



## GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

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

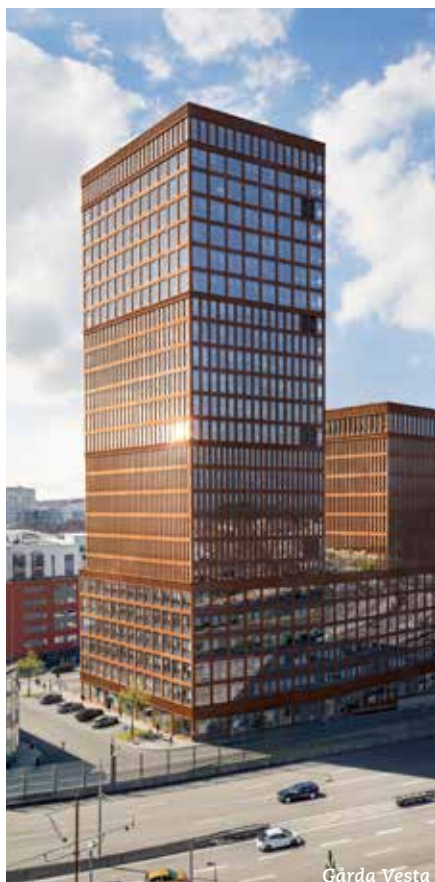




# 995

mkr (687) uppgick  
hyresintäkterna till.

Vi är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Vi äger och utvecklar 69 fastigheter med en total yta om 800 000 kvadratmeter. Vi skapar värde genom uthyrning och förvaltning, fastighetsprojekt och stadsutveckling samt förvärv och försäljning av fastigheter. Vi prioriterar goda relationer med hyresgästerna och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang.



Gårda Vesta



# 486

mkr (322) uppgick  
förvaltningsresultatet till.

# 15 559

mkr (13 615) uppgick  
fastighetsvärdet till.

» Göteborgsregionen ligger sedan flera år i topp när det gäller investeringar i forskning och utveckling. Ingen annanstans i Sverige satsas lika många kronor per invånare på framtiden.»

Källa SCB.

Läs mer på sid 16.

# Innehåll

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Året i sammandrag                                                 | 5   |
| VD har ordet                                                      | 6   |
| Strategisk inriktning                                             |     |
| - Vision, affärsidé och strategi                                  | 8   |
| - Värdeskapande tillväxt                                          | 9   |
| - Mål                                                             | 10  |
| - Våra varumärken                                                 | 12  |
| Investment case                                                   |     |
| - En investering i Göteborg                                       | 13  |
| Omvärld och marknad                                               |     |
| - Fyra megatrender och hur de påverkar Göteborg                   | 14  |
| - Göteborg – motorn i svensk ekonomi                              | 16  |
| - Så bidrar vi till utvecklingen av Göteborgs strategiska områden | 18  |
| - Stabil hyres- och fastighetsmarknad                             | 20  |
| Verksamhet                                                        |     |
| - Framgångsrik fastighetsförvaltning                              | 23  |
| - Värdeskapande utveckling                                        | 27  |
| - Fortsatt koncentration av fastighetsbeståndet                   | 32  |
| - Växande fastighetsbestånd                                       | 33  |
| Medarbetare                                                       |     |
| - Öppenhet som skapar stolthet                                    | 34  |
| Hållbarhetsredovisning                                            |     |
| - Vårt hållbarhetsarbete                                          | 38  |
| - Intressentdialog                                                | 40  |
| - Väsentlighetsanalys                                             | 42  |
| - Lagstadgad hållbarhetsrapport                                   | 43  |
| Finansiering                                                      |     |
| - Vidgad finansiell bas                                           | 44  |
| - Finanspolicy för tillväxt                                       | 46  |
| - Platzeraktien – ökat aktieägarvärde                             | 47  |
| - Flerårsöversikt                                                 | 50  |
| - Nyckeltal                                                       | 50  |
| - Kvartalsdata                                                    | 51  |
| Formell årsredovisning                                            |     |
| - Förvaltningsberättelse                                          | 52  |
| - Resultaträkning Koncernen                                       | 60  |
| - Balansräkning Koncernen                                         | 61  |
| - Förändringar i eget kapital Koncernen                           | 62  |
| - Kassaflödesanalys Koncernen                                     | 63  |
| - Resultaträkning Moderbolaget                                    | 64  |
| - Balansräkning Moderbolaget                                      | 65  |
| - Förändringar i eget kapital Moderbolaget                        | 66  |
| - Kassaflödesanalys Moderbolaget                                  | 67  |
| - Noter                                                           | 68  |
| - Revisionsberättelse                                             | 90  |
| Bolagsstyrning                                                    |     |
| - Ordförande har ordet                                            | 94  |
| - Bolagsstyrningsrapport                                          | 95  |
| - Styrelsens rapport om intern kontroll                           | 99  |
| - Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten                  | 101 |
| - Styrelse                                                        | 102 |
| - Ledningsgrupp                                                   | 103 |
| Fastighetsförteckning                                             | 104 |
| Ordlista                                                          | 106 |
| Definitioner                                                      | 108 |
| Beräkning av nyckeltal                                            | 109 |
| Kalendarium                                                       | 112 |



Världshuset, vårt historiska hus på Packhuskajen.





I Mölndal färdigställdes projektet Hårddisken 1. Hit flyttade Armatec som är ett kunskapsföretag inom flödesteknik.

Vi inledde försäljningen av kommande bostadsbyggrätter i Södra Änggården.

Våra två kvarvarande fastigheter i Åbro såldes till ett värde om 108 mkr.

251

mkr (157) ökade hyresintäkterna till.

126

mkr (67) ökade förvaltningsresultatet till.



Vi tecknade avtal med NCC om gemensam projektutveckling av Kineum i Gårda och en option om förvärv av ett kontorsprojekt i Mölndals innerstad som ska färdigställas i etapper mellan 2021 och 2023.

246

mkr (159) ökade hyresintäkterna till.

123

mkr (79) ökade förvaltningsresultatet till.



I Södra Änggården såldes bostadsbyggrätter för 1,7 miljarder, vilket var den enskilt största affären under året.

På Lindholmen förvärvades Piren<sup>2</sup> som hyrts ut till Volvoägda Zenuity som arbetar med självkörande teknik.

Vi sålde Säve Depå till Serneke för ett fastighetsvärde om 100 mkr.

247

mkr (176) ökade hyresintäkterna till.

130

mkr (86) ökade förvaltningsresultatet till.



På Skeppsbron förvärvades 50 procent av Merkurhuset som nu ägs och utvecklas tillsammans med Bygg-Göta.

Vi tecknade avtal med Skatteverket om kontorslokaler på 15 000 kvadratmeter i projekt Gårda Vesta, Göteborgs första kontorshus med märkningen Well Building.

251

mkr (195) ökade hyresintäkterna till.

129

mkr (90) uppgick förvaltningsresultatet till.

Siffrorna ovan redovisas per kvartal och inte ackumulerat.

Kineum i Gårda, ett kontorshus som vi uppför i samarbete med NCC.

# Året i sammandrag



Den starka utvecklingen i Göteborgsregionen fortsätter. God exportkonjunktur tillsammans med stor nationell efterfrågan bidrar till fortsatt ekonomisk tillväxt, hög arbetssysselsättning och sjunkande vakansgrad för kommersiella lokaler. Under året stärkte vi även genom förvärv vår position på Lindholmen, ett av de mer högteknologiskt expansiva områdena i staden.



