedan). Vid slutet av 2015 var 37 av våra fastigheter miljöcertifierade.

Vi har idag minst en certifierad fastighet enligt vart och ett av de fyra systemen. Det finns också en plan för när och hur resterande fastigheter ska certifieras.

Kostnaden för att certifiera fastigheterna har hittills uppgått till cirka 56 kr/kvm.

Certifieringssystem

Det finns ett flertal certifieringssystem i världen. Platzer har valt att fokusera på fyra av dessa:

Leed, Breeam, Miljöbyggnad och GreenBuilding. Systemen är svåra att jämföra och ett system som bara täcker en eller ett fåtal områden kan i själva verket vara tuffare än ett som ser mer heltäckande ut.

Förutom att certifieringen säkerställer fastigheternas status ur miljöhänseende är det även ett kvitto på hur vi systematiserat vår skötsel av fastigheterna.

Vi arbetar efter fyra ledande certifieringssystem



LEED

LEED Green Building Rating System är utvecklat och administrerat av U.S. Green Building Council. Systemet är anpassat för alla typer av byggnader genom att olika versioner utvecklats från grundversionen. Den version av LEED som används för att certifiera kommersiella fastigheter bedömer byggnadens miljöprestanda utifrån områdena: Närmiljö, vattenanvändning, energianvändning, material samt inomhusklimat.



BREEAM

BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) är ett miljöcertifieringssystem från Storbritannien, utvecklat och administrerat av BRE. BREEAM är ett av de äldsta miljöcertifieringssystemen och har använts för att certifiera över 115 000 byggnader. Systemet har funnits i omarbetade versioner sedan 1990 och är det mest spridda av de internationella systemen i Europa.



Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem för byggnader som baseras på svenska regler och svensk byggpraxis. Det är ett förhållandevis enkelt och kostnadseffektivt system för att skapa miljömässigt hållbara byggnader. Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter vad gäller energi, inomhusmiljö och material. Systemet kan användas för nyproducerade och befintliga byggnader oavsett storlek.



GreenBuilding

GreenBuilding riktar sig till fastighetsägare och förvaltare som vill effektivisera energianvändningen i sina lokaler och bostäder. Kravet är att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (BBR). GreenBuilding var ett EU-initiativ under 2004-2014 för att snabba på energieffektiviseringen i bygg- och fastighetssektorn. Sweden Green Building Council ansvarar sedan 1 juni 2010 för GreenBuilding i Sverige.

Klassificeringar under 2015

Fastighet	Klassificeringssystem
Gullbergsvass 5:10	Breeam in use
Brämaregården 35:4	Breeam in use
Bagaregården 17:26	GreenBuildning
Tingstadsvassen 4:3	Breeam in use
Högsbo 3:6	GreenBuildning
Högsbo 3:12	GreenBuildning
Gårda 16:17	GreenBuildning
Forsåker 1:196	Miljöbyggnad
Bosgården 1:71	Miljöbyggnad
Högsbo 4:1	Breeam in use
Solsten 1:110	Breeam in use
Solsten 1:132	Miljöbyggnad
Gårda 3:14	Miljöbyggnad
Gasklockan 2 (såldes under 2015)	Breeam in use
Krokslätt 148:3	GreenBuildning

Platzer kommer under kommande år att bygga Gamlestads torg som bland annat innehåller kontorsytor och blir en knutpunkt för kollektivtrafiken.



Hållbar fastighetsutveckling

Platzer har som mål att samtliga nybyggnadsprojekt ska certifieras enligt något av de miljöcertifieringssystem som finns beskrivna på sidan 26.

Under 2015 slutfördes projektet Gårda 3:14, som blev det 500:e projektet i Sverige att certifieras enligt Miljöbyggnad. Specifikt med byggnaden är bland annat

att solavskärmning och dagsljusinsläpp utformats för att skapa en hållbar fastighet där både miljö, arbetsmiljö och arkitektur beaktats.

I samtliga upphandlingar av leverantörer och entreprenörer ställer Platzer krav på att bolagen ska ha ett systematiskt miljöarbete för att kunna säkerställa att alla som arbetar för bolaget har

samma mål. Det ska även finnas en miljöansvarig. Entreprenören ska också kunna besvara frågor om inköpta varor samt produkt- och materialval. Vid val av material ska något av systemen Folksams "Byggmiljöguide", Sunda Hus, Byggvarubedömningen eller Basta användas. Försiktighetsprincipen är vägledande.

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA (kvm)	Projektfas	Möjlig byggstart ²⁾
Gårda 4:11	PU	kontor	3 000	detaljplan finns	2016
Gårda 2:12	PU	kontor	15–25 000	detaljplan pågår	2017
Gårda 16:17	PU	kontor	15–20 000	detaljplan pågår	2017
Bagaregården 17:26	PU	kontor	10–15 000	omtag detaljplan	2017/2018
Gullbergsvass 5:10	FU	kontor	10 000	detaljplan påbörjas	2016
Skår 57:14	PU	kontor	15–20 000	detaljplan påbörjad	2014
Olskroken 18:7	PU/FU	blandstad	70–80 000	detaljplan pågår	2017/2018
Backaplan (flera fastigheter)	PU	blandstad	60–90 000	detaljplan pågår	2017/2018
Norra Högsbo (flera fastigheter)	PU/FU	blandstad	200–250 000	planbesked samråd	2017/2018
Krokslätt 34:13	FU/PU	blandstad	10–15 000	detaljplan påbörjas	2016
Totalt			408 000–528 000		2018/2019

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

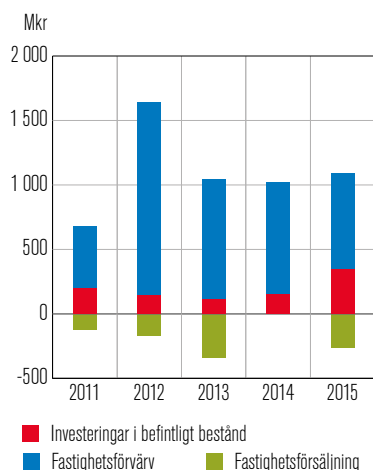
²⁾ Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredställande nivå.

Fastighetstransaktioner

På Platzer arbetar vi med långsiktigt ägande och för att hela tiden aktivt förädla och koncentrera beståndet till utvalda områden där vi kan vara en ledande aktör. Andra viktiga faktorer är tillgänglighet och att det finns expansiva översiktsplaner.

Våra aktiviteter på transaktionsmarknaden grundläggs inom fastighetsförvaltning och i utvecklingsverksamheten. En styrka för Platzer är att vi kan styra våra investeringar utifrån omvärldsförutsättningar. Under de senaste fyra åren har fastighetsbeståndet vuxit med cirka 1,2 mdkr per år.

INVESTERINGAR OCH TRANSAKTIONER



Koncentration till norra Högsbo

Vår strategi för fastighetstransaktioner syftar till att renodla och koncentrera beståndet till utvalda geografiska lägen som bedöms ha utvecklingspotential. Detta var tydligt under 2015 då vi sålde ett antal fastigheter i södra delen av Högsbo för att kraftsamla i norra Högsbo. I december förvärvade vi även en obebyggd tomt om 5 500 kvadratmeter. Norra Högsbo är ett av våra strategiska fokusområden och vi äger 19 fastigheter i området med en markareal om cirka 100 000 kvadratmeter (se sidan 25).

Ledande i utvecklingen av Gamlestadens

En annan strategisk satsning är våra investeringar i Gamlestadens där vi december 2014 tillträdde Gamlestadens torg och under andra kvartalet förvärvade Gamlestadens Fabriker. Gamlestadens är ett område med betydande potential och där vi kommer att ta en aktiv roll under kommande år (se sidan 23).

Aktiva i Älvstaden

I början av året ingick vi avtal om försäljning av parkeringshuset Gullbergsvass 703:53 till Göteborgs Stad med villkorat frånträde; bland annat krävs att detaljplanen för nya Hisingsbron vunnit laga kraft. Samtidigt erhöll vi en option om att förvärva framtida byggrätter om 40 000 kvadratmeter när nya bron är uppförd.

Förändringar i Mölndal

I juli förvärvade vi fastigheten Hårddisken 1 i Jolen, Mölndal av Mölndals Stad för nybyggnation av huvudkontor och lager för Armatec AB.

I december sålde vi fastigheten Gasklockan 2 i Åbro, Mölndal. Försäljningen var en del i vår strategi att koncentrera beståndet till utvalda delmarknader.

Vår strategi för fastighetstransaktioner syftar till att renodla och koncentrera beståndet till utvalda geografiska lägen.



Fastighetsbestånd

Vi är en ledande aktör inom kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Totalt omfattar vårt fastighetsbestånd 59 fastigheter, varav 10 är projektfastigheter. Under 2015 tog vi ytterligare steg i enlighet med strategin att fokusera på områden som är strategiska för stadens och regionens utveckling.

Vårt fokus ligger på centrala Göteborg där huvuddelen av ytan är kontor/butik. Våra starkaste

positioner finns i Älvstaden, Gamlestaden, Gårda och Backa-plan.

I övriga delar av Göteborgsområdet är andelen industri/lager/övrigt större. Detta gäller främst i norra Högsbo där vi har 19 fastigheter, och nu står i startgroparna att omvandla industriområdet till en levande stadsdel som vi kallar Södra Änggården.

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt

värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Vi genomför löpande intern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter baserad på en tioårig kassaflödesmodell. Varje fastighet värderas individuellt. En utförlig beskrivning av hur vi värderar fastigheter finns i not 13 på sidan 75–76.

Intjäningsförmåga per 31 dec 2015

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER								
Centrala Göteborg								
Kontor/Butik	21	188 850	6 022	397	93	370	287	78
Industri/Lager/Övrigt	2	23 925	300	17	82	14	12	86
Totalt	23	212 775	6 322	414	93	384	299	78
Södra/Västra Göteborg								
Kontor/Butik	9	56 647	607	67	85	57	35	61
Industri/Lager/Övrigt	9	59 177	633	64	95	61	45	74
Totalt	18	115 824	1 240	131	90	118	80	68
Norra/Östra Göteborg								
Kontor/Butik	8	133 364	2 085	170	95	161	118	73
Industri/Lager/Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	8	133 364	2 085	170	95	161	118	73
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	49	461 963	9 647	715	93	663	497	75
PROJEKTFASTIGHETER	10	3 475	137	2	50	1	1	
SUMMA PLATZER	59	465 438	9 784	717	93	664	498	75

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 december 2015 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga vilket inte är en prognos.

Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyreskontrakt, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Hyreskontrakt med senare inflyttning eller i fastigheter som nu är under byggnation inkluderas inte. Per detta datum finns utöver tabellen ovan tecknade hyresavtal i pågående projekt med ett hyresvärde om 11 mkr (Hårddisken 1 och Brämaregården 35:4), med inflyttning från tredje kvartalet 2016 och senare.

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

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2016 med avdrag för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration rullande 12 månader.

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



MEDARBETARE

Platzers medarbetare arbetar i en organisation med stor frihet och personligt ansvar.

Medarbetare

Under 2015 förstärkte Platzer organisationen med 11 nya medarbetare. Totalt var vi per 31 december 2015 54 medarbetare och vi verkar i en organisation med en helt jämställd ledningsgrupp och styrelse. Medarbetarna beskriver Platzer som en öppen och tillåtande organisation som präglas av ett starkt driv och vilja till utveckling.

Våra hyresgäster möter bara medarbetare som är anställda av Platzer. Våra medarbetare har långtgående eget ansvar och därmed också stor frihet att snabbt möta hyresgästernas behov. Tillsammans med en betoning på öppenhet och transparens lägger detta grunden för långsiktig utveckling av fastigheter, verksamhet och relationer.

Platzers kärnvärden är

- Frihet under ansvar
- Långsiktig utveckling
- Öppenhet

Våra kärnvärden fungerar som ledstjärnor i verksamheten, ger stöd i valsituationer samt skapar utrymme för personligt ansvar. För kunden innebär kärnvärdena att vi är tillgängliga, beslutsföra och tar egna initiativ, att vi månalar om relationer, erbjuder trygghet och åtgärdar fel i tid samt att vi är ärliga, tydliga och aktivt informerande.

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

En jämställd arbetsplats

Vår ledningsgrupp består av lika många kvinnor som män. Det samma gäller styrelsen. För oss är dock inte jämställdhet ett mål, utan ett medel för att nå våra affärsmål. Våra affärer gynnas av att företaget består och drivs av en heterogen grupp medarbetare, när det gäller såväl kön som ålder.

Ett kvitto på vårt arbete kom i mars 2015 då Stiftelsen Allbright, som arbetar för ett mer jämställt näringsliv, presenterade sin rapport om jämställdhet hos börsbolagen i Sverige. Platzer var ett av de 27 bolag som platsade på Allbrights så kallade Vita lista över bolag som har jämställda ledningsgrupper. I rapporten som släpptes i mars 2016 har Platzer klättrat till plats 9 (20).

Under 2015 anställde vi 11 nya medarbetare. Medelantalet anställda uppgick under året till 55 (41). Vid årets utgång hade vi 54 (43) medarbetare, varav 41 procent kvinnor och 59 procent män. Medelåldern var 39 år (41).

Kompetensförsörjning

För att säkerställa fortsatt kompetensförsörjning arbetar vi ständigt med att bygga relationer med studenter och andra presumtiva medarbetare. Som exempel medverkar vi varje år på arbetsmarknadsdagen VARM på Chalmers och vi är ofta handledare för studenter under deras examensarbeten. Vi bidrar även med mentorskap. Dessutom var vi värdar för tre studenter från Fastighetsakademin som gjorde sin LIA-period (Lärande i arbete) hos oss.

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

Vi har under året anställt en trainee inom ramen för programmet Framtidens samhällsbyggare. Inom programmet ingår utbytesperioder med andra trainees, vilket gör att vi är med och skapar nätverk inom såväl bygg- och fastighetsbranschen som myndigheter.

Det finns ett mentorprogram för nyanställda. Det är ofta en person som arbetar med ungefär samma saker, vilket gör att man som ny på jobbet kan få vägledning i sitt arbete.

Könsfördelning 2015

Medelantal medarbetare	Män	Kvinnor	Totalt
Ledning	4	4	8
Övriga	28	19	47
Totalt	32	23	55
Styrelse	3	3	6

Nyckeltal

	2015	2014
Antal medarbetare per 31 dec	54	43
Personalomsättning, %	9	7
Medelålder, år	39	41
Genomsnittlig anställningstid, år	4,9	5,6
Sjukfrånvaro, %	1	3

Kompetensutveckling

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

Vi har också ett företagsgemensamt program för medarbetarutveckling. Syftet med programmet är att vi tillsammans ska stärka företagskulturen och därmed nå våra mål för att bli det ledande fastighetsbolaget.

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

I samband med medarbetarprogrammet tilldelas medarbetarna vad som kallas en "special friend". Det är en arbetskamrat som man kan ha som bollplank och ställa frågor till.

Vi har också stora möjligheter att utvecklas inom våra respektive specialistområden. Personligt engagemang uppmuntras och det finns flera exempel på medarbetare vars tjänster utvecklats för att bäst ta tillvara på deras driv.

Varje år investerar Platzer cirka 1,2 mkr på medarbetarutveckling.

Arbetsmiljö och hälsa

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

Platzer gör årligen en medarbetarundersökning som mäter hur våra medarbetare trivs samt hur man upplever sin hälsa. Resultatet för 2015 är mycket positivt då vi kan se att såväl trivsel som upplevd hälsa ökat på skalan. Platzer fokuserar även fortsatt på att bibehålla en positiv kultur och ett hälsofrämjande klimat då vi vet att dessa faktorer är avgörande för att vi ska lyckas attrahera, behålla och utveckla våra medarbetare på bästa sätt.

Inom arbetsmiljö arbetar vi i enlighet med arbetsmiljöledningssystemet OHSAS 18001. Under 2015 rapporterades inga arbetsrelaterade skador.

Organisation

Vi har en geografisk och funktionsindeldad organisation. Platzers fastighetsbestånd är organiserat i marknadsområden, under 2015 har dessa varit tre men, per 1 januari 2016 sker en

omorganisation som innebär två marknadsområden. Varje marknadsområde har en marknadsområdeschef – med ansvar för hela områdets fastighetsbestånd – som fokuserar på tillväxt, utveckling och nyförvärv.

För varje fastighet finns dessutom ett team om två personer – en kommersiell förvaltare och en fastighetsansvarig. De kommersiella förvaltarna har det affärsrättsliga ansvaret för fastigheten, medan de fastighetsansvariga svarar för den dagliga skötseln.

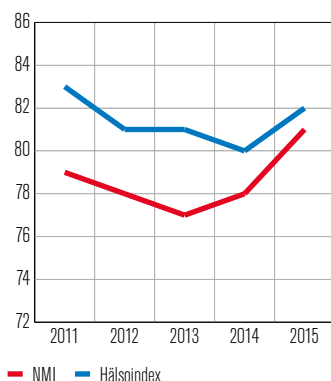
De kommersiella förvaltarna är ytterst kundansvariga. I syfte att frigöra mer tid för kundkontakter samt fastighetsutveckling infördes i januari 2016 en ny tjänst i form av fyra fastighetschefer som ska stötta förvaltarna.

Inom varje marknadsområde finns också en drift- och underhållschef samt tekniska förvaltare.

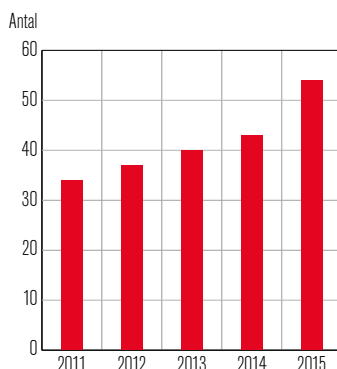
Genom teamkonstruktionen möter våra kunder alltid samma personer. Dessutom byggs det i teamen upp en gedigen kunskap om de fastigheter och kunder dessa ansvarar för. Ambitionen är att våra medarbetare ska ta samma ansvar för sina respektive fastigheter som om de ägde dem själva.

För att arbeta systematiskt med förvaltning och utveckling av fastigheterna upprättas

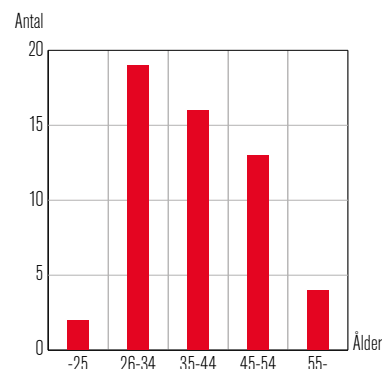
NÖJD MEDARBETARINDEX
OCH HÄLSOINDEX



ANTAL ANSTÄLLDA



ÅLDSFÖRDELNING





årligen treåriga affärsplaner för varje fastighet.

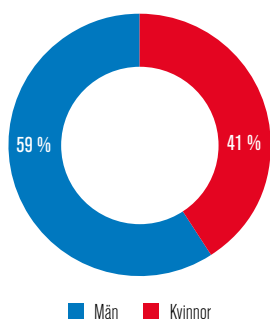
Som stöd till marknadsområdena finns en projektutvecklingsavdelning med en projektutvecklingschef, två projektchefer och ett antal projektledare. Avdelningen stöttar marknadsområdena i samband med

fastighets- och projektutveckling samt driver stora detaljplaner tillsammans med marknadsområdescheferna.