Platzer gjorde enligt Fastighetsvärlden årets bästa uthyrning i och med avtalet med Skatteverket om 15 000 kvadratmeter i Gårda Vesta. Det är vår största uthyrning hittills och den näst största uthyrningen i Sverige under 2017. Gårda Vesta är dessutom det första kontorshuset i Göteborg som kommer att kunna stoltsera med märkningen Well Building – vilket innebär att huset byggs med en helhetssyn på hälsa, välbefinnande, drift och design.

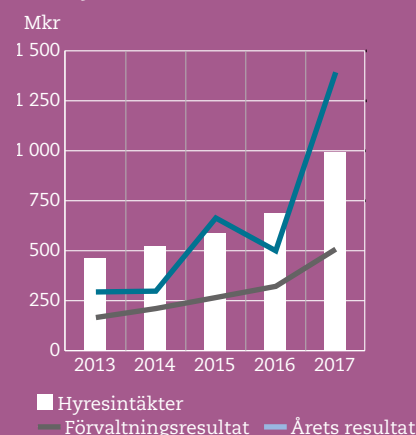


Under 2017 nådde eller överträffade vi alla finansiella mål. Ett exempel är substansvärdet EPRA NAV per aktie där vi istället för den målsatta ökningen om 10 procent per år nådde 28 procent. Det beror till stor del på investeringsvinster från projektfastigheter och bra uthyrningar i befintligt bestånd.

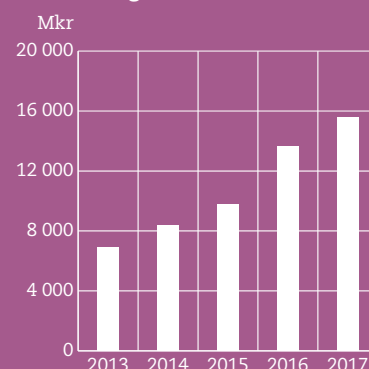
Den enskilt största affären under året var försäljningen av framtida bostadsbyggrätter i Södra Änggården till ett värde av 1,7 miljarder kronor. Försäljningen är villkorad av laga-kraftvunnen detaljplan. Försäljningen påverkar därför inte resultatet 2017, utan beräknas påverka först när detaljplanen vinner laga kraft.

|                                                    | 2017   | 2016   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|
| Hysesintäkter, mkr                                 | 995    | 687    |
| Förvaltningsresultat, mkr                          | 508    | 322    |
| Årets resultat, mkr                                | 1393   | 500    |
| Investeringar, mkr                                 | 412    | 3 112  |
| Fastighetsvärde, mkr                               | 15 559 | 13 615 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten, mkr          | 428    | 367    |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, procent                  | 95     | 94     |
| Räntetäckningsgrad, ggr                            | 3,5    | 3,2    |
| Belåningsgrad, procent                             | 54     | 59     |
| Soliditet, procent                                 | 37     | 34     |
| Avkastning på eget kapital, procent                | 26,2   | 12,0   |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr | 58,39  | 45,72  |
| Resultat efter skatt per aktie, kr                 | 11,54  | 4,92   |
| Utdelning per aktie, kr                            | 1,50   | 1,10   |

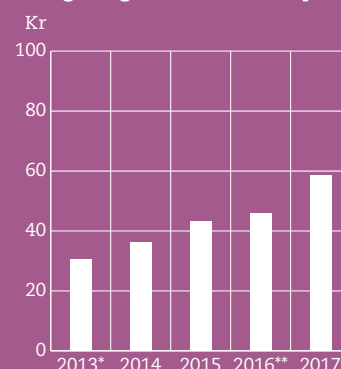
Hysesintäkter och resultat



Fastighetsvärde



Långsiktigt substansvärde per aktie



\*Ej omräknad för emission inför börsnotering 2013

\*\*Ökningen är omräknad för företrädesemission 2016



» De stora arbetsgivarna med fordonsindustrin i spetsen satsar stort, tjänsteföretagen går bra, hotellen har hög beläggning och bostadsmarknaden är mer stabil än på många andra orter. Det finns skäl att vara optimistisk även inför 2018. »



# Ett rekordår för Göteborgs bästa Platzer

**På Platzer äger och utvecklar vi fastigheter med ambition att erbjuda lokaler i Göteborgsregionens bästa områden eller, som vi säger, på Göteborgs bästa Platzer. Även under 2017 var detta en framgångsrik strategi. Såväl förvaltningsresultat som substansvärde landade på rekordnivåer. Dessutom gjorde vi större uthyrningar i kommande projekt samtidigt som vi sålde framtida byggrätter i Södra Änggården.**

Ett av våra finansiella mål är att årligen öka substansvärdet EPRA NAV per aktie med 10 procent, vilket överträffades med råge. Investeringsvinster från projekt som Gamlestads torg, nettouthyrningar i befintligt bestånd samt lägre direktavkastningskrav innebar högre fastighetsvärden och därmed en ökning av EPRA NAV med 28 procent.

## VI ÖVERTRÄFFADE ALLA FINANSIELLA MÅL

Ytterligare ett finansiellt mål är att vi ska ha en årlig tillväxt i fastighetstillgångarna på 1,5 mdkr. Detta nåddes under 2017 då tillgångarna ökade med 1,9 mdkr. Detta berodde dels på nettoinvesteringar i förvärv och projekt om 0,7 mdkr, men också på värdeökningar i beståndet om 1,2 mdkr. Utöver detta har vi tecknat avtal om försäljning i Södra Änggården för cirka 1,7 mdkr. Det får resultateffekt när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket vi räknar med ska ske under 2018.

Styrelsen beslutade under hösten att sänka det finansiella målet för belåningsgrad från högst 65 till maximalt 60 procent. Vid årsskiftet var belåningsgraden 54 procent. Under året utökade vi vår belåning med ytterligare en grön obligation i SFF och vi refinansierade viktiga banklån, vilket möjliggör fortsatt tillväxt.

## FÖRVALTNINGSRESULTATET FÖRBÄTTRADES MED 51 PROCENT

Resultatmässigt ökade driftöverskottet med 44 procent till 727 mkr och förvaltningsresultatet med 51 procent med en bibehållen överskottsgrad på 73 procent. Ett allt större fastighetsbestånd innebar att vi kunde generera ett klart bättre kassaflöde. Nettouthyrningen nådde 17 mkr/år och projektuthyrningen var 54 mkr/år. Efterfrågan på framförallt nyproducerade lokaler i centrala Göteborg var stor, med ökade hyresnivåer som resultat.

Det förbättrade förvaltningsresultatet är även bas för utdelningen till våra aktieägare och innebär att styrelsen föreslår en utdelning på 1,50 kr/aktie, en ökning med 36 procent.

## FLERA PÅGÅENDE PROJEKT

Förutom Södra Änggården, där vi tog flera steg för att komma vidare med detaljplanen, antogs planerna för både Gårda Vesta och Kineum, men de överprövades senare av Länsstyrelsen.

Att Länsstyrelsen och Trafikverket överprövar beslutade detaljplaner har blivit allt vanligare och är ett hinder för stadsutvecklingen. Jag räknar ändå med att planerna ska vinna laga kraft under första halvåret 2018 och att detaljplanen i Södra Änggården blir klar under tredje kvartalet 2018.

Målet är att en större del av vår tillväxt ska komma från egna utvecklingsprojekt. Samtidigt ska alla investeringar ge en investeringsvinst på över 20 procent. Under 2017 ökade investeringarna till 526 mkr. Såväl hyresgästanspassningar som våra större projekt nådde vinstmålet och bidrog därmed till högre fastighetsvärden.