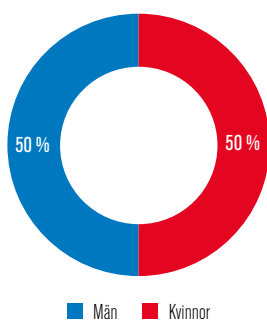
Sedan 2014 finns även en uthyrningsavdelning för att både kunna möta framtida tillväxt av fastighetsbeståndet och hyra ut lokaler i det befintliga beståndet.

Våra koncern- och stabsfunktioner består av affärsutveckling, finans, ekonomi, kommunikation, hållbarhet och HR. Under 2015 och inledningen av 2016 förstärktes dessa funktioner i och med att vi rekryterade eller utsåg nya chefer för kommunikation, hållbarhet och HR.

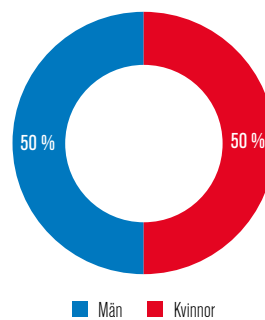
ANDEL MÄN OCH KVINNOR TOTALT



ANDEL MÄN OCH KVINNOR I LEDNINGEN



ANDEL MÄN OCH KVINNOR I STYRELSEN





HÅLLBARHETSREDOVISNING



Gullbergsvass 1:17 var en av fastigheterna som certifierades enligt BREEAM in use under året.

Hållbarhetsredovisning

Att vara en aktiv part i stadsutvecklingen bygger på uthållighet. Det gäller att ständigt fatta beslut som ger förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling. Och att därefter arbeta i enlighet med besluten.

På Platzer arbetar vi aktivt med alla tre dimensioner av hållbart företagande. Målet är en god balans mellan flera olika faktorer – en sund ekonomi, medarbetare som trivs, minimal miljöpåverkan och ett positivt bidrag till samhället.

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

Väsentlighetsanalys

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

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

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

Ekonomisk hållbarhet

Vi skapar ekonomiskt värde på huvudsakligen tre sätt:

- Uthyrning och förvaltning
- Fastighets-, projekt- och stadsutveckling
- Fastighetstransaktioner

Vår modell för värdeskapande tillväxt finns beskriven på sidan 9.

Våra mest väsentliga frågor inom ekonomisk hållbarhet:

- Förhandlade hyreskontrakt (se sidorna 19–20)
- Underhåll och utveckling av fastigheterna (se sidorna 23–26)

Tabellen sammanfattar det direkta ekonomiska värde som vi skapade och levererade under 2015. I övrigt hänvisas till den formella årsredovisningen på sidorna 52–85.

Ett exempel på hur de olika hållbarhetsdimensionerna går in i varandra är den gröna obligationen som vi i slutet av 2015 emitterade via Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB (se sidan 44).

Ekologisk hållbarhet

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

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

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

nytta för kunder, medarbetare och ägare.

Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt enligt ISO 14001 och är integrerat i verksamheten. Det betyder bland annat att Platzer ställer tydliga krav på leverantörer avseende kvalitet, miljö och uppförande. Detta har bland annat inneburit att ett antal mindre entreprenörer genomgått miljöcertifieringar.

Platzer bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Platzers mest väsentliga miljöaspekter är:

- Egen användning av energi i form av el, värme och kyla samt tillhörande utsläpp av koldioxid (se sidorna 20–21)
- Hyresgästernas användning av energi i form av el, värme och kyla samt tillhörande utsläpp av koldioxid (se sidorna 20–21)
- Avfallshantering vid drift och utveckling av fastigheter (se sidan 21)
- Val av material, energiförsörjningssystem, ventilation med mera (se sidorna 20–21 samt 26–27)
- Inbyggda farliga ämnen och förorenade fastigheter/mark (se sidorna 26–27)

	Mkr
Direkt skapat värde	
Hyresintäkter	589
Fördelat ekonomiskt värde	
Leverantörer (fastighets- och administrationskostnader exkl fastighetsskatt och personalkostnader)	103
Anställda (inklusive styrelse)	47
Ägare (utdelning)	72
Finansiärer (räntekostnader)	136
Staten (skatter)	55

Social hållbarhet

På Platzer definierar vi social hållbarhet som ansvar för medarbetare och det omgivande samhället.

Våra mest väsentliga frågor om social hållbarhet:

- Medarbetare som trivs och utvecklas (se sidorna 31–33)
- Utveckling av stadsdelar och områden (se sidorna 11 samt 23–27)
- Staden Göteborg i sin helhet

Vi är en engagerad samhällsaktör som tar ett långtgående ansvar för utvecklingen av de områden där vi äger fastigheter. Vi vill också bidra till utvecklingen av Göteborg som stad.

Genom att äga flera fastigheter i ett område kan vi ta ett större ansvar för områdets utveckling. Tack vare vår förstärkning av organisationen kan vi nu ta ett ännu större ansvar i form av arbete med till exempel detaljplaner.

I början av 2016 blev det klart att Platzer och Serneke blir samarbetspartners till Stiftelsen Berättarministeriet när de etablerar sig i Göteborgsområdet. Detta är ytterligare ett sätt för oss att ta ansvar för utvecklingen i Göteborg. Berättarministeriets syfte är att på ett lustfyllt sätt locka eleverna att erövra det skrivna ordet. Sedan etableringen 2011 i Stockholmsområdet har över 20 000 barn och unga tagit del av deras verksamhet. Etableringen i Göteborg är planerad till årsskiftet 2016/17. Berättarministeriet erbjuder skolor i sina upptagningsområden kostnadsfria pedagogiska program som främst riktas till elever i årskurs 2–5. Programmen är förankrade

i läroplanen och verkar som ett ämnesövergripande stöd för lärare. Förutom att bidra med ett ekonomiskt stöd kommer Platzers medarbetare att få möjlighet att engagera sig som volontärer i verksamheten.

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

Styrning av hållbarhetsarbetet

Vårt hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i den löpande verksamheten. Vår organisation bygger på ett långtgående eget ansvar. I januari 2016 inrättades en ny funktion som hållbarhets- och inköpschef, vilken bland annat ansvarar för styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet.

I det dagliga arbetet och i relationen med olika intressenter har medarbetarna tillgång till ett antal policyer och andra styrdokument, varav de viktigaste är:

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

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

Medarbetarna hålls löpande uppdaterade om nya eller förändrade policyer och riktlinjer

genom arbetsplatsträffar och intranät. Nya medarbetare ges ett introduktionsprogram där även dessa frågor ingår.

Lagar och regelverk

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

Under 2015 skedde inte några överträdelser mot dessa regelverk. Vi ålades inga böter eller motsvarande sanktioner för brister kopplade till hållbarhetsfrågorna. Vi var heller inte föremål för anklagelser om brott eller överträdelser inom relaterade områden.

Inhämtning av information

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

Vår hållbarhetsresa

2015

Platzer miljöcertifierar 15 fastigheter. Vid årets slut är 77 procent av fastigheterna miljöcertifierade. Projektet Gårda 3:14, blev det 500:e projektet i Sverige att certifieras enligt Miljöbyggnad. Vår solcellsanläggning på Backaplan togs i bruk. Den förväntas producera cirka 25 MWh årligen.

2014

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



BREEAM®

2013

Platzer får sin första certifiering enligt Miljöbyggnad nivå Silver.



2011

Platzer beslutar att endast grön el ska köpas in.

Platzers verksamhet blir koldioxidneutral genom att återstående utsläpp kompenseras med utsläppsrätter.



2012

Elva fastigheter certifieras enligt GreenBuilding.



2010

Platzer beslutar att samtliga fastigheter ska miljöcertifieras.

Platzer blir medlem i Sweden Green Building Council.



2009

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



2008

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

Intressentdialog

Som engagerad aktör i stadsutvecklingen berör och berörs vi av ett stort antal intressenter. De viktigaste grupperna är kunder, medarbetare, aktieägare, styrelse, kreditgivare samt leverantörer och intresseorganisationer.

Identifieringen av intressentgrupperna har gjorts av de medarbetare inom företaget som arbetar med hållbarhetsfrågor. Denna grupp representerar olika delar av Platzer.

Vi för en löpande dialog med samtliga intressenter. Vi är också tillgängliga via telefon, e-post eller besök på kontoret. Våra kommersiella förvaltare och fastighetsansvariga träffar dagligen hyresgäster och andra intressenter i områdena där vi äger fastigheter.

I tabellen på nästa sida ges en översiktlig bild av våra formella och informella dialoger med olika intressentgrupper.

I början av 2016 genomfördes en till största delen kvantitativ enkätundersökning, vilken riktades till samtliga intressentgrupper. Frågorna var detsamma för alla, vilket underlättar analysen.

Vid sidan av enkätundersökningen varierar såväl dialogform som urval beroende på intressentgrupp. Vad gäller kunder, medarbetare och leverantörer sker en löpande dialog med samtliga representanter för respektive grupp. För övriga intressentgrupper är dialogen och därmed urvalet mer situationsstyrt. Dialogen utvecklas kontinuerligt.

Resultat av intressentdialog

I den enkät som riktades till ett urval av intressenter från samtliga identifierade grupper, ställdes följande frågor:

1. Hur långt fram anser du att Platzer bör ligga i sitt hållbarhetsarbete i förhållande till fastighetsbranschen i stort? (1 = uppfylla lagkrav, 6 = vara branschledande)?
2. Hur viktigt tycker du det är att Platzer kommunicerar sitt hållbarhetsarbete (1 = inte viktigt, 6 = mycket viktigt)?
3. Hur vill du att Platzer kommunicerar sitt hållbarhetsarbete?
4. Rangordna följande faktorer på en skala 1–6 (1 = inte viktigt, 6 = mycket viktigt).

Ekonomiska faktorer

1. Finansiell ställning
2. Tillväxt
3. Kundnöjdhet/kundservice

Miljöfaktorer

4. Energianvändning (el, värme, kyla)
5. Materialval
6. Avfallshantering
7. Val av energislag
8. Utsläpp till luft (koldioxid och växthusgaser)
9. Transporter av material och personal

Sociala faktorer

10. Jämställdhet, mångfald och icke-diskriminering
11. Utbildning och utveckling av medarbetare
12. Hälsosam och säker arbetsmiljö
13. Sociala och miljömässiga krav på leverantörer
14. Arbete mot korruption och mutor
15. Att bidra till hållbar stadsutveckling

En tydlig majoritet av deltagarna svarar 5 eller 6 (att vara branschledande) på frågan om hur långt fram man anser att Platzer bör ligga i sitt hållbarhetsarbete. En ännu större majoritet ger samma svar när det gäller hur viktigt de anser det är att vi kommunicerar vårt hållbarhetsarbete.

Totalt får fem områden ett medelbetyg på fem eller högre; kundnöjdhet/kundservice, energianvändning, att bidra till stadsutveckling, finansiell ställning och tillväxt. Närmast därefter kommer hälsosam och säker arbetsmiljö. Det är också tydligt att det finns en uppslutning kring den alltmer uttalade fokuseringen på stadsutveckling.

Även bland medarbetarna rankas kundnöjdhet/kundservice högst. Här kommer dock hälsosam och säker arbetsmiljö samt utbildning och utveckling av medarbetare högre än bland samtliga intressenter. I den externa gruppen dominerar de områden som berör ekonomisk hållbarhet.



VÄSENTLIGHETSANALYS

Ekonomi

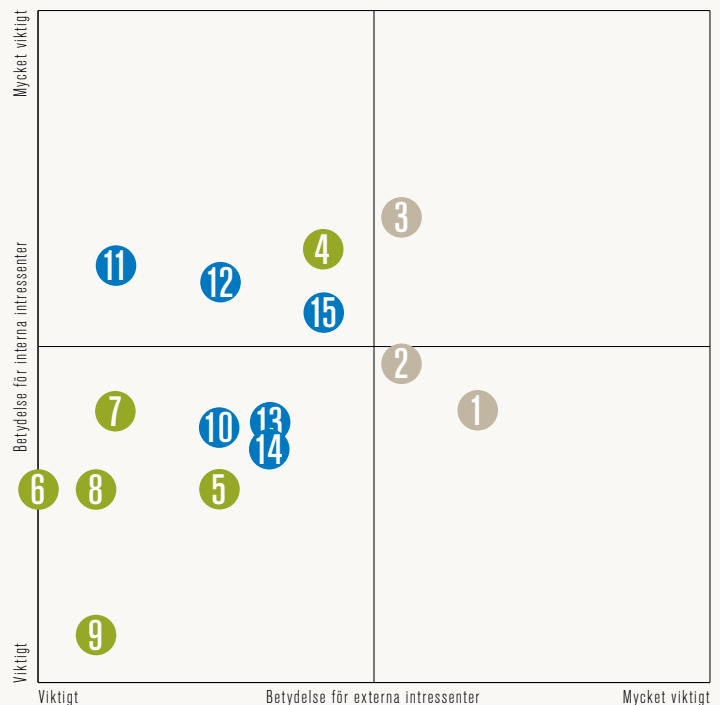
- 1 Finansiell ställning
- 2 Tillväxt
- 3 Kundnöjdhet/kundservice

Miljö

- 4 Energianvändning
- 5 Materialval
- 6 Avfallshantering
- 7 Val av energislag
- 8 Utsläpp till luft
- 9 Transporter av material och personal

Socialt

- 10 Jämställdhet, mångfald och icke-diskriminering
- 11 Utbildning och utveckling av anställda
- 12 Hälsosam och säker arbetsmiljö
- 13 Sociala och miljömässiga krav på leverantörer
- 14 Arbete mot korruption och mutor
- 15 Att bidra till hållbar stadsutveckling



Intressentdialog 2015

Intressenter	Viktigaste kanaler	Frekvens	Resultat av dialogen
Hyresgäster	Hemsida	Löpande	Ökad förståelse och kunskap för hyresgästernas behov och önskemål. Stärkt kundrelation. Förslag på förbättringsåtgärder som leder till utvecklingsplaner.
	Nyhetsbrev	Två ggr/år	
	Kundundersökning	En gång/år	
	Personliga möten	Löpande	
	Felanmälan	Löpande	
Medarbetare	Intranät	Löpande	Medarbetarna är uppdaterade och informerade om verksamheten och det gemensamma målet. Relationerna med medarbetarna stärks så att de trivs och utvecklas.
	Arbetsplatsträffar	En gång/vecka	
	Utvecklingssamtal	Löpande	
	Konferenser	Enstaka	
	Gemensamt månadsmöte	En gång/månad	
Leverantörer	Medarbetarundersökning	En gång/år	Uppföljning av upphandlade leverantörer som i sin tur leder till förbättringar. Skapar bra och affärsmässiga relationer.
	Kontakter i samband med upphandling och leverans	Löpande	
	Personliga möten	Löpande	
Studenter	Projektmöten	Löpande	Uppföljning av upphandlade leverantörer som i sin tur leder till förbättringar. Skapar bra och affärsmässiga relationer.
	Handledning vid examensarbeten	Enstaka	
	Medverkan vid utbildningar	Enstaka	
	Praktikplatser	Löpande	
Aktieägare	Ekonomiska rapporter, pressmeddelanden och stämmor	Löpande	Skapa trygghet för Platzers aktieägare genom tydlig och transparent information. Attraherar nya investerare.
Fondförvaltare och analytiker	Ekonomiska rapporter och pressmeddelanden	Löpande	Skapa en bra relation för att öka kunskapen om Platzers aktien.
	Analytikerträffar och kapitalmarknadsdag	I samband med rapportering och löpande	
	Personliga möten	Enstaka	
Lokala beslutsfattare	Personliga möten	Löpande	Bygga relationer och fortlöpande säkerställa att de får korrekt information.
	Större möten i samband med projekt	Löpande	

GRI-INDEX

STRATEGI OCH ANALYS

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

ORGANISATIONSPROFIL

G4	Profildikator	Sidhänvisning	Kommentar
G4-3	Organisationens namn	52	
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.	52	
G4-5	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	52	
G4-6	Antal länder som organisationen har verksamhet i, och namnen på de länder där viktig verksamhet bedrivs.	52	
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	45-47	
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på.	52	
G4-9	Organisationens storlek	50	
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och region.	31-33	
G4-11	Andel anställda med kollektivavtal.	40	Platzer har inte tecknat kollektivavtal.
G4-12	Organisationens leverantörskedja	26, 36	
G4-13	Förändringar i organisation eller leverantörskedja.	32, 40	Några betydande förändringar har inte skett i leverantörskedjan.
G4-14	Försiktighetsprincipens användning inom organisationen.	27	
G4-15	Medlemskap i hållbarhetsinitiativ	34	Sweden Green Building Council
G4-16	Engagemang i organisationer	37	Fastighetsägarna, Almega, Västsvenska Handelskammaren m m

IDENTIFIERADE VÄSENTLIGA ASPEKTER OCH AVGRÄNSNINGAR

G4	Profildikator	Sidhänvisning	Kommentar
G4-17	Organisationsstruktur	32	
G4-18	Process för väsentlighetsanalys	35, 38-39	
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter	39	
G4-20	Avgränsning på aspektnivå inom organisationen.	40	Redovisningen av väsentliga aspekter avser hela Platzer, inklusive dotterbolag.
G4-21	Avgränsning på aspektnivå utanför organisationen.	40	För indikatorer EN16 och EN23 är hyresgästernas påverkan helt eller delvis medräknad, se respektive indikator.
G4-22	Förklaring av effekten av förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa.	40	Inga förändringar har skett
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning.	40	Inga förändringar har skett

INTRESSENTDIALOG

G4	Profildikator	Sidhänvisning	Kommentar
G4-24	Intressentgrupper som involverats av företaget	39	
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter	38	
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenterna	38-39	
G4-27	Viktiga områden som har lyfts via kommunikationen och hur organisationen hanterat dessa områden.	39	

INFORMATION OM REDOVISNINGEN

G4	Profildikator	Sidhänvisning	Kommentar
G4-28	Redovisningsperiod	40	1/1-31/12 2015.
G4-29	Senaste utgivna rapport	40	Hållbarhetsredovisning 2014 enligt GRI G4.
G4-30	Redovisningscykel	40	Kalenderår
G4-31	Kontaktperson för redovisningen	40	Pelle Jansson, pelle.jansson@platzer.se
G4-32	GRI innehållsförteckning	40-41	
G4-33	Policy för externt bestyrkande av redovisningen	40	Redovisningen är inte externt granskad.

STYRNING, ÅTAGANDEN OCH ENGAGEMANG

G4	Profildikator	Sidhänvisning	Kommentar
G4-34	Redogörelse för bolagsstyrning	36, 87, 92	

ETIK OCH INTEGRITET

G4	Profildikator	Sidhänvisning	Kommentar
G4-56	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen.	31-33, 36	

KATEGORI EKONOMI

Väsentliga hållbarhetsfrågor GRI-aspekter och verksamhets- specifika aspekter	Indikator	Sidhänvisning Indikator	Kommentar
Ekonomiskt resultat Positiv ekonomisk påverkan och återinvestering i samhället	G4-EC1: Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	35	
Förhandlade hyreskontrakt	Genomsnittlig återstående löptid	20	
Underhåll och utveckling av fastigheter	Drift och underhållskostnader, exklusive fastighetsskatt	35	

KATEGORI MILJÖ

Väsentliga hållbarhetsfrågor GRI-aspekter och verksamhets- specifika aspekter	Indikator	Sidhänvisning Indikator	Kommentar
Energi Användning av energi i form av el, värme och kyla samt tillhörande utsläpp av koldioxid.	G4-EN3: Energianvändning inom organisationen	20–21	
Utsläpp Användning av energi i form av el, värme och kyla samt tillhörande utsläpp av koldioxid.	G4-EN15: Direkta utsläpp av växthusgaser G4-EN16: Indirekta utsläpp av växthusgaser	20–21	
Aufall Avfallshantering vid drift och utveckling av fastigheter.	G4-EN23: Total avfallsvikt per typ och behandlingsmetod	21	Hantering avgörs av svensk lagstiftning och upphandlad avfallsentreprenör.
Val av material, energilösningar, ventilation m m.	Krav på certifiering av alla nybyggnadsprojekt. Mål att alla fastigheter som går att certifiera ska certifieras minst fem år efter förvärv.	25–27	Miljöklassningssystemen anger regler och nivåer.
Inbyggda farliga ämnen och förorenade fastigheter/mark	Farliga ämnen ska saneras omgående.	41	Fastigheterna kontrolleras/undersöks regelbundet. Eventuellt farligt material saneras omgående eller i samband med projekt. Provtagning sker i due diligence-process eller i samband med nybyggnadsprojekt.

KATEGORI SOCIAL - ARBETSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR

Väsentliga hållbarhetsfrågor GRI-aspekter och verksamhets- specifika aspekter	Indikator	Sidhänvisning Indikator	Kommentar
Anställning Medarbetare som trivs och utvecklas	G4-LA1: Totalt antal anställda som slutat, personalomsättning per ålder, kön, region Nöjd-medarbetarindex	31–33	

KATEGORI SOCIAL - PRODUKTANSVAR

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



FINANSIERING



Försäkringskassan har samlat några av sina verksamheter i moderna och ändamålsenliga lokaler i Gårda.

Finansiering

Kapital är vid sidan av medarbetarnas kompetens den viktigaste faktorn i vårt värdeskapande. En stark finansiell ställning gör det möjligt att investera i fastigheter med potentiell värdetillväxt. I december 2015 genomförde vi vår första finansiering via Nya Svensk Fastighetsfinansiering (Nya SFF) i form av en grön fastighetsobligation.

Finanspolicy

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per årsskiftet till 3 593 mkr (2 966).

I samband med årsstämman beslutades om att lämna utdelning till aktieägarna om 72 mkr (0,75 kr per aktie).

Stämman beslutade även att införa ett långsiktigt incitamentsprogram, riktat till ledningsgruppen. Som ett led i detta beslutade stämman bland annat också om en riktad nyemission om 250 000 aktier av serie C, bemyndigande för styrelsen att återköpa dessa aktier och att bolaget ska ha rätt att överlåta dessa aktier.

Eget kapital per aktie uppgick till 37,05 kr (30,98) per bokslutsdagen och långsiktigt substans-

värde (EPRA NAV) per aktie till 43,16 kr (36,20). Soliditeten uppgick samtidigt till 35 procent (35) vilket innebär utrymme för kommande fastighetsinvesteringar.

Lånefinansiering

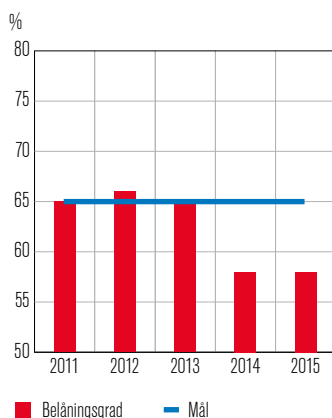
Den 31 december uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 5 690 mkr (4 855), vilket motsvarade en belåningsgrad om 58 procent (58). Med långfristiga skulder avses skulder som har en förväntad löptid längre än ett år. Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs med pantbrev i fastighet.

I finanspolicyn framgår bland annat följande mål:

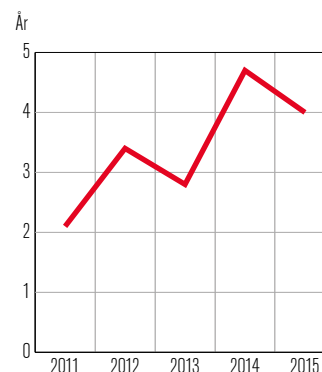
Mål	Nuläge
Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 30 procent.	Soliditeten uppgår till 35 procent
Lånefinansieringen ska ske genom 3–5 banker samt möjlighet till obligationslån.	Platzer har idag lån i fyra banker och har emitterat en grön obligation genom Nya SFF
Ingen enskild kreditgivare ska stå för mer än 50 procent av lånevolymen.	Största långivaren svarar idag för cirka 40 procent av total låneskuld
Högst 35 procent av lånen ska förfalla ett enskilt år.	Kapitalbindningen är diversifierad och 2017 förfaller 34 procent av lånen till refinansiering
Den genomsnittliga räntebindningstiden ska vara inom 1,5–5 år.	Den genomsnittliga räntebindningstiden är 4,0 år
Av låneportföljens räntebindning ska andelen som förfaller inom ett år vara i intervallet 20–60 procent.	33 procent av låneportföljen löper utan lång räntebindning

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

BELÅNINGSGRAD



GENOMSNTTLIG RÄNTEBINDNINGSTID



Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december till 1,9 år (1,8) och den genomsnittliga räntan var 2,37 procent (2,77). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick samtidigt till 4,0 år (4,7).

I december genomförde vi vår första gröna obligationsfinansiering via Nya SFF, vilket innebar att de emitterade en fastighetsobligation om 300 mkr där vi lånar beloppet till en årlig ränta om tre månaders Stibor plus 90 bps. Obligationerna noteras på Nasdaq Stockholm och förfaller den 20 november 2017.

Nya SFF ägs av Platzer Fastigheter Holding AB, Catena AB,

Diös Fastigheter AB, Fabège AB och Wihlborgs Fastigheter AB.

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 sjunkande marknadsräntor under 2015 minskade undervärdet i Platzers räntederivat till 192 mkr, vilket motsvarar en positiv värdeförändring om 64 mkr under året. Värdeförändringen påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid går ut är värdet alltid noll.

Rörelsekapital

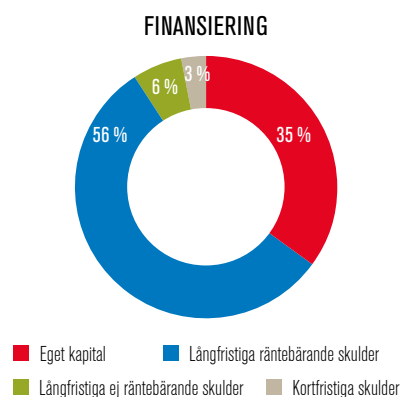
Ett syfte med finansverksamheten, förutom att säkerställa finansiering till tillväxten, är att Platzer har tillräckligt rörelsekapital och tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser. Platzers löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Platzer erhåller hyresintäkter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

Vid utgången av 2015 uppgick likvida medel till 227 mkr (96). Utöver likvida medel fanns vid årsskiftet utnyttjade lånelöften om 213 mkr samt en utnyttjad checkkredit om 50 mkr.

Ränte- och kapitalbindningstid

År	Ränteförfall lånebelopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Låneförfall lånebelopp, mkr	Andel, %
2016	2 450	43	1,20	1 394	24
2017	—	—	—	1 949	34
2018	120	2	3,42	1 455	26
2019	200	3	3,21	892	16
2020	300	5	4,15	—	—
2021	670	12	2,97	—	—
2022	550	10	3,49	—	—
2023	100	2	3,49	—	—
2024	1 000	18	3,26	—	—
2025	300	5	2,50	—	—
Totalt	5 690	100%	2,37%	5 690	100%

Utöver ovanstående ränteförfallstruktur finns en ränteswap om 600 mkr med framtida start per 2016–2023.



Platzeraktien

Platzeraktien är sedan november 2013 noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Under 2015 ökade aktiekursen med 4,50 kr till 38,00 kr, vilket motsvarar en total värdeökning med cirka 440 mkr (622).

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

Omsättning och kursutveckling

Under året omsattes 20,9 miljoner aktier (27,9) till ett sammanlagt värde av 778 mkr (831). Den genomsnittliga omsättningen var cirka 83 000 aktier (112 000) per handelsdag. Samtliga noterade aktier handlades på NASDAQ OMX Stockholm.

Under året sålde Backahill AB, ägt av familjen Paulsson, samtliga sina 5 625 000 B-aktier i Platzer. Det innebär att den så kallade fria floaten i Platzeraktien ökade, vilket möjliggör en större likviditet. Samtidig kvarstår Backahill som en av Platzers största aktieägare med ett uttalat långsiktigt aktieinnehav uppgående till 5 000 000 A-aktier, vilket utgör 5,2 procent av kapitalet och 18,1 procent av rösterna.

Vid årets slut var kursen 38,00 kr (33,50) och börsvärdet uppgick till 3 648 mkr (3 208).

Aktiekapital

Den 31 december 2015 fördelade sig aktiekapitalet i Platzer på 20 miljoner A-aktier med ett röstvärde på 10 röster per aktie samt 75 997 434 B-aktier med ett röstvärde på en (1) röst per aktie. Av B-aktierna äger Platzer 250 000 aktier som eget innehav. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr.

Utdelningspolicy och utdelning

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

Inför årsstämman föreslår styrelsen en utdelning om 1,00 kronor (0,75) per aktie för 2015, en höjning med 33 procent. Detta motsvarar en direktavkastning på 2,6 procent (2,2) beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

Bemyndiganden

Årsstämman den 28 april 2015 bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av B-aktier om högst 10 procent av aktiekapitalet. Emissionen ska kunna genomföras som kontant-, apport- eller kvittningsemission

och ska ske till marknadsmässigt pris.

Stämman beslutade även att införa ett långsiktigt incitamentsprogram, riktat till ledningsgruppen. I enlighet med detta beslutades också om ändring av bolagsordningen, en riktad nyemission om 250 000 aktier av serie C, bemyndigande för styrelsen att återköpa dessa aktier, vilket också skett. Bolaget ska ha rätt att överlåta dessa aktier i enlighet med incitamentsprogrammets villkor.

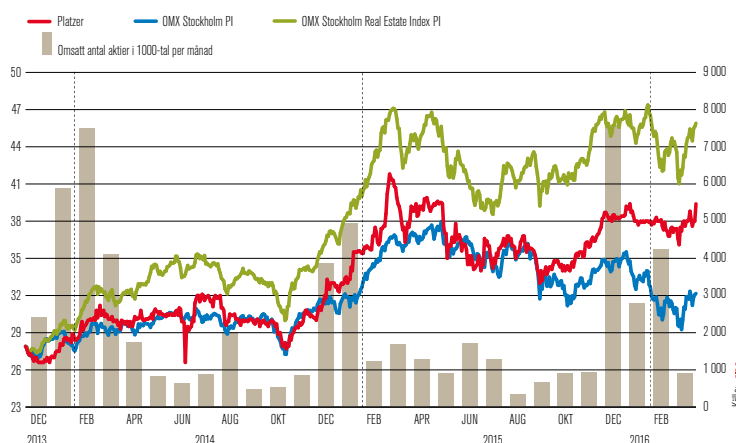
Platzers styrelse har inte erhållit något annat bemyndigande att besluta om nyemissioner av aktier, emittera konvertibler eller teckningsoptioner än vad som angivits ovan.

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 december till 3 915 (3 206). Det utländska ägandet uppgick till 8 procent (5) av aktiekapitalet och 3 procent (2) av antalet röster.

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

PLATZER FASTIGHETER HOLDING



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

aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Information till aktieägarna

Platzers främsta informationskanal är platzer.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Pressmeddelanden och rapporter kan erhållas via e-post i sam-

band 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.

Investment case

1

Fokus på kommersiella fastigheter i Göteborg

Platzer är helt fokuserat på kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Vi kan vår marknad och vi känner vår stad. För den som vill investera i just kommersiella fastigheter i Göteborg är vi det enda renodlade alternativet på börsen.

2

Göteborg förändras under stark tillväxt

Göteborgsområdet är i början av ett omfattande stadsutvecklingsarbete. Under de kommande åren kommer stora delar av staden att förändras i grunden. Centrala delar kommer att förtätas och tidigare fabriksområden bli till levande stadsmiljöer för både boende och arbete. Göteborg har samtidigt en stark ekonomisk tillväxt och sjunkande arbetslöshet.

3

Tydlig modell för värdeskapande

Platzer har en tydlig modell för värdeskapande byggd på fastighetsförvaltning, utveckling av fastigheter, projekt och hela områden samt fastighetstransaktioner. Under senare år har vi flyttat fram positionerna inom projektutveckling, vilket breddar våra möjligheter när priserna på köpvärda objekt stiger och direktavkastningskraven sjunker.

4

En omfattande portfölj av utvecklingsprojekt

Utöver pågående projekt har vi en omfattande portfölj av möjliga utvecklingsprojekt. Samtliga finns i intressanta lägen i Göteborgsområdet där det finns expansiva detaljplaner. Totalt omfattar portföljen cirka 500 000 kvadratmeter.

5

En engagerad samhällsaktör

Med vårt tydliga fokus på Göteborg och starka ställning i områden med utvecklingspotential följer både möjligheter och ansvar. Genom att aktivt bidra till utvecklingen av staden och de områden där vi äger fastigheter bidrar vi till den positiva utvecklingen, vilket påverkar såväl hyresnivåer och värdet på fastigheterna. Samtidigt bygger vi viktiga relationer och skaffar oss kunskap om marknaden.

Största aktieägare 2015-12-31

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	10 000 000	0	10 000 000	36,3	10,4
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	11 162 490	16 162 490	22,2	16,9
Backahill	5 000 000	0	5 000 000	18,1	5,2
Familjen Hielte / Hobohm	0	19 293 745	19 293 745	7,0	20,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	0	8 805 712	8 805 712	3,2	9,2
Fjärde AP-fonden	0	4 492 743	4 492 743	1,6	4,7
Carnegie Fonder	0	3 000 000	3 000 000	1,1	3,1
Lesley Invest (inkl privata innehav)	0	2 771 490	2 771 490	1,0	2,9
Svolder AB	0	2 398 520	2 398 520	0,9	2,5
Danske Capital Management	0	1 632 326	1 632 326	0,6	1,7
Övriga ägare	0	22 190 408	22 190 408	8,0	23,2
Totalt	20 000 000	75 747 434	95 747 434	100%	100%
Återköpta egna aktier	0	250 000	250 000		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	75 997 434	95 997 434		

Aktieägare i storleksklasser 2015-12-31

Storleksklass	Antal aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
1 - 500	1 936		519 824	0,5	0,2
501 - 1 000	1 027		828 890	0,9	0,3
1 001 - 5 000	670		1 679 255	1,7	0,6
5 001 - 10 000	123		969 186	1,0	0,4
10 001 - 15 000	27		354 306	0,4	0,1
15 001 - 20 000	18		345 228	0,4	0,1
20 001 -	114	20 000 000	71 300 745	95,1	98,3
Totalt	3 915	20 000 000	75 997 434	100	100

Data per aktie

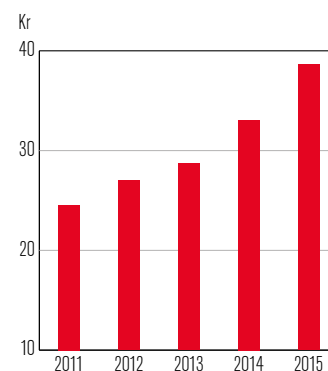
	2015	2014	2013	2012	2011
Eget kapital, kr	37,05	30,98	28,47	25,77	23,84
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	43,16	36,20	30,58	29,10	30,52
Substansvärde, kr	38,62	33,07	28,71	27,00	24,55
Börskurs vid årets slut, kr	38,00	33,50	27,00		
Resultat efter skatt, kr ¹	6,81	3,11	3,82	2,47	1,41
Förvaltningsresultat, kr	2,78	2,21	2,16	2,05	1,68
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,07	2,00	2,04	2,27	1,29
Utdelning, kr ²	1,00	0,75	0,60	0,50	0,48
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	95 747	95 747	95 747	70 447	57 000
Genomsnittligt antal aktier, tusental	95 747	95 747	76 772	63 724	51 250

¹ Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer² För 2015 föreslagen utdelning

Antal aktieägare 2015-12-31 per geografiskt område

	Antal aktieägare	Innehav, %	Röster, %
Sverigeboende	3 826	92,1	97,2
Övriga Norden	23	1,1	0,4
Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	53	6,2	2,1
USA	8	0,6	0,2
Övriga världen	5	0,0	0,1
Totalt	3 915	100	100

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



Riskhantering

Platzers verksamhet är förknippad med ett antal risker. Det är en naturlig del i all affärsverksamhet. Därför arbetar vi aktivt med att identifiera, bedöma och hantera dessa risker.

I nedanstående tabell finns en översikt av de risker Platzers främst är exponerat för. En utförligare beskrivning av riskerna finns i förvaltningsberättelsen

på sidan 53–54 samt i not 3 på sidan 68–69. Där finns också en känslighetsanalys.