## UTVECKLAT ARBETE INOM HÅLLBARHET

Inom hållbarhet är ett av våra mål att samtliga fastigheter ska miljöcertifieras. Trots fastighetsförvärv där byggnaderna ofta inte är miljöcertifierade närmar vi oss målet. Vid utgången av 2017 var 87 procent av våra fastigheter certifierade enligt Green Building, BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad. Samtidigt tecknar vi allt fler gröna avtalsbilagor för att arbeta med hyresgästernas miljöpåverkan. Målet är att över en femårsperiod nå 80 procent gröna avtalsbilagor.

Vi kunde också glädja oss åt att Berättarministeriets första skivareverkstad öppnade i Göteborg efter flera års förberedelsearbete. Som huvudsponsor känns det naturligtvis väldigt bra att även barn i vår stad erbjuds denna verksamhet.

## FORTSATT BRA LÄGE FÖR PLATZER

Avslutningsvis vill jag rikta ett tack till kunder, medarbetare, samarbetspartners och ägare för ett framgångsrikt 2017.

När jag blickar framåt ser jag utmaningar i att genomföra stora projekt och att få detaljplaner på plats. Utöver det finns inga stora orosmoln för den kommersiella fastighetsmarknaden i Göteborgsområdet och inte heller för Platzer. Vår intjäningsförmåga pekar på ett stabilt resultat för 2018, även om det inte är någon prognos utan enbart en ögonblicksbild tolv månader framåt.

De stora arbetsgivarna med fordonsindustrin i spetsen satsar stort, tjänsteföretagen går bra, hotellen har hög beläggning och bostadsmarknaden är mer stabil än på många andra orter. På fastighetsmarknaden är det fortfarande stort köptryck från institutionella fastighetsinvestorer, vilket talar för ytterligare sjunkande, eller i varje fall bibehållna, direktavkastningskrav. Dessutom ser marknadsröntorna ut att vara fortsatt låga. Det finns alltså skäl att vara optimistisk även inför 2018.



P-G Persson, VD



## VISION

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

## AFFÄRSIDÉ

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

Växa och vara ledande aktör i Göteborgsområdet med koncentration till utvalda delmarknader.

Genomföra ständiga förbättringar av fastighetsbeståndet genom värdeskapande fastighets- och projektutveckling.

## STRATEGI

Lånefinansiering av verksamheten utifrån fastigheternas värde. Nyttja kassan för värdeskapande fastighetsinvesteringar.

Skapa långsiktiga relationer på affärsmässiga, hållbara och etiska grunder genom aktivt arbete med kunder och leverantörer.

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



# Värdeskapande tillväxt

**Det är genom uthyrning och förvaltning, förvärv och försäljning samt fastighets-, projekt- och stadsutveckling som vi förädlar vårt fastighetsbestånd och skapar värde. Vi prioriterar goda relationer med hyresgäster och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang. Modellen nedan beskriver hur vår värdeskapande tillväxt går till.**



### MEDARBETARE

Den viktigaste förutsättningen för värdeskapandet är våra medarbetare och deras kompetens. Det är de som hyresgästerna möter på plats i fastigheten, som leder projekt framåt och som skapar kontaktytor. Våra medarbetare har stort eget ansvar och därmed också friheten att snabbt möta hyresgästernas behov. Detta lägger, tillsammans med en betoning på öppenhet, grunden för långsiktig utveckling av fastigheter, verksamheter och relationer. Läs mer på sid 34–37.

### FINANSIERING

Den andra förutsättningen för vår verksamhet är finansiering. Det övergripande målet för finansverksamheten är att säkerställa att det finns finansiella resurser att genomföra tillväxtstrategin – både i form av projektutveckling och fastighetsförvärv. Vår belåningsgrad understiger målet på högst 60 procent, vilket medför att vi har finansiellt utrymme för fortsatta investeringar. En stark finansiell ställning gör det även möjligt att investera i fastigheter med potentiell värdetillväxt. Läs mer på sid 33.

### UTHYRNING OCH FÖRVALTNING

Förvaltning är hjärtat i vår verksamhet. Hos oss kännetecknas fastighetsförvaltning av engagemang och närhet. Effektivitet kombineras med långsiktiga relationer. Här maximeras driftöverskottet för varje fastighet, vilket ger högt fastighetsvärde. Goda hyresgästrelationer och stor kunskap om hyresmarknaden är nyckelfaktorer för vår framgång. Läs mer på sid 23–26.

### FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Vårt ägande är långsiktigt och vi arbetar hela tiden för att aktivt förädla och koncentrera fastighetsbeståndet till utvalda områden där vi kan vara en ledande aktör. Göteborgsområdet i stort utvärderas löpande för att identifiera nya lovande områden. Andra viktiga faktorer är tillgänglighet och att det finns expansiva översiktsplaner. Under de senaste fem åren har vårt bestånd vuxit med cirka 1,5–2 miljarder per år. Läs mer på sid 32.

### FASTIGHETS-, PROJEKT- OCH STADSUTVECKLING

Vi arbetar med utveckling på tre nivåer: fastighets-, projekt- och stadsutveckling. Fastighetsutveckling innebär att vi använder en befintlig byggnad för på-, till- eller ombyggnad. Fastigheterna genererar driftöverskott och värdet baseras på kassaflödesanalys.

Projektutveckling karaktäriseras av nyproduktion, antingen på en obebyggd tomt eller en tomt där befintliga byggnader rivs. Vi arbetar från idé till färdig fastighet. Projektfastigheter genererar oftast inga driftöverskott, utan värdet baseras på den framtida byggrättens värde.

Stadsutveckling innebär att vi, ofta tillsammans med andra aktörer i samma område, bidrar till utveckling av ett område, vilket på sikt bidrar till ökat värde på våra fastigheter. Läs mer på sid 27–31.

# Mål

Vår verksamhet styrs efter tydliga och mätbara mål som omfattar ekonomi, miljö och sociala faktorer. Målen är långsiktiga och följs upp i samband med affärsplan och budget. Varje år sätts också operativa mål för det kommande verksamhetsåret.