Risk	Beskrivning	Sannolikhet
Hyresintäkter och hyresnivåer samt kreditrisk	• Uthyrningsgrad • Hyresnivå • Hyresgästernas betalningsförmåga	Liten
Fastighetskostnader	• Begränsad möjlighet att påverka taxebundna kostnader för t ex el, sophämtning, vatten och värme • Oförutsedda och omfattande reparationer	Medel
Fastighetstransaktioner	• Bortfall av hyresgäster • Oförutsedda tekniska fel • Behov av miljösanering	Liten
Organisationsrisk och operationella risker	• Förlust av nyckelmedarbetare	Medel
Miljörisk	• Påträffande av föroreningar och giftiga ämnen i fastigheter	Liten
Twisterisker	• Att bli indraget i legala processer	Medel
Makroekonomiska faktorer	• Allmän konjunkturutveckling och sysselsättning • Produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt ny infrastruktur • Befolkningstillväxt och demografi • Inflation och räntenivåer	Medel
Fastigheternas värdeförändring	• Förändringar i vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader • Förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor	Medel
Ändrad lagstiftning och skatter	• Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag	Medel
Väder och säsong	• Ökade kostnader på grund av till exempel uppvärmning, nerkyllning eller snöskottning	Liten
Finansiell risk	• Åtstramad kreditmarknad • Kassabrist	Medel

Påverkan	Så skyddar sig Platzer
Liten	• Koncentration av fastigheter till attraktiva områden i Göteborgsområdet • Långsiktigt arbete med uthyrning • Nära relation med kunderna • Diversifierad kontraktportfölj
Liten	• Vidaredebitering av taxebundna kostnader • Prissäkringar • Löpande driftoptimering och energieffektivisering • Underhållsplaner
Medel	• Heltäckande due diligence • Avtalsskrivningar • Öppenhet
Liten	• Aktivt arbete för att öka medarbetarnas trivsel och lojalitet • Långtgående befogenheter och eget ansvar • Tydliga kärnvärden
Medel	• Systematiskt miljöarbete enligt ISO 14001 • Miljöcertifiering av fastigheter
Liten	• Strukturerat arbete i enlighet med policyer och riktlinjer
Stor	• Noggrant förberedelsearbete inför varje investering • Koncentration av beståndet till attraktiva områden i Göteborgsområdet • Diversifierad kontraktportfölj • Inflationsjusterade hyresavtal • Systematiskt arbete med rörliga räntor och räntederivat
Stor	• Koncentration av innehav till attraktiva lägen med utvecklingspotential • Aktivt arbete med underhåll och utveckling av fastigheter och områden
Liten	• Löpande omvärldsbevakning • Åtgärder för att minska effekten av enskilda förändringar • Vidaredebitering av fastighetsskatt till hyresgästerna
Liten	• Avtal med kallhyra och hyrestillägg för förbrukningskostnader • Löpande optimering och energieffektivisering
Stor	• Effektiv cash management • Spridning av låneförfall avseende löptider och motparter i enlighet med finanspolicy

Flerårsöversikt

Mkr	2015	2014	2013	2012	2011
Resultaträkning					
Hysesintäkter	589	525	464	384	330
Fastighetskostnader	-152	-131	-123	-104	-124
Förvaltningsresultat	266	211	166	130	87
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	510	401	117	108	63
Resultat före skatt	840	385	365	184	94
Årets resultat	664	298	294	157	73
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	9 784	8 343	6 913	6 091	4 504
Övriga anläggningstillgångar	65	42	28	7	9
Omsättningstillgångar	290	123	706	138	72
Eget kapital	3 593	2 966	2 726	1 816	1 359
Långfristiga skulder	6 313	5 391	4 739	4 283	3 104
Kortfristiga skulder	233	151	182	136	122
Balansomslutning	10 139	8 508	7 647	6 236	4 585
Kassaflödesanalys					
Kassaflöde från löpande verksamhet	294	192	156	145	67
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-932	-1 011	-708	-1 479	-560
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	769	237	1 111	1 414	466
Årets kassaflöde	131	-582	559	80	-27
Övrigt					
Fastigheter, antal	59	60	53	55	51
Uthyrningsbar yta, kvm (tusental)	465	415	374	402	329
Fastighetsinvesteringar	360	166	114	151	197
Medelantal anställda	55	41	36	35	30

Nyckeltal

Mkr	2015	2014	2013	2012	2011
Finansiering					
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,7	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,4	2,1	2,0	1,8
Belåningsgrad, %	58	58	65	66	65
Soliditet, %	35	35	36	29	30
Avkastning på eget kapital, %	20,0	10,5	12,9	9,9	5,8
Fastigheter och förvaltning					
Direktavkastning, %	4,8	5,2	5,3	5,4	5,0
Överskottsgrad, %	74	75	74	73	64
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	94	93	91	94
Hysesvärde, kr/kvm	1 532	1 490	1 363	1 078	1 166
Uthyrningsbar yta, kvm	465	415	374	402	329

Kvartalsdata

Mkr	2015 Q4	2015 Q3	2015 Q2	2015 Q1	2014 Q4	2014 Q3	2014 Q2	2014 Q1
Resultaträkning								
Hysesintäkter	160	146	144	139	131	133	131	130
Fastighetskostnader	-44	-35	-34	-39	-34	-33	-28	-36
Driftöverskott	116	111	110	100	97	100	103	94
Central administration	-11	-8	-8	-8	-10	-7	-8	-7
Finansnetto	-34	-34	-35	-33	-36	-38	-39	-38
Förvaltningsresultat	71	69	67	59	51	55	56	49
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	205	196	49	60	167	126	91	17
Värdeförändringar finansiella instrument	63	-74	144	-69	-76	-47	-56	-48
Resultat före skatt	339	191	260	50	142	134	91	18
Skatt på periodens resultat	-66	-42	-57	-11	-34	-29	-20	-4
Periodens resultat	273	149	203	39	108	105	71	14

	2015-12-31	2015-09-30	2015-06-30	2015-03-31	2014-12-31	2014-09-30	2014-06-30	2014-03-31
Balansräkning								
TILLGÅNGAR								
Förvaltningsfastigheter	9 784	9 491	9 192	8 491	8 343	7 363	7 195	6 958
Övriga anläggningstillgångar	5	5	5	6	6	6	7	7
Finansiella anläggningstillgångar	60	30	49	37	36	12	12	5
Omsättningstillgångar	63	57	67	62	27	21	21	27
Likvida medel	227	144	117	132	96	522	513	681
SUMMA TILLGÅNGAR	10 139	9 727	9 430	8 728	8 508	7 924	7 748	7 678

EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	3 593	3 286	3 136	3 005	2 966	2 858	2 753	2 740
Uppskjuten skatteskuld	399	338	300	251	244	213	186	169
Långfristiga räntebärande skulder	5 690	5 642	5 593	4 900	4 855	4 515	4 518	4 520
Övriga långfristiga skulder	224	284	230	361	292	191	144	75
Kortfristiga skulder	233	177	171	211	151	147	147	174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 139	9 727	9 430	8 728	8 508	7 924	7 748	7 678

	2015-12-31	2015-09-30	2015-06-30	2015-03-31	2014-12-31	2014-09-30	2014-06-30	2014-03-31
Nyckeltal								
Direktavkastning, %	4,8	4,8	5,0	4,8	4,9	5,5	5,8	5,4
Överskottsgrad, %	73	76	76	72	74	75	79	72
Ekonomisk uthyringsgrad, %	92	91	90	92	97	92	93	93
Avkastning på eget kapital, %	12,3	9,7	11,7	5,9	7,9	8,3	7,4	4,6
Eget kapital per aktie, kr	37,05	34,32	32,76	31,39	30,98	29,85	28,75	28,61
Substansvärde per aktie, kr	38,62	36,40	34,24	34,04	33,07	31,32	29,84	29,23
Börskurs, kr	38,00	34,70	34,20	39,00	33,50	30,00	30,10	30,00
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,74	1,56	2,12	0,41	1,13	1,10	0,74	0,14
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,22	0,85	0,18	0,82	0,51	0,56	0,39	0,35

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) organisationsnummer 556746-6437, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2015. 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 9,8 miljarder kronor (8,3). Platzers ambition är att fortsätta växa på Göteborgsmarknaden och befästa sin ställning som en av de ledande aktörerna på marknaden. Det totala hyresvärdet uppgick per årsskiftet till 717 mkr (613), de kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 664 mkr (565), vilket ger en uthyrningsgrad per 2015-12-31 om 93 % (92).

Affärsidé

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

Finansiella mål

Platzer har två övergripande ekonomiska mål, att substansvärdet per aktie vid 2017 års utgång skall uppgå till minst 40 kronor per aktie och 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 % och belåningsgraden 65 %.

Organisation

Platzers fastighetsbestånd är organiserat i marknadsområden, under 2015 har dessa varit tre men per 1 januari 2016 sker en omorganisation som innebär två marknadsområden. Marknadsområdena är Platzers enheter med ansvar för daglig drift och förvaltning samt utveckling av fastigheterna. Som stöd till marknadsområdena finns två specialistenheter, Projekt som svarar för projektutveckling och projektledning samt Uthyrning som stödjer uthyrningsaffären. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, affärsutveckling, ekonomi, finans, marknad och kommunikation och hållbarhet. Medelantalet anställda uppgick under 2015 till 55 medarbetare (41). Bolagets kontor finns i Gårda Norra, Göteborg, i en egenägd fastighet.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per 31 december 2015 totalt 59 (60) fastigheter, varav 10 projektfastigheter, med ett verkligt värde om 9 784 mkr (8 343). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 465 438 kvm, vilka fördelade sig på kontor 68 % (66), butik 4 % (5), industri/lager 13 % (15) och övrigt 15 % (14). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 91 % (94). Huvudsakliga skälet till minskningen av den redovisade uthyrningsgraden är att ett flertal projektfastigheter har tomställts i samband med fastighetsutvecklingsprojekt. När dessa projekt under slutet av 2015 och under 2016 färdigställts (flertalet fullt uthyrda) kommer uthyrningsgraden öka igen. Projekten påverkar med cirka 2 procentenheter. Per årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 93 % (92). Hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyreskontrakt per årsskiftet 2015-12-31 uppgår till 664 mkr (565). Totalt hade Platzer 682 lokalhyreskontrakt (608). De tjugo största hyreskontrakten stod för 33 % (31) av det kontrakterade hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid för hyreskontrakten uppgick till 46 månader (43). Konsolidering görs kvartal 4 2015 av delägt bolag, tidigare har ägd andel i tillgångar och skulder samt resultat konsoliderats.

Fastigheternas värde

Platzers samtliga fastigheter klassificeras i redovisningen som förvaltningsfastigheter. Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Med verkligt värde menas den gängse använda definitionen av marknadsvärde i Sverige, "Det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer". Platzer genomför varje kvartal en intern fastighetsvärdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på samtliga ägda fastigheter. Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under tio år samt restvärdet år 10. Bedömda hyresbetalningar samt drift- och underhållskostnader härleds från befintliga och budgeterade intäkter och kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drift- och underhållskostnader. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid kontraktens slut

görs en bedömning om då rådande marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. Till grund för kassaflödeskalkylerna har antagits en inflation om 2 %. Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Projektfastigheter värderas individuellt utifrån bedömt byggrättsvärde. En gång per år låter Platzer genomföra en extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Under 2015 utfördes den externa värderingen av Forum Fastighetsekonomi AB per 31 december och omfattade cirka 35 % av det totala fastighetsvärdet. Forums värdering, med ett osäkerhetsintervall på enskild fastighet om +/- 10 % och på beståndsnivå om +/- 5 %, visade på ett fastighetsvärde som var 7 mkr, eller 0,2 %, högre än Platzers egen värdering.

Per årsskiftet uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 5,5 % (5,8). Vid samma tidpunkt uppgick det samlade fastighetsvärdet till 9 784 mkr (8 343).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Platzer förvärvade under andra kvartalet fastigheten Olskroken 18:7, mera känd som Gamlestadens Fabriker, från Aberdeen. Förvärvet skedde genom bolagsförvärv och det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 750 mkr. Under oktober träffades avtal där Platzer överlät en del av fastigheten Olskroken 18:7 till JM. Försäljningen omfattar en markareal om cirka 5 000 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om 150 mkr och bedöms omfatta framtida byggrätter för bostadsändamål om cirka 25 000 kvm. Frånträde sker när detaljplan och avstyckning av fastigheten är klar vilket bedöms vara senast första kvartalet 2018.

I juli förvärvades fastigheten Hårddisken 1 i Jolen, Mölndal av Mölndals kommun för nybyggnation av huvudkontor och lager för Armatec AB. I december förvärvades Högsbo 33:1 som är en obebyggd tomt om 5 500 kvm i norra Högsbo. Förvärvet skedde genom bolagsförvärv med ett underliggande fastighetsvärde om 6 mkr.

Under året har Platzer fullföljt strategin att renodla fastighetsbeståndet i Högsbo till norra delen av området och sålt fastigheterna Högsbo 11:3, Högsbo 11:5, Högsbo 14:3, Högsbo 13:6, Högsbo 27:8 och Högsbo 7:21. I december frånträdde Gasklockan 2 i Åbro, Mölndal. Samtliga

försäljningar skedde genom bolagsförsäljning. I början av januari 2015 tecknade Platzer avtal om försäljning av Gullbergsvass 703:53 till Göteborgs Stad med villkorat frånträde, bland annat krävs att detaljplanen för nya Hisingsbron vunnit laga kraft. Frånträde bedöms ske första halvåret 2016.

Resultat

Hyresintäkterna uppgick för helåret till 589 mkr (525), en ökning med 12 %. Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till ett större fastighetsbestånd samt till nyuthyrningar. Driftsöverskottet uppgick för året till 437 mkr (394), vilket är en ökning med 11 %.

Förvaltningsresultatet förbättrades 2015 med 26 % och uppgick till 266 mkr (211). Resultatförbättringen beror dels på Platzers tillväxtstrategi som innebär ett större fastighetsbestånd 2015 jämfört med 2014, dels på utvecklingsåtgärder och meruthyrning i befintliga fastigheter. Värdeförändringar på fastigheter uppgick för året till 510 mkr (401), värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 64 mkr (-227).

Finansnettot för 2015 uppgick till -136 mkr (-151), en minskning med 15 mkr trots en större lånevolym. Den lägre kostnaden beror huvudsakligen på omförhandlade räntemarginaler och lägre marknadsräntor. Årets resultat efter skatt uppgick till 664 mkr (298).

Investeringar

Nettoinvesteringarna i fastigheter har under året uppgått till 845 mkr (1 030), varav 745 mkr (864) avser förvärv och 259 mkr (-) avser försäljningar. Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 359 mkr (166). Investeringarna har finansierats genom nyupplåning och viss del med egna kassamedel.

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december till 3 593 mkr (2 966). Soliditeten uppgick till 35 % (35). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (2,4). Avkastning på eget kapital uppgick för 2015 till 20,0 % (10,5).

Per bokslutsdagen uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 5 690 mkr (4 855), vilket motsvarade en belåningsgrad om 58 % (58). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 31 december till 4,0 år (4,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (1,8). Likviditeten, inklusive outnyttjad checkräkningskredit, var per årsskiftet 277 mkr (146).

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -176 mkr (-87) och utgörs till största delen av uppskjuten skatt. Aktuell skatt kan hållas på en låg nivå då

försäljning av fastigheter, vilket ger upphov till realiserade värdeförändringar, vanligtvis sker genom bolagsförsäljning vilket innebär att dessa resultat då är skattefria. Likaså finns skattemässiga avskrivningsmöjligheter. Skattemässiga underskottsavdrag uppgick per 2015-12-31 till 0,5 mkr (0) i koncernen. För mer detaljerad information se not 12.

Hållbarhet

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

Arbetet med de övergripande miljömålen pågår och per årsskiftet så har 37 stycken fastigheter certifierats enligt något av miljöcertifieringssystemen: Green Building, Miljöbyggnad, LEED eller BREEAM. Detta innebär att 77 % av fastigheterna nu är certifierade. Platzer bedriver inte någon tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Möjligheter och risker

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

Verksamhet

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

Hyresintäkter och hyresutveckling

Platzers intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivå 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 att-

raktiva områden i Göteborgsregionen som under lång tid haft en stabil ekonomisk utveckling med mestadels ökande efterfrågan på lokaler och låga vakansnivåer. Platzer arbetar långsiktigt med uthyrning och bolaget initierar heller inga nya projekt utan att från början ha säkerställt en tillfredsställande uthyrningsgrad. Genom att i den dagliga förvaltningen arbeta nära 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 svarade de 20 största hyreskontrakten för 33 % (31) av hyresintäkterna på årsbasis, varav det största svarade för 5 % (4).

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 energieffektivera driften av fastigheterna. Oförutsedda och omfattande reparationer kan också påverka resultatet negativt.

Fastighetstransaktioner

Fastighetsförvärv är alltid förenade med osäkerhet, exempelvis i form av bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för hantering av tekniska problem eller miljösanering. För att minska risken för oförutsedda kostnader genomför Platzer inför förvärv en legal, finansiell, teknisk och miljömässig due diligence. Dessutom innehåller alla 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 stor del beroende av medarbetarna, såväl ledande befattningshavare som övriga medarbetare. Platzer arbetar aktivt för att öka medarbetarnas trivsel på och lojalitet med bolaget. Varje medarbetare har årliga utvecklingssamtal med uppföljningssamtal och trivselsn 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 och nybyggnadsprojekt. Platzers undersöker och identifierar eventuella miljörisker löpande. Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt enligt ISO 14001 och är integrerat i verksamheten. Se beskrivning i avsnitt Hållbarhet på sidan 53.

Twisterisker

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

Omvärld

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

Makroekonomiska faktorer

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

Platzer 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 påverkar räntan och därmed Platzers finansnetto. Räntekostnader är Platzers enskilt största kostnad. Större förändringar i räntenivåer medför en väsentlig påverkan på Platzers resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Platzers fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation på lång sikt även avkastningskraven på fastigheter och därmed fastigheternas marknads-

värden. Platzers 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 finanspolicy vilket beskrivs närmare i not 3.

Fastigheternas värdeförändring

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

Exponering mot ändrad lagstiftning och skatter

Fastighetsskatt är en stor kostnads-post för Platzers och andra fastighetsbolag. Förändringar i regelverket för bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för Platzers verksamhet. Platzers följer utvecklingen inom lagstiftning och skatter, både som bolag och som medlem i branschorganisationer. I de fall det är möjligt vidtar Platzers åtgärder för att minska effekten av eventuella förändringar. Platzers begränsar risken kring fastighetsskatt genom att vidaredebitera densamma i sin helhet på hyresgästerna.

Väder och säsong

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

Finansiella risker

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose verksamheten med erforderligt kapital till en rimlig kostnad vilket är en nödvändig resurs för fastighetsverksamhet. Riskerna kan delas upp i marknadsrisk, kredit-

risk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Platzers finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur dessa risker skall hanteras. Platzers finansiering sker huvudsakligen genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. För att begränsa och anpassa ränterisken används derivatinstrument, huvudsakligen ränteswappar. En utförligare beskrivning av den finansiella riskhanteringen framgår av not 3.

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

Känslighetsanalys

	%	mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 % -enhet	+/- 7 mkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 6 mkr
Fastighets-kostnader	+/- 1 %	+/- 2 mkr
Fastighetsvärde	+/- 5 %	+/- 490 mkr
Marknadsränta	+/- 1 % -enhet	+/- 24 mkr

Efter rapportperiodens utgång

I januari tecknades avtal om försäljning av Gårda 8:2 med frånträde 2016-03-01. Försäljningen sker genom bolagsförsäljning till ett underliggande fastighetsvärde om 44 mkr.

Utsikter för 2016

Platzer kommer fortsätta verka inom ramen för nuvarande affärsidé och strategi som innebär en fortsatt tillväxt de kommande åren, både genom förvärv och projektutveckling. Tillväxten förväntas till en större del än tidigare komma genom projekt- och fastighetsutveckling där en god grund skapats genom de senaste årens fokus på att få fram möjliga byggrätter. Platzers räknar också med ett fortsatt ökat driftsöverskott och förvaltningsresultat under 2016.

Aktien och ägarna

Platzer har ett aktiekapital om 9 599 743 kr och antalet registrerade aktier uppgick vid årets utgång till 95 997 434, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 75 997 434 B-aktier med 1 röst per aktie. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktie. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Platzers vinst. I Platzers bolagsordning finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken inte tidigare äger A-aktier, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller motsvarande inom respektive nuvarande ägargrupp. Om ägare av

A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken. Platzer genomförde under 2015 en riktad nyemission om 250 000 C-aktier till en teckningskurs om 0,10 kr/aktie i enlighet med årsstämman beslut. Emissionen syftade till att säkerställa bolagets kapacitet att leverera aktier till det på samma stämma beslutade aktiesparprogrammet (se not 4). Aktierna har därefter förvärvats av Platzer till samma kurs och sedan omvandlats till B-aktier. Platzers innehav av egna aktier uppgår häfter till 250 000 B-aktier motsvarande 0,3 % av registrerade aktier. Utöver ovan nämnda bemyndigande fick styrelsen på årsstämman 2015 ett bemyndigande att fatta beslut om nyemission av aktier av serie B motsvarande högst 10 % av aktiekapitalet. Styrelsen har inte utnyttjat detta bemyndigande under året.