## Mål ekonomisk hållbarhet 2017

| Mål                                                                      | Måluppfyllelse                                                                                    | Kommentar                                                                                                                                                                | Historisk måluppfyllelse                                                                                                                                                                                                             |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------|-----|-----|----|-----|----|-----|------|-----|----|-----|
| <b>Soliditet</b><br>högre än 30 procent                                  | Soliditeten uppgick per årsskiftet till 37 procent.                                               | Att soliditeten överstiger målet innebär att det fortsatt finns utrymme för investeringar.                                                                               | <table><tr><th>År</th><th>Soliditet (%)</th></tr><tr><td>13</td><td>35</td></tr><tr><td>14</td><td>35</td></tr><tr><td>15</td><td>35</td></tr><tr><td>16</td><td>35</td></tr><tr><td>17</td><td>37</td></tr></table>                 | År | Soliditet (%)            | 13  | 35  | 14 | 35  | 15 | 35  | 16   | 35  | 17 | 37  |
| År                                                                       | Soliditet (%)                                                                                     |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 13                                                                       | 35                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 14                                                                       | 35                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 15                                                                       | 35                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 16                                                                       | 35                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 17                                                                       | 37                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| <b>Belåningsgrad</b><br>lägre än 60 procent                              | Belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 54 procent.                                           | Under året har målet för belåningsgraden ändrats från 65 till 60 procent. En belåningsgrad lägre än 60 procent innebär att vi har utrymme för ytterligare investeringar. | <table><tr><th>År</th><th>Belåningsgrad (%)</th></tr><tr><td>13</td><td>65</td></tr><tr><td>14</td><td>60</td></tr><tr><td>15</td><td>60</td></tr><tr><td>16</td><td>60</td></tr><tr><td>17</td><td>54</td></tr></table>             | År | Belåningsgrad (%)        | 13  | 65  | 14 | 60  | 15 | 60  | 16   | 60  | 17 | 54  |
| År                                                                       | Belåningsgrad (%)                                                                                 |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 13                                                                       | 65                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 14                                                                       | 60                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 15                                                                       | 60                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 16                                                                       | 60                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 17                                                                       | 54                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| <b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b><br>öka med 10 procent per år | Det långsiktiga substansvärdet ökade med 28 procent under året.                                   | Vi har haft en positiv trend för EPRA NAV sedan 2014. I år överträffade vi målet med råge.                                                                               | <table><tr><th>År</th><th>EPRA NAV (kr/aktie)</th></tr><tr><td>13*</td><td>25</td></tr><tr><td>14</td><td>35</td></tr><tr><td>15</td><td>40</td></tr><tr><td>16**</td><td>45</td></tr><tr><td>17</td><td>55</td></tr></table>        | År | EPRA NAV (kr/aktie)      | 13* | 25  | 14 | 35  | 15 | 40  | 16** | 45  | 17 | 55  |
| År                                                                       | EPRA NAV (kr/aktie)                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 13*                                                                      | 25                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 14                                                                       | 35                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 15                                                                       | 40                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 16**                                                                     | 45                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 17                                                                       | 55                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| <b>Räntetäckningsgrad</b><br>större än 2,0 ggr                           | Räntetäckningsgraden uppgick 2017 till 3,5 ggr.                                                   | Räntetäckningsgraden når vi även för 2017, och vår historiska data visar att vi under de senaste åren haft en ökad räntetäckningsgrad.                                   | <table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad (ggr)</th></tr><tr><td>13</td><td>2.0</td></tr><tr><td>14</td><td>2.2</td></tr><tr><td>15</td><td>2.5</td></tr><tr><td>16</td><td>2.8</td></tr><tr><td>17</td><td>3.5</td></tr></table> | År | Räntetäckningsgrad (ggr) | 13  | 2.0 | 14 | 2.2 | 15 | 2.5 | 16   | 2.8 | 17 | 3.5 |
| År                                                                       | Räntetäckningsgrad (ggr)                                                                          |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 13                                                                       | 2.0                                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 14                                                                       | 2.2                                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 15                                                                       | 2.5                                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 16                                                                       | 2.8                                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 17                                                                       | 3.5                                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| <b>Investeringsvinst i projektinvesteringar</b><br>minst 20 procent      | Den genomsnittliga investeringsvinsten i projektinvesteringar uppgick under 2017 till 34 procent. | Under 2017 avslutade vi 50 projekt i totalt 40 av våra fastigheter.                                                                                                      | <table><tr><th>År</th><th>Investeringsvinst (%)</th></tr><tr><td>17</td><td>34</td></tr></table>                                                                                                                                     | År | Investeringsvinst (%)    | 17  | 34  |    |     |    |     |      |     |    |     |
| År                                                                       | Investeringsvinst (%)                                                                             |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |
| 17                                                                       | 34                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |    |                          |     |     |    |     |    |     |      |     |    |     |

\* Ej omräknad för emission inför börsnotering 2013.  
\*\* Ökningen är omräknad för företrädesemission 2016.

— Mål





## Mål ekologisk hållbarhet 2017

| Mål                                                                                             | Måluppfyllelse                                                                       | Kommentar                                                                                                                | Historisk måluppfyllelse                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------|----|-----|----|-----|----|-----|----|-----|----|-----|
| Samtliga fastigheter ska vara <b>miljöcertifierade</b> på längre sikt.                          | Vid 2017 års utgång uppgick andelen miljöcertifierade fastigheter till 87 procent.   | Under året miljöcertifierade vi sju fastigheter.                                                                         | <table><caption>Historisk miljöcertifiering (%)</caption><thead><tr><th>År</th><th>Procent</th></tr></thead><tbody><tr><td>13</td><td>30</td></tr><tr><td>14</td><td>45</td></tr><tr><td>15</td><td>75</td></tr><tr><td>16</td><td>75</td></tr><tr><td>17</td><td>87</td></tr></tbody></table>           | År | Procent | 13 | 30  | 14 | 45  | 15 | 75  | 16 | 75  | 17 | 87  |
| År                                                                                              | Procent                                                                              |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 13                                                                                              | 30                                                                                   |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 14                                                                                              | 45                                                                                   |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 15                                                                                              | 75                                                                                   |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 16                                                                                              | 75                                                                                   |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 17                                                                                              | 87                                                                                   |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| Långsiktigt ska 80 procent av hyresvärdet vara <b>gröna hyresavtal</b> .                        | Vid 2017 års utgång uppgick andelen gröna hyresavtal till 34 procent av hyresvärdet. | Under året tecknades 37 gröna hyresavtal, vilket var tolv fler än målsättningen för året.                                | <table><caption>Historisk gröna hyresavtal (%)</caption><thead><tr><th>År</th><th>Procent</th></tr></thead><tbody><tr><td>13</td><td>5</td></tr><tr><td>14</td><td>10</td></tr><tr><td>15</td><td>10</td></tr><tr><td>16</td><td>25</td></tr><tr><td>17</td><td>34</td></tr></tbody></table>             | År | Procent | 13 | 5   | 14 | 10  | 15 | 10  | 16 | 25  | 17 | 34  |
| År                                                                                              | Procent                                                                              |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 13                                                                                              | 5                                                                                    |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 14                                                                                              | 10                                                                                   |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 15                                                                                              | 10                                                                                   |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 16                                                                                              | 25                                                                                   |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 17                                                                                              | 34                                                                                   |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| Långsiktigt ska Platzer's <b>koldioxidutsläpp</b> inte överstiga 1,0 kg per m <sup>2</sup> LOA. | Platzer's koldioxidutsläpp uppgick till 1,0 kg per m <sup>2</sup> LOA.               | Under året nådde vi målet för första gången.                                                                             | <table><caption>Historisk koldioxidutsläpp (kg/m² LOA)</caption><thead><tr><th>År</th><th>kg/m²</th></tr></thead><tbody><tr><td>13</td><td>1.2</td></tr><tr><td>14</td><td>2.5</td></tr><tr><td>15</td><td>1.5</td></tr><tr><td>16</td><td>1.0</td></tr><tr><td>17</td><td>1.0</td></tr></tbody></table> | År | kg/m²   | 13 | 1.2 | 14 | 2.5 | 15 | 1.5 | 16 | 1.0 | 17 | 1.0 |
| År                                                                                              | kg/m²                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 13                                                                                              | 1.2                                                                                  |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 14                                                                                              | 2.5                                                                                  |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 15                                                                                              | 1.5                                                                                  |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 16                                                                                              | 1.0                                                                                  |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 17                                                                                              | 1.0                                                                                  |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| Platzer ska varje år sänka <b>energianvändningen</b> med 2 procent i jämförbart bestånd.        | Energianvändningen sänktes med 5,9 procent i jämförbart bestånd under 2017.          | Fjärrvärmeanvändningen sänktes vi med 10 procent, fjärrkylanvändningen med 26 procent samt elanvändningen med 1 procent. | <table><caption>Historisk energianvändning (%)</caption><thead><tr><th>År</th><th>Procent</th></tr></thead><tbody><tr><td>13</td><td>5</td></tr><tr><td>14</td><td>4</td></tr><tr><td>15</td><td>8</td></tr><tr><td>16</td><td>7</td></tr><tr><td>17</td><td>5</td></tr></tbody></table>                 | År | Procent | 13 | 5   | 14 | 4   | 15 | 8   | 16 | 7   | 17 | 5   |
| År                                                                                              | Procent                                                                              |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 13                                                                                              | 5                                                                                    |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 14                                                                                              | 4                                                                                    |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 15                                                                                              | 8                                                                                    |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 16                                                                                              | 7                                                                                    |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |
| 17                                                                                              | 5                                                                                    |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |    |     |    |     |    |     |    |     |    |     |

Mål

— Mål



## Mål social hållbarhet 2017

| Mål                                                                                                                    | Måluppfyllelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kommentar                                                                                                                                                      | Historisk måluppfyllelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Fördelningen mellan antal kvinnor och män ska vara inom intervallet 40–60 procent på samtliga nivåer i organisationen. | I ledningsgruppen var fördelningen 38 procent kvinnor och 62 procent män.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vi tror att en heterogen grupp medarbetare ger ett bättre resultat. Därför fortsätter vi att satsa på jämställdhet i hela organisationen och på alla nivåer.   | <table><caption>Historisk könsfördelning i ledningsgruppen (%)</caption><thead><tr><th>År</th><th>Kvinnor</th><th>Män</th></tr></thead><tbody><tr><td>13</td><td>38</td><td>62</td></tr><tr><td>14</td><td>40</td><td>60</td></tr><tr><td>15</td><td>40</td><td>60</td></tr><tr><td>16</td><td>40</td><td>60</td></tr><tr><td>17</td><td>38</td><td>62</td></tr></tbody></table> | År  | Kvinnor         | Män             | 13 | 38 | 62 | 14 | 40 | 60 | 15 | 40 | 60 | 16 | 40 | 60 | 17 | 38 | 62 |
|                                                                                                                        | År                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                | Kvinnor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Män |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|                                                                                                                        | 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                | 38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 62  |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 14                                                                                                                     | 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 60                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 15                                                                                                                     | 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 60                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 16                                                                                                                     | 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 60                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 17                                                                                                                     | 38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 62                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Bland samtliga chefer var fördelningen 40 procent kvinnor och 60 procent män.                                          | <table><caption>Historisk könsfördelning bland chefer (%)</caption><thead><tr><th>År</th><th>Kvinnor</th><th>Män</th></tr></thead><tbody><tr><td>15</td><td>40</td><td>60</td></tr><tr><td>16</td><td>40</td><td>60</td></tr><tr><td>17</td><td>40</td><td>60</td></tr></tbody></table>                                                                                              | År                                                                                                                                                             | Kvinnor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Män | 15              | 40              | 60 | 16 | 40 | 60 | 17 | 40 | 60 |    |    |    |    |    |    |    |    |
| År                                                                                                                     | Kvinnor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Män                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 15                                                                                                                     | 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 60                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 16                                                                                                                     | 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 60                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 17                                                                                                                     | 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 60                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| I hela organisationen var fördelningen 41 procent kvinnor och 59 procent män.                                          | <table><caption>Historisk könsfördelning i hela organisationen (%)</caption><thead><tr><th>År</th><th>Kvinnor</th><th>Män</th></tr></thead><tbody><tr><td>13</td><td>41</td><td>59</td></tr><tr><td>14</td><td>41</td><td>59</td></tr><tr><td>15</td><td>41</td><td>59</td></tr><tr><td>16</td><td>41</td><td>59</td></tr><tr><td>17</td><td>41</td><td>59</td></tr></tbody></table> | År                                                                                                                                                             | Kvinnor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Män | 13              | 41              | 59 | 14 | 41 | 59 | 15 | 41 | 59 | 16 | 41 | 59 | 17 | 41 | 59 |    |    |
| År                                                                                                                     | Kvinnor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Män                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 13                                                                                                                     | 41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 59                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 14                                                                                                                     | 41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 59                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 15                                                                                                                     | 41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 59                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 16                                                                                                                     | 41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 59                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 17                                                                                                                     | 41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 59                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Bidra till att utveckla ny kompetens på arbetsmarknaden.                                                               | Platzer handledde åtta studenter under året.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Fyra studenter var LIA-praktikanter (lärande i arbete) från yrkeshögskola och fyra studenter genomförde sitt examensarbete hos oss.                            | <table><caption>Historisk antal handledda studenter</caption><thead><tr><th>År</th><th>Antal</th></tr></thead><tbody><tr><td>13</td><td>4</td></tr><tr><td>14</td><td>6</td></tr><tr><td>15</td><td>7</td></tr><tr><td>16</td><td>7</td></tr><tr><td>17</td><td>8</td></tr></tbody></table>                                                                                      | År  | Antal           | 13              | 4  | 14 | 6  | 15 | 7  | 16 | 7  | 17 | 8  |    |    |    |    |    |    |
| År                                                                                                                     | Antal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 13                                                                                                                     | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 14                                                                                                                     | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 15                                                                                                                     | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 16                                                                                                                     | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 17                                                                                                                     | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Vara en förtroendeingivande och trygg arbetsplats (mätts enligt GPTW).                                                 | Genomsnittligt förtroendeindexvärde i medarbetarmätningen var 73 procent och 77 procent anser att Platzer är en mycket bra arbetsplats.                                                                                                                                                                                                                                              | En positiv utveckling i förtroendeindex skedde under året. Vi fortsätter satsa på ledar- och medarbetarutveckling för att ytterligare stärka företagskulturen. | <table><caption>Historisk GPTW-förtroendeindex (%)</caption><thead><tr><th>År</th><th>Förtroendeindex</th><th>Bra arbetsplats</th></tr></thead><tbody><tr><td>16</td><td>73</td><td>77</td></tr><tr><td>17</td><td>73</td><td>77</td></tr></tbody></table>                                                                                                                       | År  | Förtroendeindex | Bra arbetsplats | 16 | 73 | 77 | 17 | 73 | 77 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| År                                                                                                                     | Förtroendeindex                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bra arbetsplats                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 16                                                                                                                     | 73                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 77                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 17                                                                                                                     | 73                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 77                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                 |                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

— Mål

# Våra varumärken

**Platzers varumärke är alla de associationer som hyresgäster, medarbetare och andra intressenter förknippar med företaget, namnet och logotypen. Precis som i verksamheten, står hyresgästen i centrum i logotypen – här representerad av siluetten inuti det röda p:et.**



Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platser. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer. Detta är det löfte som tagits fram för att öka kännedomen och kunskapen om Platzer och befästa visionen om att vi är det ledande fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Göteborgsområdet.

## PROJEKT- OCH PLATSVARUMÄRKEN

Platzer arbetar utifrån en varumärkeshierarki där enskilda fastigheter och områden kan ha egna varumärken. Hierarkin bygger på att varumärket använder sig av Platzers logotyp (p:et) i kombination med Göteborgs bästa Platzer som garantavsändare.

Detta bidrar till att öka kännedomen om Platzer i stort och stärker vår vision.

Undervarumärkena gör också att vi strategiskt kan anpassa enskilda fastigheter eller områden efter olika målgrupper. Dessutom kan de egna varumärkena och Platzers övergripande varumärke stärka och lyfta varandra.

## Befintliga fastigheter ►

### KVARTERETT

p GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Vid Polhemsplatsen har vi omvandlat ett traditionellt enbrygghus till en mötesplats öppen för alla. I KvarterETT samsas bland annat journalister och arkitekter med affärsresenärer och lunchgäster.



p GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Namnet speglar byggnadens historia. Från franskt världshus på 1700-talet till dagens pampiga kontorslokaler i spännande och attraktiv miljö vid Packhuskajen.