Bolagets ägarstruktur framgår av tabellen:

Bolaget ägs av	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	36,3	10,4
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	22,2	16,9
Backahill	18,1	5,2
Familjen Hielte/Hobohm	7,0	20,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3,2	9,2
Fjärde AP-fonden	1,6	4,7
Carnegie Fonder	1,1	3,1
Lesley Invest AB (inkl privat innehav)	1,0	2,9
Svolder AB	0,9	2,5
Danske Capital Management	0,6	1,7
Övriga ägare	8,0	23,2
Totalt utestående aktier	100,0	100,0

Ersättning till VD och ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen skall årsstämman besluta om riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses Platzers ledningsgrupp. Styrelsen föreslår årsstämman 2016 att följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare skall gälla fram till nästa årsstämma. Nuvarande riktlinjer och anställningsvillkor avviker inte från förslagets principer. I övrigt hänvisas till not 4.

Ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledningsgrupp skall vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt vara baserade på den anställdes ansvar och prestation. Ersättning utgår med fast lön för samtliga i ledningsgruppen. Pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga och baserade på avgiftsbestämda pensionslösningar eller ITP-planen.

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

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

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

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

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar vissa koncerngemensamma funktioner kring ledning och finansiering. Intäkterna i moderbolaget avser i sin helhet fakturering av tjänster till koncernföretag. Omsättningen uppgick under året till 12 mkr (10) och värdeförändringar avseende derivat uppgick till 18 mkr (-179). Resultat efter skatt uppgick till 80 mkr (-92).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	1 806 907 512
Balanserade vinstmedel	20 673 406
Årets resultat	79 984 208
Kronor	1 907 565 126

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägare utdelas 1,00 kr per aktie	95 747 434
I ny räkning överförs	1 811 817 692
Kronor	1 907 565 126

Beräknat datum för utbetalning av utdelning är den 6 maj 2016.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

Den föreslagna utdelningen är i linje med den av styrelsen fastställda utdelningspolicyn innebärande att utdelningen långsiktigt skall uppgå till 50 % av förvaltningsresultatet efter skatt, föreslagen utdelning motsvarar 46 % av förvaltningsresultatet efter skatt. Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens och moderbolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att den framtida utvecklingen kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna reducerar moderbolagets soliditet marginellt, vilken efter föreslagen utdelning uppgår till 44 %. Koncernens soliditet uppgår efter föreslagen utdelning fortsatt till 35 %. 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.

Koncernen

Resultaträkning

Mkr	Not	2015	2014
	5		
Hysesintäkter	6, 8	589,1	524,9
Fastighetskostnader	7, 8	-151,6	-131,2
Driftsöverskott		437,5	393,7
Central administration	4, 8, 9, 28	-35,0	-32,3
Ränteintäkter	11	0,5	3,7
Räntekostnader	11	-136,2	-153,9
Andelar i intresseföretags resultat	33	-0,4	-
Förvaltningsresultat		266,4	211,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10, 13	509,7	400,8
Värdeförändring finansiella instrument	10	64,0	-227,5
Resultat före skatt		840,1	384,6
Skatt på årets resultat	12	-176,4	-86,7
Årets resultat		663,7	297,9
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		652,5	297,9
Innehav utan bestämmande inflytande		11,2	-

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

Data per aktie

	2015-12-31	2014-12-31
Årets resultat	663,7	297,9
Resultat per aktie, kr	6,81	3,11
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	95,7	95,7
Vägt genomsnittligt antal aktier, miljoner	95,7	95,7

Utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernen

Balansräkning

Mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	9 784,4	8 343,0
Maskiner och inventarier	14	4,5	5,6
		9 788,9	8 348,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	33	33,6	1,0
Andra långfristiga fordringar	19	5,3	4,9
Derivatinstrument	19, 22	21,1	30,4
		60,0	36,3
Summa anläggningstillgångar		9 848,9	8 384,9
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	16, 19	16,5	3,5
Övriga fordringar	19	27,2	10,2
Derivatinstrument	19, 22	7,2	1,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12,3	12,5
Likvida medel	17, 19	226,5	95,5
Summa omsättningstillgångar		289,7	122,7
SUMMA TILLGÅNGAR		10 138,6	8 507,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	9,5	9,5
Övrigt tillskjutet kapital	18	1 807,0	1 807,0
Balanserat resultat		1 079,1	852,0
Årets resultat		652,5	297,9
Innehav utan bestämmande inflytande		44,6	-
Summa eget kapital		3 592,7	2 966,4
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	5 670,2	4 834,7
Uppskjuten skatteskuld	12	398,7	243,9
Övriga långfristiga skulder	19	25,2	20,1
Pensionsförpliktelse		5,3	4,9
Derivatinstrument	19, 22	213,4	286,7
Summa långfristiga skulder		6 312,8	5 390,3
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	19	23,6	15,2
Skatteskulder		27,2	11,4
Övriga kortfristiga skulder	19	21,5	8,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	153,6	114,9
Derivatinstrument	19, 22	7,2	1,0
Summa kortfristiga skulder		233,1	151,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 138,6	8 507,7
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	24	5 797,7	5 000,2
	25	55,0	57,3

Koncernen

Förändringar i eget kapital

Mkr

Eget kapital hänförligt till	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Moderbolagets aktieägare					
Ingående eget kapital 2014-01-01	9,5	1 807,0	909,5	-	2 726,0
Utdelning	-	-	-57,5	-	-57,5
Årets resultat	-	-	-	297,9	297,9
Utgående eget kapital 2014-12-31	9,5	1 807,0	852,0	297,9	2 966,4
Utdelning per aktie, kr (utbetald)				0,60	

Eget kapital hänförligt till	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Moderbolagets aktieägare					
Ingående eget kapital 2015-01-01	9,5	1 807,0	1 149,9	-	2 966,4
Nyemission	0,0	-	-	-	0,0
Återköp egna aktier	0,0	-	-	-	0,0
Återläggning aktiesparprogram	-	-	1,0	-	1,0
Utdelning	-	-	-71,8	-	-71,8
Årets resultat	-	-	-	652,5	652,5
Utgående eget kapital 2015-12-31	9,5	1 807,0	1 079,1	652,5	3 548,1
Innehav utan bestämmande inflytande					
Ingående eget kapital 2015-01-01	-	-	-	-	0,0
Konsolidering dotterbolag	-	-	33,4	-	33,4
Årets resultat	-	-	-	11,2	11,2
Utgående eget kapital 2015-12-31	0,0	0,0	33,4	11,2	44,6
Utdelning per aktie, kr (utbetald)				0,75	

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

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 1,00 kr, totalt 95,7 mkr 2016 avseende räkenskapsåret 2015.

Koncernen

Kassaflödesanalys

Mkr	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Driftsöverskott	437,5	393,7
Central administration	-32,5	-31,3
Erhållen ränta	0,5	3,7
Erlagd ränta	-136,2	-153,9
Betald skatt	-13,9	-16,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	255,5	195,5
Förändring av kortfristiga fordringar	-29,6	3,0
Förändring av kortfristiga skulder	67,6	-6,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293,5	191,8
Investeringsverksamheten		
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-359,5	-166,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-744,9	-843,5
Sålda förvaltningsfastigheter	259,3	-
Konsolidering dotterbolag	-86,3	-
Investering i övrigt	-0,2	-1,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-931,6	-1 010,6
Finansieringsverksamheten		
Amortering av räntebärande skulder	-150,2	-6,8
Nyupplåning av räntebärande skulder	985,7	321,3
Förändring av långfristiga fordringar	-33,0	-1,0
Förändring av långfristiga skulder	5,0	-
Konsolidering dotterbolag	33,4	-
Utdelning	-71,8	-57,5
Nyemission/Återköp egna aktier	0,0	-19,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	769,1	237,0
Årets kassaflöde	131,0	-581,8
Likvida medel vid årets början	95,5	677,3
Likvida medel vid årets slut	226,5	95,5
Outnyttjad checkkredit	50	50

Moderbolaget

Resultaträkning

Mkr	Not	2015	2014
Nettoomsättning	27	12,0	10,0
Rörelsens kostnader	4	-12,4	-10,3
Rörelseresultat		-0,4	-0,3
Finansiella poster			
Ränteintäkter	11	21,3	26,2
Räntekostnader	11	-92,9	-73,6
Förvaltningsresultat		-72,0	-47,7
Värdeförändring derivatinstrument	10	18,3	-179,3
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-53,7	-227,0
Bokslutsdispositioner	29	152,8	108,1
Skatt	12	-19,1	26,8
Årets resultat		80,0	-92,1

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

Moderbolaget

Balansräkning

Mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	32	1 053,1	1 020,1
Uppskjuten skattefordran	12	42,5	46,4
Fordringar hos koncernföretag	19	2 138,2	1 491,6
Andra långfristiga fordringar	19	0,9	0,5
Derivatinstrument	19	21,1	-
Summa anläggningstillgångar		3 255,8	2 558,6
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	19	1 072,4	1 107,4
Övriga kortfristiga fordringar	19	8,4	1,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1,4	0,5
Derivatinstrument	19	7,2	-
Livida medel	17, 19	8,2	3,5
Summa omsättningstillgångar		1 097,6	1 112,9
SUMMA TILLGÅNGAR		4 353,4	3 671,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	9,5	9,5
		9,5	9,5
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	18	1 807,0	1 807,0
Balanserat resultat		20,6	183,5
Årets resultat		80,0	-92,1
Summa fritt eget kapital		1 907,6	1 898,4
Summa eget kapital		1 917,1	1 907,9
Obeskattade reserver	30	50,0	42,3
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	2 138,2	1 491,6
Pensionsförpliktelse		1,0	0,5
Derivatinstrument	19	213,0	209,2
Summa långfristiga skulder		2 352,2	1 701,3
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	19	0,1	0,0
Aktuella skatteskulder		13,8	8,9
Övriga kortfristiga skulder	19	0,9	0,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	12,1	9,3
Derivatinstrument	19	7,2	1,0
Summa kortfristiga skulder		34,1	20,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 353,4	3 671,5
Ställda säkerheter	24	2 138,2	1 491,6
Ansvarsförbindelser	25	3 148,5	3 322,6

Moderbolaget

Förändringar i eget kapital

Mkr

Eget kapital hänförligt till	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Moderbolagets aktieägare					
Ingående eget kapital 2014-01-01	9,5	1 807,0	240,9	-	2 057,4
Utdelning	-	-	-57,5	-	-57,5
Årets resultat	-	-	-	-92,1	-92,1
Utgående eget kapital 2014-12-31	9,5	1 807,0	183,5	-92,1	1 907,9

Eget kapital hänförligt till	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Moderbolagets aktieägare					
Ingående eget kapital 2015-01-01	9,5	1 807,0	91,4	-	1 907,9
Nyemission	0,0	-	-	-	0,0
Återköp egna aktier	0,0	-	-	-	0,0
Återläggning aktiesparprogram	-	-	1,0	-	1,0
Utdelning	-	-	-71,8	-	-71,8
Årets resultat	-	-	-	80,0	80,0
Utgående eget kapital 2015-12-31	9,5	1 807,0	20,6	80,0	1 917,1

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 1,00 kr, totalt 95,7 mkr 2016 avseende räkenskapsåret 2015.

Moderbolaget

.....

Kassaflödesanalys

Mkr	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	0,6	-0,3
Erhållen ränta	21,3	26,2
Erlagd ränta	-92,9	-73,6
Betald skatt	-13,7	-10,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-84,7	-57,8
Förändring av kortfristiga fordringar	154,9	-313,4
Förändring av kortfristiga skulder	6,3	4,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76,5	-366,4
Investeringsverksamheten		
Ökning av reversfordringar	-646,6	-321,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-646,6	-321,3
Finansieringsverksamheten		
Amortering av räntebärande skulder	-34,8	-
Nyupplåning av räntebärande skulder	681,4	321,3
Nyemission/Återköp egna aktier	0,0	-19,0
Lämnad utdelning	-71,8	-57,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	574,8	244,8
Årets kassaflöde	4,7	-442,9
Likvida medel vid årets början	3,5	446,4
Likvida medel vid årets slut	8,2	3,5
Outnyttjad checkkredit	0	0

Noter

NOT 1

Allmän information

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

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 22 mars 2016 och föreläggs för fastställande vid årsstämma den 28 april 2016.

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 rapporteringens 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.

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

Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör uppskattningar och bedömningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningen och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar

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

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, där förvärvet inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv om kriterierna för tillgångsförvärv är uppfyllda. 2015 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.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande standard tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2015: IFRIC 21 "Avgifter"

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 2015 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport.

IFRS 9 *Financial instruments* - IFRS 9 hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell. Standarden gäller från räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018 och har ännu ej antagits av EU. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte börjat utvärdera effekterna av denna standard.

Not 2 Forts.

IFRS 16 Leases - I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard som kommer att ersätta IAS 17 Leasing-avtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten. EU har ännu inte antagit standarden. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av denna standard.

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

Förvaltningsresultat

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

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Avseende skulder till kreditinstitut redovisas samtliga skulder som långfristiga oavsett förfallotidpunkt då hela låneportföljen refinansieras löpande. Omsättnings-tillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Koncernredovisning

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

Koncerninterna fordringar och skulder samt internvinster elimineras i sin helhet.

Intresseföretag

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

Intäktsredovisning

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

Resultat fastighetsförsäljning

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

Rörelsesegment

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

Leasingavtal

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Finansiella instrument

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

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

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

Kvittning av finansiella instrument

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

Nedskrivning av finansiella instrument

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

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

Likvida medel

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

Hyresfordringar

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

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

Derivatinstrument

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

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

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

Leverantörsskulder

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

Låneskulder

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Maskiner och inventarier

5-10 år

Förvaltningsfastigheter

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

I redovisningsbegreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter till verkligt värde. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som närmare beskrivs i not 13. Den internt utförda värderingen kvalitetskontrolleras normalt genom att ett urval fastigheter externvärderas årligen varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. 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 värde-

Not 2 Forts.

ring till verkligt värde. Resultatet av avyttring redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter.

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

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

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

Beräkning av verkligt värde

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

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

Ersättningar till anställda

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

Platzer har förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner enligt den s.k. ITP-planen. För tjänstemän i Sverige tryggs ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2015 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggs genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 1,8 mkr.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 153 procent (143).

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

Aktierelaterade ersättningar

På bolagstämman i april 2015 beslutades om ett aktiesparprogram riktat till ledningsgruppen. I enlighet med IFRS 2 beräknas denna kostnad för aktiesparprogrammet som en personalkostnad. Kostnaden beräknas genom att maximala antalet prestationsaktier multipliceras med genomsnittlig aktiekurs vid tidpunkt för utställandet av programmet för investeringsaktierna. Denna kostnad redovisas som centrala administrationskostnader och periodiseras över programmets löptid om 3 år. För 2015 belastas resultatet med totalt 1,3 mkr, varav sociala avgifter uppgår till 0,3 mkr. Aktiesparprogrammet innebär att deltagarna investerar i Platzer-aktier (sparaktier) motsvarande två månadslöner vilka skall behållas under programmets hela löptid liksom att anställningen fortfarande skall gälla. Om bolagets substansvärde per 2017-12-31 överstiger fastställda målnivåer (40-42 kr/aktie) erhåller deltagarna vederlagsfritt 2-4 aktier för varje sparaktie.

Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost från eget kapital. Vid avyttring av dessa aktier redovisas erhållet belopp som en tilläggspost i eget kapital.

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.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning presenteras i enlighet med årsredovisningslagens scheman.

Skillnaden mot IAS 1, "Utformning av finansiella rapporter", som tillämpas vid utformning av koncernens finansiella rapporter är främst rapport över totalresultatet, redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag

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

Skatter

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

Koncernbidrag

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

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument. För dessa avtal tillämpar moderföretaget lättnadsregeln i RFR 2 (IAS 39) p2 och redovisar därmed borgensförbindelsen som en ansvarsförbindelse. När företaget bedömer att det sannolikt kommer att krävas en betalning för att reglera ett åtagande görs en avsättning.

NOT 3

Finansiell riskhantering

Finansiella riskfaktorer

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

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

Marknadsrisk

Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Under 2015 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 kontrakt ränta och det rörliga räntebeloppet, beräknade på kontrakterade nominella belopp.

Räntan på räntebärande skulder säkras ekonomiskt till viss del med ränteswappar (rörlig till fast ränta), 3 240 mkr (2 920) av den räntebärande skulden på 5 690 mkr (4 855). Härutöver finns en ränteswap med framtida start december 2016 om 600 mkr. Koncernen är därmed exponerad för viss ränterisk.

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

Den genomsnittliga räntan, med hänsyn tagen till ränteswappavtal, uppgår till 2,37 % (2,77).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 1,9 år (1,8). Samtliga banklån förfaller till betalning inom 5 år (5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,0 år (4,7). Andelen lån, inklusive effekter av tecknade räntederivat, med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick till 43 % (40).

Koncernen har analyserat dess känslighet mot ränteförändringar. Genomförd analys visar att effekten på resultat före skatt av en ändring av räntenivån på 1,0 % skulle vara en maximal ökning med 24 mkr (19) respektive minskning med 24 mkr (19). Effekten på eget kapital skulle vara en maximal ökning med 19 mkr (15) respektive minskning med 19 mkr (15).

Valutarisk

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

Prisrisk

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

Kreditrisk

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

Kreditkvalitet

Platzers placeringspolicy är att minimera kreditrisk genom att placera endast i godkända likvida instrument, välja motparter med hög kreditrating samt använda instrument med hög likviditet. Platzers placeringar kan göras genom inlåning i bank eller genom köp av räntebärande värdepapper. Enligt policyn så 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 227 mkr (96) har en kreditrating enligt AAA.

Derivatinstrument

Samtliga derivatinstrument -192 mkr (-256) 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 2015 uppgick fullgoda hyresfordringar till 17 mkr (4). Koncernens kreditförluster uppgick under 2015 till 1 mkr (1). Avsättningar respektive återföringar av reserver för osäkra hyresfordringar ingår i posten fastighetskostnader i resultaträkningen.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. För att säkerställa en god betalningsberedskap för den operativa verksamheten 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 2015 hade koncernen likvida medel om 227 mkr (96). Därutöver fanns en ej utnyttjad checkräkningskredit på 50 mkr (50). Villkoren i låneavtalen är förenliga med Platzers finansiella mål och innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Platzers låneavtal innehåller sedvanliga kreditvillkor avseende räntetäckningsgrad eller soliditet, i båda fallen överstiger utfall och Platzers egna mål dessa kreditvillkor.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk menas risken att refinansiering av ett lån som förfaller ej är genomförbart, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor. Platzer strävar efter att begränsa refinansieringsrisken genom att förfallostrukturen i låneportföljen sprids över tiden samt att finansieringen sprids på flera motparter så att likviditetsproblem inte uppstår. Platzers policy är att alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar och att högst 35 % 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. För att ytterligare diversifiera låneportföljen förvärvade Platzer under 2014 20 % av aktierna i SFF Holding AB vilket möjliggör att genom obligationslån utgivna av detta bolag låna direkt från kapitalmarknaden. Under 2015 utnyttjade Platzer denna möjlighet och lånade 300 mkr via SFF Holding AB genom en s.k. grön obligation.