### tennet

p GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

En toppmodern kontorsbyggnad i Gullbergsvass med högsta miljöcertifiering. Tennet har utsetts till Västsveriges smartaste fastighet.

## Projekt ►

### GAMLESTADS TORG

p GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Stadens nästa stora knutpunkt och porten till centrum och nordöstra Göteborg. Här skapar vi unika kontorsmöjligheter i 17 våningar och med panoramautsikt över Göteborg. Mer info på [gamlestadstorg.se](http://gamlestadstorg.se)

### GAMLESTADENS FABRIKER

p GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Gamlestadens Fabriker är ett unikt möte mellan autentisk industrihistoria och myllrande framåtanda. Här finns en arena för spännande möten och lokaler i tretton byggnader från olika tidsepoker.



p GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

I Gårda byggs Göteborgs första Well Building-kontor. Här kommer vi att erbjuda flexibla kontorslokaler med fokus på medarbetarnas välbefinnande. Mer info på [gardavesta.se](http://gardavesta.se)



p GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

En ny typ av kontorshus som kommer att präglas av rörelse, samverkan och mångfald. Vi skapar inspirerande lokaler i 27 våningar med möjlighet till skräddarsydda arbetsplatser eller del i coworking-kollektiv. Mer info på [kineum.se](http://kineum.se)



p GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

I Gårda kommer vi att erbjuda industriromantik i ett centralt läge. Smarta detaljer skapar förutsättningar för ett behagligt inomhusklimat och tillgång till gröna utomhusytor.

### SÖDRA ÄNGGÅRDEN

p GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

I det som idag är norra Högsbo, i ett attraktivt läge mellan centrum och havet, utvecklas Södra Änggården. Vi är med och skapar en tät och levande stadsmiljö med utrymme för kontor, service och bostäder. Mer info på [sodraaenggarden.se](http://sodraaenggarden.se)



# En investering i Göteborg

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

1

## FOKUS PÅ KOMMERSELLA FASTIGHETER I GÖTEBORG

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

2

## GÖTEBORG FÖRÄNDRAS UNDER STARK TILLVÄXT

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

3

## TYDLIG MODELL FÖR VÄRDESKAPANDE

Vi har en tydlig modell för värdeskapande som bygger 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 över 700 000 kvadratmeter.

5

## EN ENGAGERAD SAMHÄLLSAKTÖR

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



# Fyra megatrender och hur de påverkar Göteborg

*Globala megatrender är långsiktiga rörelser som förändrar samhället i grunden. Göteborg är med sin omfattande utrikeshandel och sina stora exportföretag exponerat för vad som händer i omvärlden och internationella trender. Genom tekniskt ledarskap inom viktiga framtidsindustrier påverkas vi inte bara av vad som händer – vi är i högsta grad med och bidrar till flera av dessa mäktiga trender.*







## GLOBALISERING

Globaliseringen innebär att världen blir mindre och att vi alla knyts närmare varandra. Vi reser mer, vi köper varor och tjänster från hela världen och vi flyttar mellan länder. Allt fler arbetar i företag med utländska ägare. Under senare år har Sverige dessutom tagit emot ett stort antal människor som både kommit som flyktingar och som invandrat av andra skäl.

Göteborg är en ledande handels- och industristad. Här finns Skandinavien största hamn, världsledande exportföretag och här görs stora utländska direktinvesteringar. Under 2017 beslutade till exempel kinesiska Geely att förlägga sitt utvecklingscenter med plats för 3 500 anställda till Lindholmen.



## TEKNIKUTVECKLING

Teknikutvecklingen accelererar och nya möjligheter öppnas ständigt inom nya områden. Digitaliseringen förändrar inte bara vårt sätt att umgås, handla och roa oss. Tillsammans med automatiseringen kommer den även att rita om våra städer och vårt sätt att transportera oss. Samtidigt möjliggör materialutvecklingen bland annat kraftfullare batterier och lättare produkter. Inom biotekniken hittas hela tiden nya botemedel mot sjukdomar som tidigare varit dödliga.

I Göteborgsområdet finns mycket spetskompetens. Här finns världsledande forskning på både Chalmers och Göteborgs universitet. I Mölndal finns ett av AstraZenecas globala utvecklingscenter. Vår fordonsindustri driver utvecklingen inom bland annat trafiksäkerhet.

Göteborg är också ett av världens ledande centrum för utvecklingen av automatiserade transportsystem. Under våren 2018 planeras de första större testerna med självkörande bilar i stadsmiljö. Under 2017 skrev Volvo Cars avtal med Uber om att inom bara några år leverera uppemot 24 000 självkörande personbilar.



## URBANISERING

Överallt i världen flyttar människor från landsbygd till städer. Sverige är sedan länge ett av världens mest urbaniserade länder och de flesta av oss bor i tätorter. Just nu pågår vad som kallas urbaniseringens andra fas, när människor flyttar från mindre orter till större städer. I takt med att de stora megastäderna fått växtvärk är det städer av Göteborgs storlek som växer snabbast.

Göteborgsregionen tillhör de snabbast växande regionerna i Sverige. I början av 2017 nådde Göteborgsregionen en miljon invånare enligt SCB. Fram till 2035 ska Göteborg växa med 135 000 invånare, motsvarande ett Jönköping. Till dess ska det byggas 80 000 nya bostäder och 100 000 nya arbetsplatser.



## VÄRDERINGSFÖRÄNDRINGAR

Utifrån ett värderingsperspektiv fortsätter individualistiska värderingar att vinna över kollektivistiska uppfattningar. Vetenskapliga framsteg minskade först religionens inflytande över våra livsval. Ekonomisk utveckling och offentlig välfärd har gjort oss mindre beroende av familj och släktingar. Under senare år har digitalisering och globalisering möjliggjort ännu fler individuella val.

Den täta och moderna staden svarar på många sätt upp mot dessa värderingsförändringar. Här finns kommunikationer, kulturliv, smakupplevelser och tillgång till statusprodukter. I staden finns också en tidig marknad för ekologiska och miljösmarta lösningar och produkter.

Sverige är, enligt World Values Survey, ett av de länder i världen där denna värderingsförändring har gått längst. Här finns också de ekonomiska förutsättningarna. Göteborg lever upp till höga krav på storstadsliv och upplevelser oavsett vem du är och vilka behov du har. I Göteborg finns bland annat sex restauranger med en stjärna i Guide Michelin, GöteborgsOperan med ett av Europas bästa danskompanier och Liseberg, norra Europas största nöjespark.

Centralenområdet är hjärtat i staden och ett av Göteborgs viktigaste stadsutvecklingsområden. Området sträcker sig från Drottningtorget ner till Gullbergsvass där Platzet äger flertalet fastigheter.



# Göteborg – motorn i svensk ekonomi

**Göteborgsregionen är sedan några år tillbaka motorn i svensk ekonomi. En stark exportkonjunktur och god inhemsk efterfrågan bidrar till ekonomisk tillväxt, låg arbetslöshet och sjunkande vakansgrad på marknaden för kommersiella lokaler.**

Göteborgsregionens största exportmarknader är USA, Norge, Tyskland, Storbritannien, Danmark och Kina. Under 2017 växte samtliga. Inför 2018 ser det positivt ut på alla fronter med undantag för Storbritannien där Brexit skapar oro.

För Göteborg innebär konjunkturläget fortsatt goda möjligheter till export, vilket i sin tur driver ekonomin i hela regionen framåt. Godast är utsikterna inom IT-tjänster, fordonsindustri, företagstjänster och byggindustri.

## STARK SYSSELSÄTTNINGSTILLVÄXT

Sedan år 2000 har 120 000 nya jobb skapats i Göteborgsregionen. I december 2017 var arbetslösheten 5,7 procent jämfört med 7,4 procent för Sverige som helhet, enligt Business Region Göteborg (BRG). I snart två år har Göteborgsregionen dessutom haft lägst arbetslöshet av de tre svenska storstadsregionerna.

Inom många branscher är den största utmaningen att hitta rätt kompetens. Inom vissa yrken råder redan idag brist och situationen väntas skärpas ytterligare i framtiden. Det gäller framför allt många av de yrkeskategorier som efterfrågas av bland annat fordonsindustrin, byggindustrin och dess underleverantörer.

## FÖRÄNDRAT NÄRINGSLEV

Göteborgs styrka är att industrin hela tiden utvecklas för att möta förändringar i efterfrågan. När industrin mår bra skapas också arbeten inom andra sektorer. För exempelvis fordonsindustrin gäller, enligt BRG, att ett nytt jobb ger nästan 2,5 nya jobb i andra sektorer. De nya jobben som skapas är ofta högkvalificerade med stora krav på kunskap och hög grad av specialisering.

Detta har förändrat, och kommer att förändra, näringslivsstrukturen i Göteborg och Västsverige. Sedan millennieskiftet är det främst branscherna hotell- och restaurang, företagstjänster och utbildning som vuxit i regionen.

Förändringen syns också i att antalet kontorsanställda ökar kraftigt. Under de kommande åren förväntas 100 000

nya kontorsjobb att skapas. De flesta jobben skapas inom små och medelstora företag med krav på attraktiva lägen. Många små företag och nya tekniska möjligheter till bland annat samarbete har i sin tur lett till ökad efterfrågan på nya kontorslösningar där olika aktörer samarbetar.

## INVESTERINGAR I FRAMTIDEN

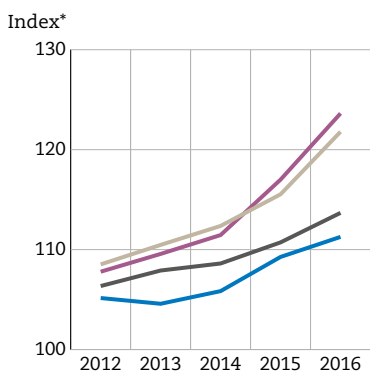
Enligt SCB ligger Göteborgsregionen sedan flera år i topp när det gäller investeringar i forskning och utveckling. Ingen annanstans i Sverige satsas lika många kronor per invånare på framtiden. Investeringarna görs på bred front och inom många branscher – från medicin och bioteknik till IT och fordon.

Ett uppmärksammat beslut är att Geely lägger sitt utvecklingscenter på Lindholmen. Hela den globala fordonsindustrin befinner sig mitt i ett utvecklingssprång i och med omställningen till elektrifiering, automatisering och olika uppkopplade tjänster. Göteborg har positionerat sig mitt i denna förändring.

Samtidigt sker omfattande investeringar i infrastruktur och nybyggnation. Totalt bedöms investeringarna uppgå till 1 000 mdkr fram till 2035, enligt BRG. Inom ramen för Västsvenska paketet genomförs nu och 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 och förbättra kvaliteten i näringslivets transporter.

Till detta kommer omfattande planer på nybyggnation av både kommersiella lokaler och bostäder. Framför allt är det Älvstaden (Södra Älvstranden, Centralenområdet, Frihamnen, Backaplan, Ringön, Lindholmen och Gullbergsvass), Gamlestaden, Frölunda Torg och Högsbo samt Angered som berörs av planerna, liksom centrala Mölndal. En del av dessa investeringar ingår i Göteborgs Stads jubileumssatsning BoStad2021 som syftar till att påskynda planarbetet inför stadens 400-årsjubileum 2021.

Allt fler kontorsanställda

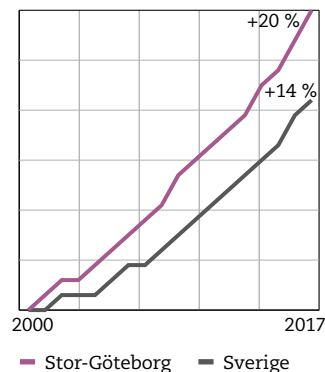


\*Basår 2008.

Stark exportindustri



Snabb befolkningstillväxt



#### Göteborgsregionens största företag sett till antal anställda 2016\*

| Nr | Företag                      | Antal anställda |
|----|------------------------------|-----------------|
| 1  | Volvo Personvagnar           | 13 175          |
| 2  | Volvo Lastvagnar             | 3 775           |
| 3  | Chalmers tekniska högskola   | 3 225           |
| 4  | SKF                          | 2 600           |
| 5  | Postnord                     | 2 525           |
| 6  | AstraZeneca                  | 2 175           |
| 7  | Ericsson                     | 2 075           |
| 8  | Volvo Information Technology | 1 575           |
| 9  | Samhall                      | 1 525           |
| 10 | SCA Hygiene Products         | 1 375           |

\*2017 års siffror inte tillgängliga vid upprättandet av årsredovisningen. Källa: BRG



Utsikt från Platzers nya kontor på Kämpegatan 7 i Gullbergsvass. I området har vi en option att förvärva cirka 40 000 kvadratmeter byggrätter när nya Hisingsbron är klar.



# Så bidrar vi till utvecklingen av Göteborgs strategiska områden

**Under de närmaste åren kommer det att byggas som aldrig förr i Göteborg. Stora förändringar är på gång. Våldigt mycket kommer att ske runt vattnet, i stadens centrala delar och runt knutpunkter i det som kallas mellanstaden.**

Göteborgs Stad har pekat ut Älvstaden, Gamlestaden, Backaplan, Frölunda Torg och Högsbo samt Angered som strategiska områden i staden. Vi är engagerade i utvecklingen av de områden där kontorslokaler utgör en del av mixen. Det innebär Älvstaden, Gamlestaden, Backaplan och Högsbo. Dessutom är vi aktiva i utvecklingen av Torslanda, Arendal och Mölndal.

## ÄLVSTADEN

Älvstaden är Nordens största stadsutvecklingsprojekt, centrala Göteborg ska bli dubbelt så stort. Målsättningen är 25 000 nya lägenheter och 45 000 nya arbetsplatser. Platzer äger sedan tidigare stora fastigheter vid Lilla Bommen och på Gullbergsvass. Vi har en option att förvärva cirka 40 000 kvadratmeter byggrätter när nya Hisingsbron är klar. Vi äger även fastigheter i Stampen, Nordstaden, Masthugget, Skeppsbron och på Lindholmen.

## GAMLESTADEN

De närmaste tio åren kommer Gamlestaden att utvecklas till en av Göteborgs mest spännande stadsdelar. I den täta blandstad som växer fram varvas historiska byggnader med modern arkitektur, världslitteraturbibliotek med högteknologiska huvudkontor och bostäder med butiker. Vid Gamlestads torg skapas dessutom en ny knutpunkt för kollektivtrafiken i form av ett resecentrum med tåg, spårvagn och buss. Platzer leder utvecklingen av området där vi äger tre större fastigheter och projekt.

Under 2017 påbörjade vi uthyrningen av Gamlestads torg, som blir ett landmärke i områdets nya skyline. Intresset för området är stort och uthyrningsarbetet pågår intensivt med bra resultat, både avseende yta och hyresnivå. Inflyttning planeras till hösten 2018.

Utöver Gamlestads torg har vi fortsatt arbetet med att utveckla detaljplanen för Gamlestads Fabriker, med både bostäder och kontor. I Bagaregården väntar vi fortfarande på planbesked, men staden ser positivt på Platzers utveckling av området.