Hantering av kapitalrisk

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

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

NOT 4

Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Medelantal anställda				
Kvinnor	23	17	—	—
Män	32	24	2	2
Totalt	55	41	2	2

Koncernen hade per årsskiftet 54 anställda (43), varav 22 kvinnor (18). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 2 (2), varav 0 kvinnor (0). Vid årsskiftet hade Platzer 6 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav 3 kvinnor (2). Koncernen hade 8 ledande befattningshavare (5) inklusive VD, varav 4 kvinnor (2) per årsskiftet. Samtliga anställda finns i Sverige.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Styrelseordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter (samma arvode till alla ledamöter)	0,6	0,5	0,6	0,5
Lön och förmåner till verkställande direktören	2,6	2,7	2,6	2,7
Rörlig ersättning till verkställande direktören	1,0	1,0	1,0	1,0
Löner och förmåner till övriga ledande befattningshavare	6,6	4,3	1,6	1,5
Rörliga ersättningar till övriga ledande befattningshavare	1,3	0,8	0,3	0,3
Löner och förmåner till övriga anställda	18,9	15,4	—	—
	31,2	24,9	6,3	6,2
Sociala avgifter enligt lag	11,7	9,1	2,3	2,2
Avtalade pensionskostnader för verkställande direktören	0,9	0,7	0,9	0,7
Avtalade pensionskostnader för övriga ledande befattningshavare	1,8	1,1	0,5	0,4
Avtalade pensionskostnader för övriga anställda	1,8	1,8	—	—
	16,2	12,7	3,7	3,3
Totalt	47,4	37,6	10,0	9,5

Ersättning till ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses de 7 personer som tillsammans med verkställande direktören ingår i bolagets ledningsgrupp. Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en månadslön. För ledningsgruppen kan bonusen uppgå till maximalt tre månadslöner och för VD kan den maximalt uppgå till sex månadslöner.

Pension

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

Avgångsvederlag

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

Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Övriga ledande befattningshavares ersättningar har beslutats utifrån de riktlinjer som styrelsen lade fram och fastslogs på årsstämman 2015.

Aktierelaterade ersättningar

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

NOT 5

Segmentsredovisning

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

Den geografiska områdesfördelningen har förändrats under 2015 mot bakgrund av förändringar i fastighetsbeståndet, vilket medfört att området Södra/Västra Göteborg och Norra/Östra Göteborg ersätter den tidigare uppdelningen Västra Göteborg respektive Övriga Göteborg. Till Södra/Västra Göteborg hänförs Mölndal (tidigare Övriga Göteborg). Jämförelsesiffror för 2014 har räknats om.

Redovisning av segment

	Förvaltningsfastigheter						Projekt- fastigheter		Koncern- gemensamt		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg							
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	338,1	298,0	109,0	119,9	140,7	106,0	1,3	1,1	—	—	589,1	524,9
Fastighetskostnader	-77,9	-64,0	-36,9	-40,9	-35,5	-25,2	-1,3	-1,1	—	—	-151,6	-131,2
Driftsöverskott	260,2	234,0	72,1	78,9	105,2	80,8	0,0	0,0	0,0	0,0	437,5	393,7
Central administration									-35,0	-32,3	-35,0	-32,3
Finansnetto									-136,1	-150,2	-136,1	-150,2
Förvaltningsresultat									-171,1	-182,5	266,4	211,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter									509,7	400,8	509,7	400,8
Värdeförändring finansiella instrument									64,0	-227,5	64,0	-227,5
Resultat före skatt									402,6	-9,1	840,1	384,6
Skatt på årets resultat									-176,4	-86,7	-176,4	-86,7
Årets resultat									226,2	-95,8	663,7	297,9

	Förvaltningsfastigheter									
	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg		Projekt-fastigheter		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	6 322	5 406	1 240	1 378	2 085	1 265	137	294	9 784	8 343

NOT 6

Hysesintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyres-tillägg.

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

	2015			2014		
	Hyresintäkt	Antal	Andel %	Hyresintäkt	Antal	Andel %
2015	—	—	—	101	182	19
2016	72	181	12	91	150	17
2017	90	175	14	89	129	17
2018	127	164	20	99	94	18
2019	114	94	18	53	20	10
2020	65	35	11	37	19	7
2021-	154	33	25	63	14	12
Total	622	682	100	533	608	100
P-hus/övrigt	42			39		
Minoritet	—			-7		
Total	664			565		

NOT 7

Fastighetskostnader

Koncernen	2015	2014
Driftskostnader	-91,5	-78,2
Underhåll	-20,7	-17,8
Fastighetsskatt	-36,1	-31,8
Kundförluster	-1,4	-1,4
Övrigt	-1,9	-2,0
Summa	-151,6	-131,2

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 samt 1 tomträttsavtal. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter och hyreskontrakten klassificeras som operationella leasingavtal. Av not 6 framgår kontraktsstrukturen. Normalt tecknas kommersiella lokalhyreskontrakt på 3-7 år med uppsägningstid om 9 månader. Genomsnittlig återstående löptid uppgick 2015-12-31 till 46 månader (43).

NOT 9

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 35,0 mkr (32,3). Däri ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal-, kontors-, lokal- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier. Kostnad för aktiesparprogrammet ingår från och med 2015.

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

NOT 10

Värdeförändringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	7,8	—	—	—
Summa realiserade värdeförändringar	7,8	0,0	0,0	0,0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	501,9	400,8	—	—
Orealiserad värdeförändring derivat	64,0	-227,5	18,3	-179,3
Orealiserad värdeförändring löneskatt kapitalförsäkring	0,0	0,0	—	—
Summa orealiserade värdeförändringar	565,9	173,3	18,3	-179,3

NOT 11

Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter	0,5	3,7	21,3	26,2
Summa ränteintäkter	0,5	3,7	21,3	26,2
Varav avseende koncernbolag	—	—	21,2	23,7
Räntekostnader	-136,2	-153,9	-92,9	-73,6
Summa räntekostnader	-136,2	-153,9	-92,9	-73,6

Värdeförändring derivat framgår av not 10.

NOT 12

Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt för året	-18,7	-17,2	-15,2	-13,4
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,7	—	0,7
Uppskjuten skatt	-157,7	-71,9	-3,9	39,5
Övrig justering	—	1,7	—	—
Summa	-176,4	-86,7	-19,1	26,8

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	
	2015	2014	2015	2014
Resultat före skatt	840,1	384,6	99,1	-118,9
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 22 %	-184,8	-84,6	-21,8	26,1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader / ej skattepliktiga intäkter	-0,6	-0,5	-0,2	-0,1
Skatteeffekt av ej skattepliktig försäljning dotterbolag	18,5	—	—	—
Temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skatt redovisas	-10,4	—	—	—
Övrig justering	0,9	-1,6	2,9	0,8
Skattekostnad	-176,4	-86,7	-19,1	26,8

Uppskjuten skatt på fastigheter, derivat och övrigt avser skillnaden mellan skattemässiga restvärden och redovisade restvärden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Underskottsavdragen uppgick till 0,5 mkr (0). Samtliga uppskjutna skatteskulder bedöms förfalla längre fram än 12 månader. Den gällande skattesatsen är 22,0 %.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Obeskattade reserver	0,7	-4,3	—	—
Derivat	-13,7	50,1	-3,9	39,5
Förvaltningsfastigheter	-144,7	-117,7	—	—
Övriga temporära skillnader	0,0	0,0	—	—
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-157,7	-71,9	-3,9	39,5

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	48,5	63,5	48,7	46,4
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1,6	1,1	—	—
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	-430,8	-289,1	—	—
Obeskattade reserver	-11,7	-12,4	—	—
Derivat	-6,3	-6,9	-6,2	—
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	-398,7	-243,9	42,5	46,4

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 2014	-171,4	-3,9	0,0	-8,1	-183,4
Redovisat i resultaträkningen	-117,7	-3,0	—	-4,3	-125,0
Per 31 december 2014	-289,1	-6,9	0,0	-12,4	-308,4
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2014	0,0	10,3	1,0	0,0	11,3
Redovisat i resultaträkningen	—	53,2	0,0	—	53,2
Per 31 december 2014	0,0	63,5	1,1	0,0	64,6
Netto per 31 december 2014	-289,1	56,6	1,1	-12,4	-243,9
Moderbolaget					
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2014	0,0	-3,2	0,0	0,0	-3,2
Redovisat i resultaträkningen	—	3,2	—	—	3,2
Per 31 december 2014	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2014	0,0	10,0	0,0	0,0	10,0
Redovisat i resultaträkningen	—	36,3	—	—	36,3
Per 31 december 2014	0,0	46,4	0,0	0,0	46,4
Netto per 31 december 2014	0,0	46,4	0,0	0,0	46,4
Koncernen					
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2015	-289,1	-6,9	0,0	-12,4	-308,4
Redovisat i resultaträkningen	-144,7	0,6	—	0,7	-143,4
Konsolidering/avyttring dotterbolag	3,0	—	—	—	3,0
Per 31 december 2015	-430,8	-6,3	0,0	-11,7	-448,8
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2015	0,0	63,5	1,1	0,0	64,6
Redovisat i resultaträkningen	—	-14,9	0,5	—	-14,4
Per 31 december 2015	0,0	48,5	1,6	0,0	50,1
Netto per 31 december 2015	-430,8	42,2	1,6	-11,7	-398,7
Moderbolaget					
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2015	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Redovisat i resultaträkningen	—	-6,2	—	—	-6,2
Per 31 december 2015	0,0	-6,2	0,0	0,0	-6,2
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2015	0,0	46,4	0,0	0,0	46,4
Redovisat i resultaträkningen	—	2,3	—	—	2,3
Per 31 december 2015	0,0	48,7	0,0	0,0	48,7
Netto per 31 december 2015	0,0	42,5	0,0	0,0	42,5

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 användande 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 projekt-fastigheter. 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 varje kvartal en intern fastighetsvärdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på samtliga ägda fastigheter. Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under tio år samt restvärdet år 10. Bedömda hyresbetalningar samt 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 %. Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Projektfastigheter värderas individuellt utifrån bedömt byggrättsvärde. Projektfastigheter värderas utifrån ortsprismetoden liksom planlagda byggrätter. Sannolika blivande byggrätter som förvärvats värderas på motsvarande sätt medan framtida byggrätter som arbetats fram internt värderas med större försiktighet då ortsprismetoden i dessa fall bedöms vara osäkrare.

En gång per år låter Platzer genomföra en extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Under 2015 utfördes den externa värderingen av Forum Fastighetsekonomi AB per 31 december och omfattade ca 35 % av det totala fastighetsvärdet. Forums värdering, med ett osäkerhetsintervall på enskild fastighet om +/- 10 % och på beståndsnivå om +/- 5 %, visade på ett fastighetsvärde som var 7 mkr, eller 0,2 %, högre än Platzers egen värdering.

Sammanfattning av den interna värderingen

Värdetidpunkt	2015-12-31
Kalkylperiod	I normalfallet 10 år. I vissa fall kan användas en kalkylperiod på 15 år eller längre om så erfordras.
Inflationsantagande	2,0 % under hela kalkylperioden
Direktavkastning vid kalkylperiodens slut	Varierar mellan 4,5 % och 7,3 %
Kalkylränta	Mellan 6,5 % och 9,3 %
Långsiktig vakansgrad	Individuell bedömning, vanligtvis mellan 3 % och 7 %

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 5,5 % (5,8). Någon generell förändring av kalkylränta eller direktavkastningskrav har inte gjorts i den interna värderingen. Däremot har förändringar skett på individuella fastigheter, både vad gäller direktavkastning och förväntade kassaflöden. Under året har sju fastigheter sålts och frånträtts, försäljningarna har sammantaget gett en realiserad värdeförändring om 7,8 mkr. Härutöver har villkorat avtal tecknats om försäljning av Gullbergsvass 703:53, genom bolagsförsäljning, med ett underliggande fastighetsvärde om 210 mkr. Avtalet är villkorat av bland annat att ny detaljplan fastställs.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2015	2014
Ingående verkligt värde	8 343,0	6 912,6
Fastighetsförvärv	744,9	863,5
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	359,5	166,1
Värdeförändring fastigheter	509,7	400,8
Konsolidering dotterbolag	86,5	—
Försäljningar	-259,2	—
Utgående verkligt värde	9 784,4	8 343,0

	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	2015 TOTALT
Ingående verkligt värde	8 048,8	294,2	8 343,0
Fastighetsförvärv	727,9	17,0	744,9
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad (inkl. omföring färdigställda projekt)	502,3	-142,8	359,5
Värdeförändring fastigheter	505,4	4,3	509,7
Konsolidering dotterbolag	86,5	—	86,5
Försäljningar	-223,0	-36,2	-259,2
Utgående verkligt värde	9 647,9	136,5	9 784,4

Aktiverad ränta under året uppgår till 4,7 mkr (0,6) vilken ingår i investeringar i ny-, till- och ombyggnad.

Not 13 Forts.

Platzer har per årsskiftet fem större projekt under byggnation. Den totala investeringen i dessa bedöms uppgå till 800 mkr och per 31 december återstår 625 mkr att investera.

Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde". Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 % för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av fastighetsvärden. Avvikelseerna 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 9,8 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 0,5 mdkr.

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärden

	Förändring, +/-	Värdepåverkan, cirka
Hysesintäkter	50 kr per kvm	420 mkr
Driftskostnader	25 kr per kvm	210 mkr
Avkastningskrav	0,25 %-enheter	420–470 mkr

NOT 14

Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	7,7	7,7
Inköp	0,2	1,7
Försäljningar och utrangeringar	-0,2	-1,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7,7	7,7
Ingående avskrivningar	-2,1	-2,1
Försäljningar och utrangeringar	0,2	1,0
Årets avskrivningar	-1,3	-1,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3,2	-2,1
Utgående restvärde enligt plan	4,5	5,6

NOT 15

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda driftskostnader	2,7	0,8	—	—
Förutbetalda bankkostnader	6,1	6,7	1,3	0,3
Upplupna driftsintäkter	2,9	4,3	—	—
Övriga poster	0,6	0,6	0,1	0,2
Summa	12,3	12,5	1,4	0,5

NOT 16

Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Hyresfordringar	19,1	6,0	—	—
Avgår reservering för osäkra fordringar	-2,6	-2,5	—	—
Hyresfordringar netto	16,5	3,5	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 16,5 mkr (3,5).

Not 16 Forts.

Reserv osäkra hyresfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående värde 1 januari	-2,5	-1,1	—	—
Reservering för osäkra fordringar	-1,4	-1,4	—	—
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	1,3	—	—	—
Utgående värde 31 december	-2,6	-2,5	0,0	0,0

Avsättning till respektive återföring av reserv för osäkra hyresfordringar ingår i posten fastighetskostnader i resultat-räkningen.

Åldersfördelning hyresfordringar	Koncernen	
	2015	2014
Ej förfallna hyresfordringar	8,0	4,1
1-30 dagar	6,5	0,3
31-60 dagar	0,3	0,0
> 60 dagar	4,3	1,5
varav reserverat	-2,6	-2,5
Summa	16,5	3,5

NOT 17

Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kassa och bank	226,5	95,5	8,2	3,5

NOT 18

Aktiekapital

	Antal aktier (tusental)	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa	
2014-01-01	95 747,4	9,5	1 807,0	1 816,5	
Nyemission	-	-	-	0,0	
2014-12-31	95 747,4	9,5	1 807,0	1 816,5	
2015-01-01	95 747,4	9,5	1 807,0	1 816,5	
Nyemission	250,0	0,0	—	0,0	
2015-12-31	Totalt registrerade aktier	95 997,4	9,5	1 807,0	1 816,5
	Återköpta aktier	-250,0			
2015-12-31	Totalt utestående aktier	95 747,4			

Aktiekapitalet består av 20 000 000 st A-aktier, med ett röstvärde på 10 röster per aktie, samt 75 997 434 st B-aktier med ett röstvärde på 1 röst per aktie, totalt 95 997 434 st aktier med kvotvärde 0,10 kr.

Platzer genomförde under 2015 en riktad nyemission om 250 000 C-aktier till en teckningskurs om 0,10 kr/aktie i enlighet med årsstämman beslut. Emissionen syftade till att säkerställa bolagets kapacitet att leverera aktier till det på samma stämma beslutade aktiesparprogrammet. Aktierna har därefter förvärvats av Platzer till samma kurs och sedan omvandlats till B-aktier.

NOT 19
.....
Finansiella instrument

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

Koncernen	2015-12-31			2014-12-31		
	Lånefordringar och hyresfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Lånefordringar och hyresfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen						
Hyresfordringar	16,5	—	16,5	3,5	—	3,5
Övriga fordringar	27,2	5,3	32,5	10,2	4,9	15,1
Derivatinstrument	—	28,3	28,3	—	31,4	31,4
Likvida medel	226,5	—	226,5	95,5	—	95,5
Summa	270,2	33,6	303,9	109,2	36,3	145,5
	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Skulder i balansräkningen						
Upplåning	5 670,2	—	5 670,2	4 834,7	—	4 834,7
Övriga skulder	54,2	—	54,2	39,3	—	39,3
Derivatinstrument	—	220,6	220,6	—	287,7	287,7
Summa	5 724,4	220,6	5 945,0	4 874,0	287,7	5 161,7

Moderbolaget	2015-12-31			2014-12-31		
	Lånefordringar och hyresfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Lånefordringar och hyresfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen						
Övriga fordringar	3 219,0	0,9	3 219,9	2 600,5	0,5	2 601,0
Derivatinstrument	—	28,3	28,3	—	—	0,0
Likvida medel	8,2	—	8,2	3,5	—	3,5
Summa	3 227,2	29,2	3 256,4	2 604,0	0,5	2 604,5
	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Skulder i balansräkningen						
Upplåning	2 138,2	—	2 138,2	1 491,6	—	1 491,6
Övriga skulder	0,1	—	0,1	0,1	—	0,1
Derivatinstrument	—	220,2	220,2	—	210,2	210,2
Summa	2 138,3	220,2	2 358,5	1 491,7	210,2	1 701,9

NOT 20
Checkräkningskredit

	Koncernen	
Checkräkningskredit	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad kreditlimit	50,0	50,0
Outnyttjad del	50,0	50,0
Utnyttjad del	0,0	0,0

Härutöver finns beviljade och outnyttjade byggkreditiv om 212,6 mkr (0).

NOT 21
Skulder till kreditinstitut

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 528,5	2 113,4
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 813,7	3 391,2
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	—	—
Summa	6 342,2	5 504,6

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. I balansräkningen redovisas samtliga skulder till kreditinstitut som långfristig skuld oavsett förfallotidpunkt då hela låneportföljen refinansieras löpande. I löptidsanalysen görs vidare antagandet att räntekostnader beräknas utifrån snittränta för samtliga perioder.

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

Av tabellen nedan framgår räntebindning, inklusive effekter av tecknade räntederivat, och kapitalbindning. Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive tecknade räntederivat, uppgick per årsskiftet till 4,0 år (4,7) samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (1,8).

År	Ränteförfall lånebelopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Låneförfall lånebelopp, mkr	Andel, %
2016	2 450	43	1,20	1 394	24
2017	—	—	—	1 949	34
2018	100	2	3,81	1 435	26
2019	200	3	3,21	892	16
2020	300	5	4,15	—	—
2021	670	12	2,97	—	—
2022	550	10	3,49	—	—
2023	100	2	3,49	—	—
2024	1 000	18	3,26	—	—
2025	300	5	2,50	—	—
Totalt	5 670	100%	2,37%	5 670	100%

Utöver ovanstående finns övriga skulder och leverantörsskulder, i normalfallet med en förfallotid på 30-60 dagar samt räntederivat med ett undervärde om 192,3 mkr (256,3).

NOT 22

Derivatinstrument

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0,0	0,0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-54,8	-22,9
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-137,5	-233,4
Summa	-192,3	-256,3

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

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

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

År	Nominellt belopp	Verkligt värde	Genomsnittlig ränta, %	
2016	0	0,0	0,0	ränteswappar
2017	0	-0,1	0,0	ränteswappar
2017	503	-0,4	7,5	räntetak
2018	100	-7,4	2,7	ränteswappar
2019	200	-12,9	2,1	ränteswappar
2020	300	-34,0	3,0	ränteswappar
2021	670	-35,0	1,8	ränteswappar
2022	550	-45,9	2,3	ränteswappar
2023	100	-8,2	2,3	ränteswappar
2024	1 600	-53,0	1,9	ränteswappar
2025	300	4,6	1,3	ränteswappar
Totalt	4 323	-192,3		

NOT 23

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	11,8	13,8	8,0	6,0
Upplupna fastighetskostnader	16,0	13,1	—	—
Upplupna personalrelaterade kostnader	10,7	9,4	3,9	3,3
Förskottsbetalda hyror	111,0	70,4	—	—
Övriga poster	4,1	8,2	0,2	—
Summa	153,6	114,9	12,1	9,3

NOT 24

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	5 742,4	4 945,3	—	—
Koncerninterna reversfordringar	—	—	2 138,2	1 491,6
Avseende checkräkningskredit				
Företagsinteckningar	25,0	25,0	—	—
Fastighetsinteckningar	25,0	25,0	—	—
Avseende pensionsförpliktelse				
Kapitalförsäkring	5,3	4,9	—	—
Summa	5 797,7	5 000,2	2 138,2	1 491,6

NOT 25

Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Bankgarantier	7,8	9,9	—	—
Borgensförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	—	—	3 148,5	3 322,6
Ansvar för skulder i egenskap av bolagsman	47,2	47,4	—	—
Summa	55,0	57,3	3 148,5	3 322,6

NOT 26

Transaktioner med närstående

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

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

Platzer har såsom hyresvärd ingått hyresavtal med bolag inom Ernströmkoncernen och Länsförsäkringar. Platzer har försäkringsavtal med Länsförsäkringar och har även tecknat konsultavtal med Hansan AB (närstående Backahill). 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 27

Nettoomsättning (moderbolaget)

Moderbolaget har under året fakturerat sina dotterföretag med 12,0 mkr (10,0) avseende administrativa tjänster och har inte köpt några varor/tjänster av koncernbolag.

NOT 28

Arvode och ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
PWC				
Revisionsuppdraget	0,6	0,8	—	—
Skatterådgivning	0,2	0,2	—	—
Övriga tjänster	0,4	0,1	—	—
Summa	1,2	1,1	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 29

Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-7,7	-20,4
Koncernbidrag	160,5	128,5
Summa	152,8	108,1

NOT 30

Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Periodiseringsfond tax 2011	—	3,9
Periodiseringsfond tax 2013	—	8,6
Periodiseringsfond tax 2014	9,3	9,4
Periodiseringsfond tax 2015	20,4	20,4
Periodiseringsfond tax 2016	20,3	—
Summa	50,0	42,3

NOT 31

Händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari tecknades avtal om försäljning av Gårda 8:2 med frånträde 2016-03-01. Försäljningen sker genom bolagsförsäljning till ett underliggande fastighetsvärde om 44 mkr.

NOT 32

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
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 Gullbergsvass 1:1	556688-6627	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 3:14	556793-4335	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 16:17	556859-5309	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 13:12	556865-3249	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 14:1	556668-6001	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 20:5	556875-3551	Göteborg	100
AB Platzer Stampen 4:42	556695-4342	Göteborg	100
AB Platzer Stampen 4:44	556751-0234	Göteborg	100
KB Platzer Bagaregården 17:26	916852-6987	Göteborg	100
KB Platzer Forsåker 1:196	969651-3382	Göteborg	100
KB Platzer Fänkålen 2	916850-4042	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 2:12	916444-2213	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 3:12	916837-9866	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 4:11	969634-3459	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:1	916445-1016	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 3:5	916852-5682	Göteborg	100
KB Platzer Epsilon	969672-3676	Göteborg	100
KB Platzer Delta	969670-3983	Göteborg	100
KB Platzer Livered 1:329	969673-6371	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:110	969695-4263	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:132	969695-4321	Göteborg	100
KB Platzer Stampen 4:42	969673-0895	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:2	916852-7100	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 148:13	916565-2729	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 149:10	916442-8949	Göteborg	100
KB Platzer Skår 57:14	969666-8046	Göteborg	100
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
AB Platzer Backa 173:2	556756-8091	Göteborg	100
AB Platzer Krokslätt 34:13	556934-2040	Göteborg	100
AB Platzer Gamlestaden 740:132	556978-5925	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:7	556724-5005	Göteborg	100

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel, %
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 3:6	556711-7568	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:9	556711-1736	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 32:3	556711-3112	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 34:13	556690-0899	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 39:1	556693-4401	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:1	556845-7880	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:4	556697-4993	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:6	556694-1216	Göteborg	100
AB Platzer Ksi	556738-2477	Göteborg	100
AB Platzer Omikron	556717-5194	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 33:1	556813-4760	Göteborg	100
Platzer Syd AB	556717-2993	Göteborg	100
AB Platzer Balltorp 1:135	556681-8489	Göteborg	100
AB Platzer Jota	556717-0211	Göteborg	100
AB Platzer Rho	556695-3963	Göteborg	100
AB Platzer Hårddisken 1	556695-3955	Göteborg	100
AB Platzer Teta	556717-0898	Göteborg	100
Platzer Finans Holding AB	556961-1030	Göteborg	100
Platzer Finans AB	556974-0243	Göteborg	100

Moderbolaget	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
AB Platzer Alpha	100	100	1 000	0,1	0,1
Platzer Nord AB	100	100	16 500	37,7	37,7
AB Platzer Öst	100	100	1 000	515,3	515,3
Platzer Syd AB	100	100	13 500	43,0	43,0
AB Platzer Väst	100	100	1 000	423,9	423,9
Platzer Finans Holding AB	100	100	500	33,1	0,1
				1 053,1	1 020,1

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	1 020,1	1 020,0
Förvärv	—	0,1
Kapitaltillskott	33,0	—
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 053,1	1 020,1
Utgående redovisat värde	1 053,1	1 020,1

NOT 33

Andelar i intresseföretag

Bolag	Org nr	Säte	Kapitalandel, %	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Kapitalandel Koncern, mkr
SFF Holding AB	556958-5606	Stockholm	20	100 000	33	33,6

			Koncernen	
			2015	2014
Ingående anskaffningsvärden			1,0	—
Resultatandel			-0,4	—
Förvärv			—	0,1
Nyemission preferensaktier			33,0	—
Aktieägartillskott			—	0,9
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde			33,6	1,0
Utgående redovisat värde			33,6	1,0

Platzers andel i SFF Holding AB förvärvades 2014-12-30 varmed ingen resultatandel redovisades 2014.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse 2016-04-28.

Göteborg 2016-03-22

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 52-85.


Fabian Hielte
Ordförande


Lena Apler


Anders Jarl


Cecilia Marlow


Eva Persson


Ricard Robbstål


Per-Gunnar Persson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bengt Kron
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 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 52–85.

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 2015 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 2015 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 2015.

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

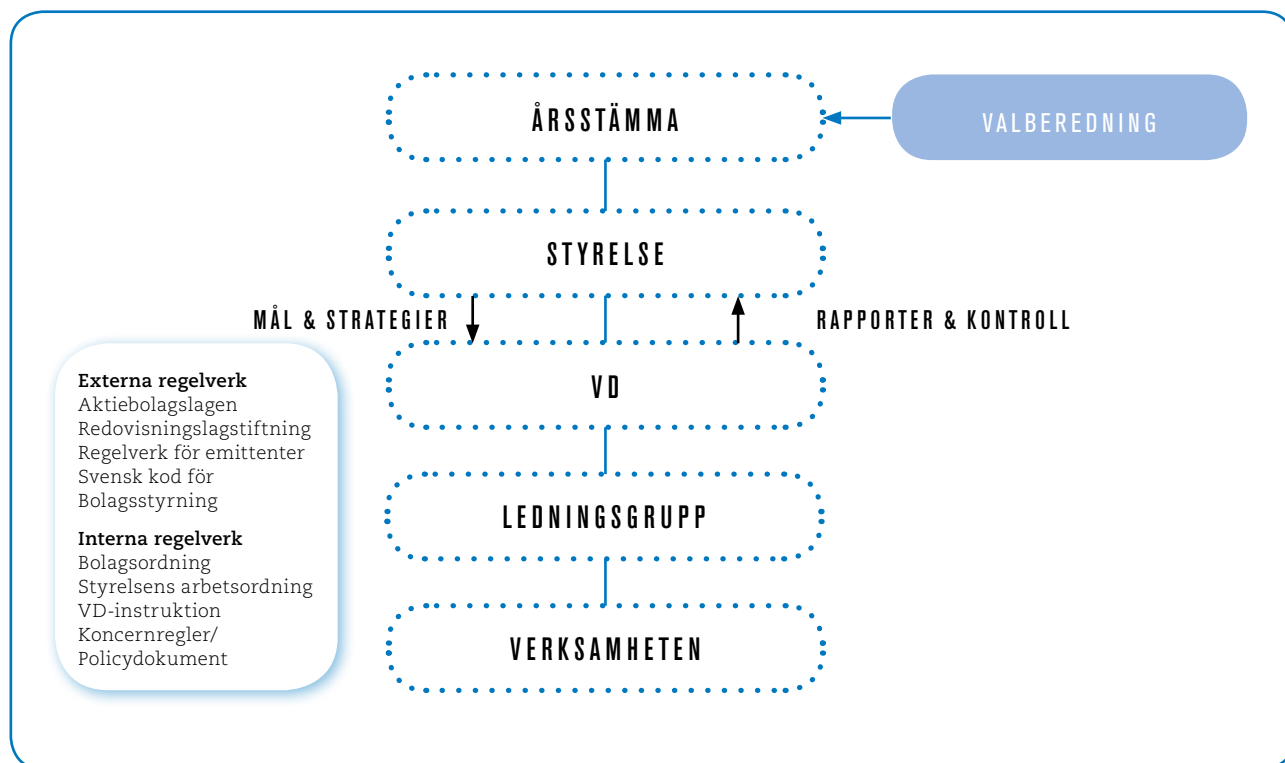
Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 22 mars 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport



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

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

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

Styrningsstruktur

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

Aktieägare

Platzer har ett aktiekapital om 9 599 743 kr och antalet registrerade aktier uppgick vid årets utgång till 95 997 434, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 75 997 434 B-aktier med 1 röst per aktie. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädna 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 18,1 procent av rösterna. Platzers innehav av egna aktier uppgår till 250 000 B-aktier. Antalet aktieägare uppgick per 31 december 2015 till 3 915 (3 206).

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 2015 ägde rum den 28 april 2015. På stämman deltog eller företrädde 41 aktieägare motsvarande cirka 88 procent av antal röster. De viktigaste besluten vid stämman var:

- Årsstämman omvalde enligt förslag från valberedningen Fabian Hielte som styrelseordförande och Eva Persson, Lena Apler samt Anders Jarl som styrelseledamöter samt nyvalde Ricard Robbstål och Cecilia Marlow som styrelseledamöter.
- Stämman beslutade om principer för utseende av valberedning (se nedan).
- Stämman godkände styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Årsstämman bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av B-aktier om högst 10 procent av aktiekapitalet. Emissionen skall kunna genomföras som kontant-, apport- eller kvittningsemission och skall ske till marknadsmässigt pris.

- Stämman beslutade införa ett långsiktigt incitamentsprogram, riktat till ledningsgruppen. I enlighet med detta beslutades också om ändring av bolagsordningen, en riktad nyemission om 250 000 aktier av serie C, bemyndigande för styrelsen att låta återköpa dessa aktier och att bolaget skall ha rätt att överlåta dessa aktier i enlighet med incitamentsprogrammets villkor.

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

Valberedning

Valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman 2016 och skall bestå av styrelsens ordförande samt representanter för de tre röstmässigt största aktieägarna per utgången av det tredje kvartalet 2015. Valberedningen utser inom sig ordförande för valberedningen.

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

Valberedningen inför årsstämman 2016 består av Fabian Hielte, såsom styrelsens ordförande, Staffan Ingeborn, företrädande Ernström & C:o AB, Anders Tykeson, företrädande Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och Magnus Swärdh, företrädande Backahill AB. I valberedningen har Staffan Ingeborn utsetts till ordförande. Valberedningen representerar tillsammans 77 procent av rösterna i Platzer.

Styrelse

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

Platzers styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av fyra till nio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna utses för högst ett år i taget. Styrelsen, som valdes på årsstämman 28 april 2015, består av sex ledamöter. Bolagets VD är inte ledamot av styrelsen. Bolagets CFO, Lennart Ekelund, har fungerat som styrelsens sekreterare.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning, vilken är antagen samt ses över och uppdateras årligen. Styrelsen ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksam-

heten 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 utan finner det mot bakgrund av styrelsens storlek mer ändamålsenligt att hela styrelsen är delaktig i samtliga av styrelsens ansvarsområden. Av detta följer att styrelsen i sin helhet ansvarar för de uppgifter som annars revisionsutskott och ersättningsutskott handhar. Belönings- och ersättningsfrågor för VD bereds av styrelsens ordförande och beslutas av styrelsen.

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

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

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

- organisera och leda styrelsens arbete och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete,
- tillse att styrelsens arbete sker i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, aktiebolagslagen och denna arbetsordning,

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

Styrelsen har under 2015 genomfört en utvärdering av dess arbete. Utvärderingen har skett med hjälp av ett externt utformat frågeunderlag vilket sammanställts av ordföranden och gått igenom av styrelsen. Utvärderingen har sammantaget visat på ett väl fungerande styrelsearbete. En sammanfattning av utvärderingen har redovisats för valberedningen.

Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande möte, sammanträda minst sex gånger per år. Under 2015 hölls det 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande och per capsulam-möten. Vid ordinarie styrelsemöte behandlas beslutsärenden som förvärv och försäljningar av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Vidare rapporterar VD avseende uthyrning, investeringar och finansiell situation. Dessutom föredras, när så är aktuellt, kvartalsbokslut, budget och affärsplan.

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Invalid år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare	Delta- gande/ antal möten
Fabian Hielte, ordförande	2008	Ja	Nej	12/12
Lena Apler	2013	Ja	Ja	11/12
Anders Jarl	2014	Ja	Nej	12/12
Eva Persson	2013	Ja	Ja	10/12
Ricard Robbstål	2015	Ja	Nej	7/8
Cecilia Marlow	2015	Ja	Ja	8/8
Ingemar Larsson*	2011	Ja	Nej	4/4

*Ledamot som avgick vid årsstämman 2015.

En utförligare presentation av styrelsens ledamöter finns på sidan 94 i årsredovisningen och på bolagets hemsida, platzer.se.

VD och ledningsgrupp

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

Ledningsgruppen utgjordes under 2015 av VD P-G Persson, CFO Lennart Ekelund, marknadsområdescheferna Charlotte Adlerton Gadd, Erik Fischer och Ulrika Sjöswärd samt från mars 2015 projektutvecklingschef Roger Sundbom, uthyrningschef Christina Cedéus Olason och ekonomichef Camilla Heyman. Ledningsgruppen sammanträder normalt en gång per månad med en stående agenda.

Ersättningar till VD och ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen. Årsstämman 2015 beslutade om sådana principer, vilka bland annat anger att ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledningsgrupp ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt vara baserade på den anställdes ansvar och prestation.

Ersättning utgår med fast lön för samtliga i ledningsgruppen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baserade på avgiftsbestämda pensionslösningar eller ITP-planen.

Utöver fast lön ska också rörlig ersättning kunna utgå som då ska belöna förutbestämda och mätbara prestationer. Sådan rörlig ersättning ska vara maximerad till motsvarande tre månadslöner och för VD sex månadslöner. Långsiktiga rörliga

incitamentsprogram skall vara aktierelaterade och prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till en årslön.

Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en (1) månadslön. För ledningsgruppen kan bonusen uppgå till maximalt tre månadslöner och för verkställande direktören maximalt sex månadslöner. Vid årsstämman 2015 fattades härutöver beslut om ett treårigt aktiesparprogram riktat till ledningsgruppen.

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

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som kommer läggas fram på årsstämman 28 april 2016 stämmer i allt väsentligt överens med det förslag som beslutades om på årsstämman 2015.

Revision

Platzers årsredovisning och styrelsens samt VDs förvaltning granskas i enlighet med aktiebolagslagen av bolagets revisor. Granskningen utmynnar dels i en rapportering inför styrelsen, där revisorn närvarar vid minst två styrelsemöten per år, dels i en revisionsberättelse som avges efter räkenskaps-årets 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. I samband med årsstämman 2015 inträdde Bengt Kron som huvudansvarig revisor då Håkan Jarkvist gick i pension. Förutom sitt uppdrag som revisor i Platzer har Öhrlings PricewaterhouseCoopers bistått Platzer i uppdrag gällande skatt och redovisningsfrågor.

Styrelsens rapport om intern kontroll

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

Kontrollmiljö

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

Platzers organisation möjliggör en effektiv intern kontroll. Bolaget är organiserat i marknadsområden med en marknadsområdeschef för varje marknadsområde. Varje marknadsområde har flera förvaltare som är ansvariga för ett antal fastigheter vardera. Ansvaret framgår bland annat av attestregler, rutiner för tecknande av hyresavtal och 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:

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

Kontrollaktiviteter

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

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

Information och kommunikation

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

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

Uppföljning

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

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

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

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

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

Göteborg 22 mars 2016



Fabian Hielte
Ordförande



Lena Apler



Anders Jarl



Cecilia Marlow



Eva Persson



Ricard Robbstål

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2015 på sidorna 87–92 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Göteborg den 22 mars 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron
Auktoriserad revisor

STYRELSE


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

Antal aktier: Aktie B 1 000.

RICARD ROBBSTÅL, född 1970.

Styrelseledamot sedan 2015.

VD för Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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

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

Antal aktier: 0 aktier.

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 Skistar AB (publ), Exceed AB, Västsvenska Handelskammaren, Börssällskapet, Mitt Liv, Connect Väst och Hand in Hand.

Antal aktier: Aktie B 10 000 (genom juridisk person).

ANDERS JARL, född 1956.

Styrelseledamot sedan 2014.

VD Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter AB.

Antal aktier: Aktie B 2 000.

CECILIA MARLOW, född 1960.

Styrelseledamot sedan 2015.

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Kivra. Styrelseledamot i Clas Ohlson, Nordea Fonder, Forex Bank, Midsona och Mathem.

Antal aktier: Aktie B 2000 (genom juridisk person)

FABIAN HIELTE, född 1975.

Styrelseordförande sedan 2013, styrelseledamot sedan 2008.

VD i Ernström & C:o AB.

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

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

Antal aktier: Aktie B 1 500 000, Aktie A 10 000 000 (delägt via juridisk person).

LEDNINGSGRUPP



P-G PERSSON

Född 1965

VD

Anställd 2008

Utbildning: Civilingenjör Väg- och vatten

Antal aktier: 27 239 B-aktier samt
506 000 (delägt via juridisk person)

CHARLOTTE ADLERTON GADD

Född 1975

Marknadsområdeschef

Anställd 2007

Utbildning: Fil. kand. systemvetenskap

Antal aktier: 4 924 B-aktier

CHRISTINA CEDÉRUS OLAUSON,

Född 1964

Uthyrningschef

Anställd 2014

Utbildning: Civilekonom

Antal aktier: 3 650 B-Aktier

LENNART EKLUND

Född 1959

CFO

Anställd 2010

Utbildning: Civilekonom, MBA

Antal aktier: 12 230 B-aktier samt
506 000 (delägt via juridisk person)

ULRICA SJÖSWÄRD

Född 1974

Marknadsområdeschef

Anställd 2008

Utbildning: Högskoleingenjör Bygg- och anläggning

Antal aktier: 7 040 B-aktier

ROGER SUNDBOM,

Född 1969

Projektutvecklingschef

Anställd 2015

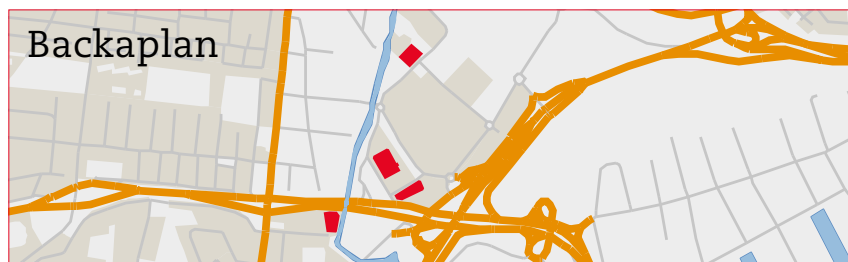
Utbildning: Driftingenjör fastighetsinriktning

Antal aktier: 5 100 B-aktier

Under 2015 ingick även Camilla Heyman, ekonomichef, och Erik Fischer, marknadsområdeschef, i ledningsgruppen. Båda har nu slutat på Platzer.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

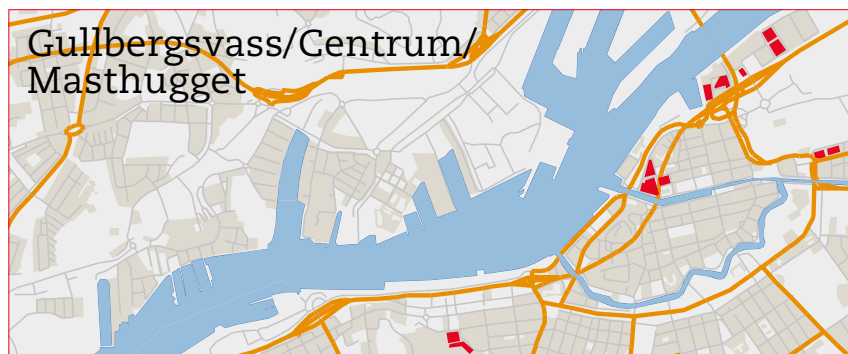
- Förvaltningsfastighet
- Projektfastighet



BACKAPLAN

Uthyrbar yta, kvm

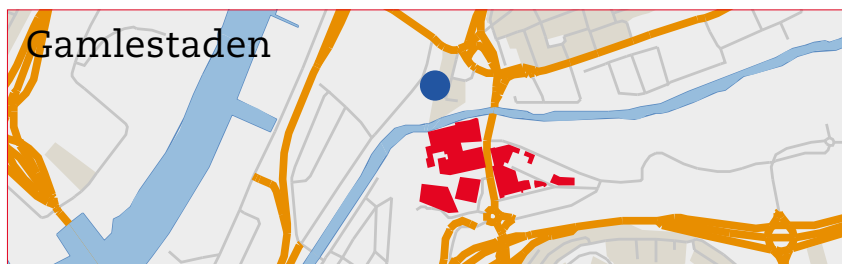
Förvaltningsfastighet	Adress	Byggår	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri/lager, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm
• Backa 173:2	Deltavägen 4	1979	151	5 380	420		5 951
• Brämaregården 35:4	Vågmästaregatan 1	1984/1991	12 377		222	855	13 454
• Tingstadsvassen 3:8	Krokegårdsgatan 5	1991	29	3 966	11	850	4 856
• Tingstadsvassen 4:3	Motorgatan 2	1943/1986	517	3 268			3 785
Summa förvaltningsfastigheter			13 074	12 614	653	1 705	28 046



GULLBERGSVASS/CENTRUM/MASTHUGGET

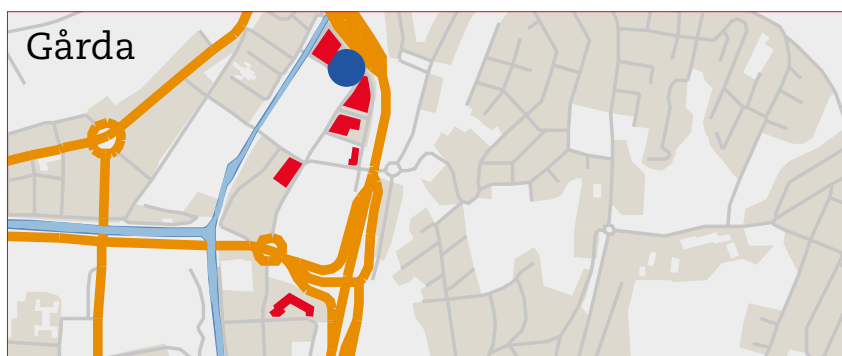
Uthyrbar yta, kvm

Förvaltningsfastighet	Adress	Byggår	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri/lager, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm
• Gullbergsvass 1:1	Lilla Bommen 3	1988	16 003				16 003
• Gullbergsvass 1:17	Lilla Bommen 8	1993	5 400				5 400
• Gullbergsvass 5:10	Kämpegatan 3-7	1988	11 736		336	463	12 535
• Gullbergsvass 5:26	Kilsgatan 4	2010	15 298	0	0	1 417	16 715
• Gullbergsvass 703:53	Hamntorgsgatan	1991				9 000	9 000
• Nordstaden 13:12	Packhusplatsen 6/ Norra Hamngatan 2	1929/1993	5 070				5 070
• Nordstaden 14:1	Postgatan 5/Smedjegatan 2	1993/1995	8 607				8 607
• Nordstaden 20:5	Packhusplatsen 3/Kronhus- gatan 1A/Postgatan 2A	1943	2 554		231		2 785
• Stampen 4:42	Odinsgatan 8-10/Barnhusg 1	2009	5 769			2 847	8 616
• Stampen 4:44	Odinsgatan 2-4/Burggreve- gatan 9-11/ Polhemsplatsen 5-7	1930	13 562				13 562
• Stigberget 34:12	Masthuggstorget 3	1967/1999	4 457	2 801	264	253	7 775
• Stigberget 34:13	Fjärde Långgatan 46-48	1969	7 246	120		2 382	9 748
Summa förvaltningsfastigheter			95 702	2 921	831	16 362	115 816



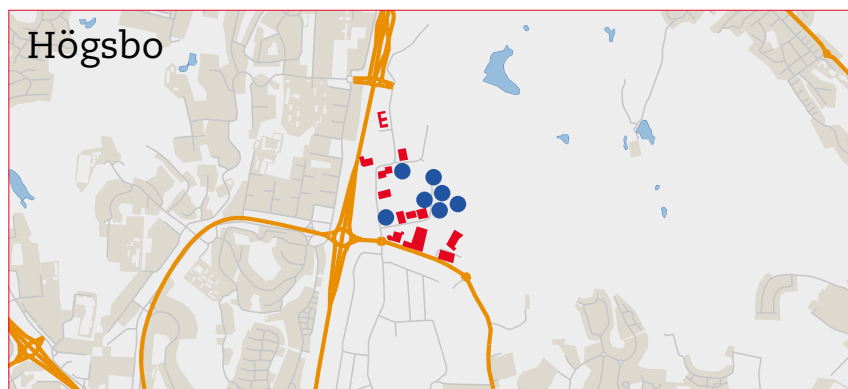
GAMLESTADEN

Förvaltningsfastighet	Adress	Byggår	Kontor, kvm	Uthyrbar yta, kvm			Totalt, kvm
				Butik, kvm	Industri/ lager, kvm	Övrigt, kvm	
• Bagaregården 17:26	Gamlestadsvägen 3/ Byfogdegatan 1-3, 11	1941/2010	24 977	365	7 515	2 535	35 392
• Olskroken 18:7	Gamlestadsvägen 2-4	1729/1960	41 653	102	6 842	13 273	61 870
• Gamlestaden 740:132	Gamlestadsgatan						0
Summa förvaltningsfastigheter			66 630	467	14 357	15 808	97 262
Summa projektfastigheter							0
TOTALT			66 630	467	14 357	15 808	97 262



GÅRDA

Förvaltningsfastighet	Adress	Byggår	Kontor, kvm	Uthyrbar yta, kvm			Totalt, kvm
				Butik, kvm	Industri/ lager, kvm	Övrigt, kvm	
• Gårda 1:15	Vestagatan 2	1971/1992	11 896				11 896
• Gårda 13:7	Johan Willins gata 5	2003				14 925	14 925
• Gårda 16:17	Drakegatan 6-10	1986	15 234		161	564	15 959
• Gårda 3:12	Anders Personsgatan 2-6	1956/2015	3 503				3 503
• Gårda 3:14	Anders Personsgatan 8-10	2015	8 813			95	8 908
• Gårda 4:11	Anders Personsgatan 14-16	1965/2002	7 464			481	7 945
• Gårda 8:2	Källhusgatan 7/ Norra Kustbanegatan 19	1940/2007	1 960				1 960
• Gårda 2:12	Venusgatan 2-6	1959	1 785	1 340			3 125
Summa förvaltningsfastigheter			48 870		161	16 065	65 096
Summa projektfastigheter			1 785	1 340			3 125
TOTALT			50 655	1 340	161	16 065	68 221



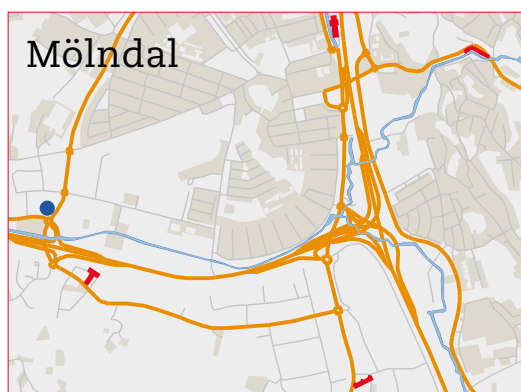
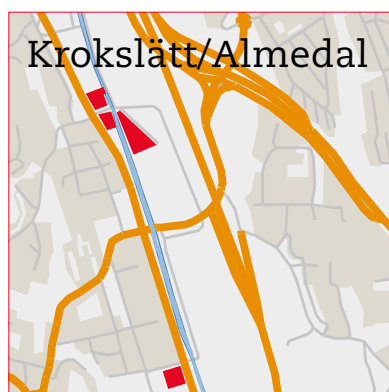
• Förvaltningsfastighet
• Projektfastighet



HÖGSBO

Uthyrbar yta, kvm

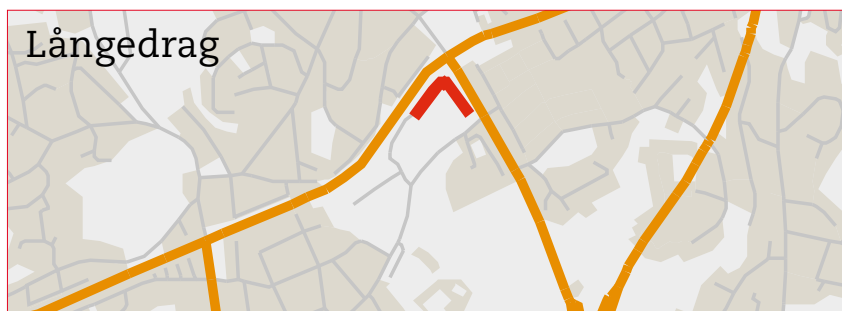
Förvaltningsfastighet	Adress	Byggår	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri/lager, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm
• Högsbo 1:4	Olof Asklunds gata 11-19	1980	1 638		1 444		3 082
• Högsbo 2:1	Olof Asklunds gata 6-10	1991	6 300				6 300
• Högsbo 3:6	Fältspatsgatan 8-12	1964	1 038		5 497		6 535
• Högsbo 3:9	Olof Asklunds gata 14	1971	2 123		2 210		4 333
• Högsbo 3:11	Fältspatsgatan 6	1964	1 802		6 421	20	8 243
• Högsbo 3:12	Fältspatsgatan 4	1964	2 776	277	6 549	761	10 363
• Högsbo 32:3	J A Wettergrens gata 5	1974	6 381		1 053	570	8 004
• Högsbo 34:13	Gruvgatan 2	1981	493		1 287		1 780
• Högsbo 39:1	Ingela Gathenhielms gata 4	1972			3 390		3 390
• Högsbo 4:1	Fältspatsgatan 1/A Odhners gata 8/Olof Asklunds gata 24	1965/1972	1 310	510	2 823		4 643
• Högsbo 4:4	Fältspatsgatan 3	1962	2 670		3 718		6 388
• Högsbo 4:6	A Odhners gata 14	1974	1 349		2 549		3 898
• Högsbo 2:2	Gruvgatan 1					350	350
• Högsbo 3:5	Fältspatsgatan 14						0
• Högsbo 3:13	Fältspatsgatan 2						0
• Högsbo 33:1	Gruvgatan						0
• Högsbo 757:118	Fältspatsgatan						0
• Högsbo 757:121	Fältspatsgatan						0
• Högsbo 757:122	Fältspatsgatan						0
Summa förvaltningsfastigheter			27 880	787	36 941	1 351	66 959
Summa projektfastigheter						350	350
TOTALT			27 880	787	36 941	1 701	67 309



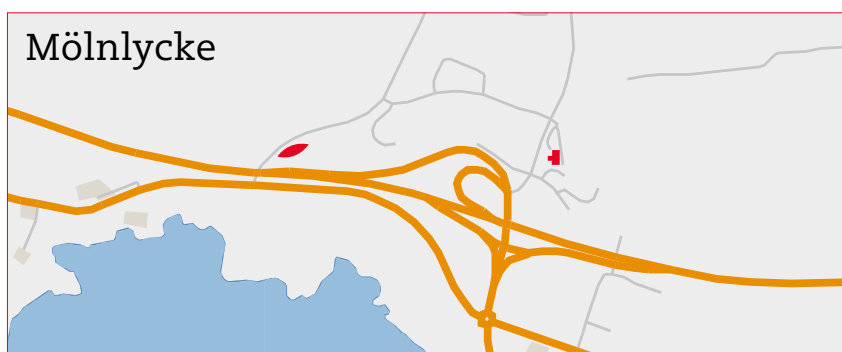
KROKSLÄTT/ALMEDAL/MÖLNDAL

Uthyrbar yta, kvm

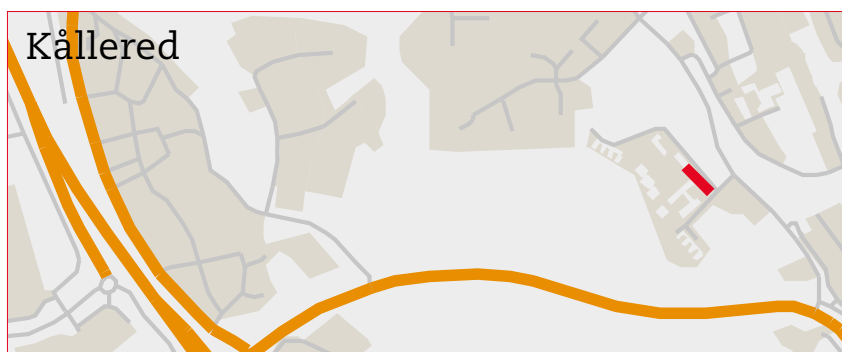
Förvaltningsfastighet	Adress	Byggår	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri/lager, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm
• Balltorp 1:135	Taljegårdsgatan 11	1989	5 515	515		377	6 407
• Bosgården 1:71	Södra Ågatan 4	1988	4 687	56			4 743
• Forsåker 1:196	Kvarnbygatan 10-14	1955/2002	5 317			150	5 467
• Fänkålen 2	Johannefredsgatan 4	1990	3 913	45	536		4 494
• Krokslätt 34:13	Mölnadalsvägen 91-93/Varbergsg 2 A-C	1950/88	10 905	725	1 308	375	13 313
• Krokslätt 148:13	Mölnadalsvägen 40-42	1952	2 581		616	20	3 217
• Krokslätt 149:10	Mölnadalsvägen 36-38	1952/98	6 928				6 928
• Skår 57:14	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929	8 286		119		8 405
• Hårddisken 1	Betagatan, Jolen Södra						0
Summa förvaltningsfastigheter			48 132	1 341	2 579	922	52 974
Summa projektfastigheter							0
TOTALT			48 132	1 341	2 579	922	52 974

**LÅNGEDRAG****Uthyrbar yta, kvm**

Förvaltningsfastighet	Adress	Byggår	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri/lager, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm
• Älvsborg 178:9	Redegatan 1	1993	9 659		296	3 862	13 817
Summa förvaltningsfastigheter			9 659		296	3 862	13 817

**MÖLNLYCKE****Uthyrbar yta, kvm**

Förvaltningsfastighet	Adress	Byggår	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri/lager, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm
• Solsten 1:110	Företagsvägen 2	1991	1 658		1 089	356	3 103
• Solsten 1:132	Konstruktionsvägen 14	2002	4 953				4 953
Summa förvaltningsfastigheter			6 611		1 089	356	8 056

**KÅLLERØD****Uthyrbar yta, kvm**

Förvaltningsfastighet	Adress	Byggår	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri/lager, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm
• Livered 1:329	Streteredsvägen 100	1962				13 937	13 937
Summa förvaltningsfastigheter						13 937	13 937

Ordlista

Breeam

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

BTA

Byggnadens bruttoarea enligt Svensk Standard.

CBD

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

COSO

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

Derivatinstrument

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

GreenBuilding

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

FN:s Global Compact

Syftet med FN:s Global är att få företag att uppmärksamma och ta ett aktivt ansvar för tio internationellt erkända principer inom fyra områden: Mänskliga rättigheter, Arbetsrätt, Miljö, Bekämpning av korruption. Global Compact bildades på initiativ av FN:s 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.

LOA

Uthyrningsbar yta.

Miljöbyggnad

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

OECD

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

OHSAS 18001

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

Prime rent

Den högsta kvadratmeterhyran för ytor av bästa kvalitet och läge i ett område, undantaget mindre lokaler.

Prime yield

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

Ränteswap

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

Definitioner

FINANSIELLA

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

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 fastighets-skatt och hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick).

Hyresvärde, kr/kvm

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

AKTIERELATERADE

Nyckeltal per aktie

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Substansvärde per aktie

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat (efter avdrag för 22 % skatt). Hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Resultat efter skatt

Hänförligt till moderföretagets aktieägare.

” Vårt fokus är 100 procent
Göteborgsområdet där vi
fortsatt kommer att öka våra
marknadsandelar ”

P-G Persson, VD







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