## BACKAPLAN

När omvandlingen av Backaplan är färdig kommer området vara en grön del av centrum genom den nya Hisingsbron och Frihamnen. Tillsammans med Göteborgs Stad och tre andra aktörer vill vi ersätta dagens utspridda byggnader med stadsbebyggelse för bostäder, handel, kontor och offentlig service.

Vi har arbetat med att ta fram ett planprogram för hela området. Programmet beräknas gå ut på samråd under hösten 2018. Parallellt med detta startar arbetet med detaljplaner för området där våra fastigheter är belägna.

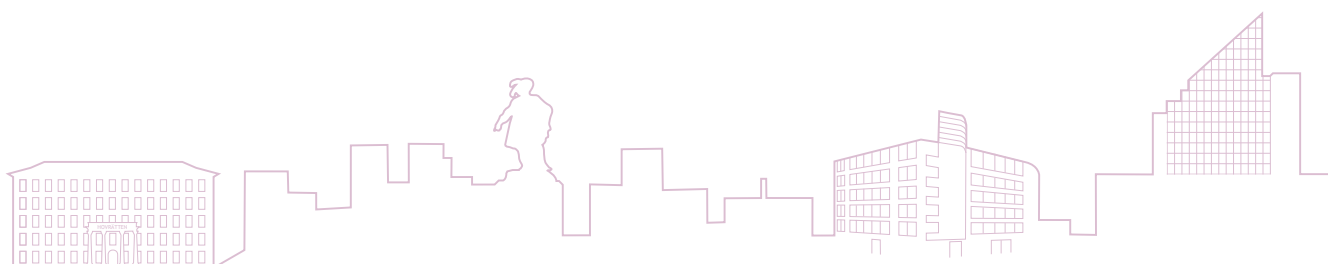
## FRÖLUNDA TORG OCH HÖGSBO

Högsbo är ett före detta kontors- och industriområde i förändring. Här planeras för en levande och modern stadsdel med bostäder, affärslokaler och kontor på båda sidor om den nya Dag Hammarskjöldboulevarden.

Platzers fokus ligger på utvecklingen av nordöstra Högsbo, eller Södra Änggården som vi valt att kalla området, där vi också är ledande fastighetsägare. Under året har vi sålt blivande bostadsbyggrätter för 1,7 miljarder kronor i området och arbetet med att ta fram detaljplanen pågår. Södra Änggården är dessutom en del av Göteborgs Stads jubileumssatsning BoStad2021.

## MÖLNDAL

Mölndals innerstad genomgår en omfattande modernisering med fler butiker, kontor och bostäder. På andra sidan E6:an pågår utvecklingen av Forsåker, som kommer att bli en helt ny stadsdel. På senare år har vi stärkt vår närvaro i Mölndal och i Mölndalsåns dalgång norrut mot Göteborgs centrum. Vi har en option att förvärva NCCs kommande kontorsprojekt i Mölndals innerstad om 25 000 kvadratmeter uthyrbar yta. Detaljplanearbetet är påbörjat och beräknas vara klart under 2018. Planerad byggstart är i slutet av samma år.



Läs mer om allt vårt utvecklingsarbete på sid 27–31.



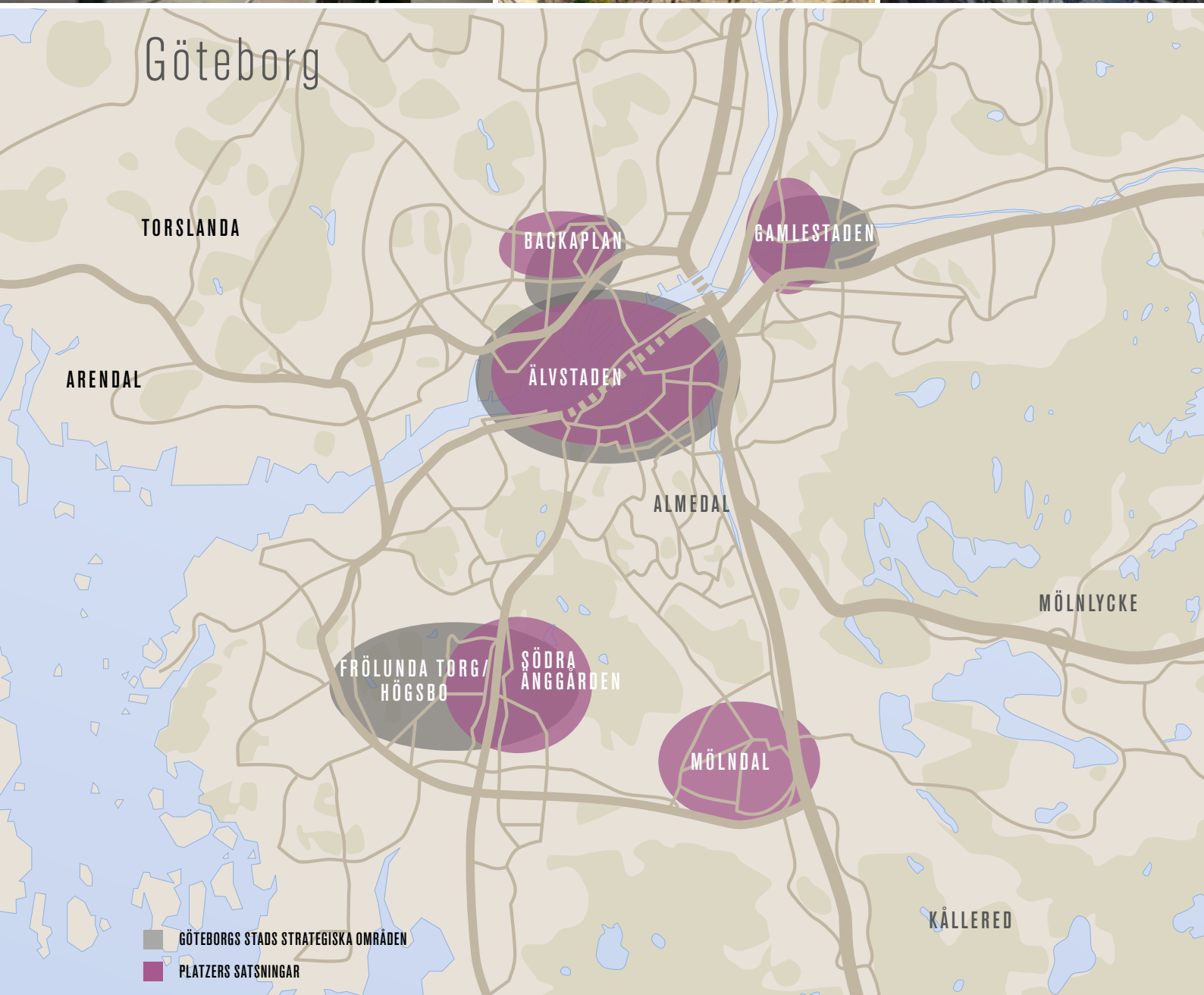
Backaplan



Älvstaden



Gamlestaden



Södra Änggården



Mölndal



# Stabil hyres- och fastighetsmarknad

**Göteborg fortsätter ha lägst vakansgrad för kontorslokaler i Norden. En stark konjunktur, förändrad arbetsmarknad och tilltagande urbanisering driver marknaden. Efterfrågan förväntas vara större än utbudet under åtminstone fem till tio år framöver även med de stora nybyggnationer som planeras.**

Hyresutvecklingen för lokaler styrs uteslutande av utbud och efterfrågan. Under senare år har därför hyrorna stigit kraftigt på flera av Göteborgs delmarknader. Utvecklingen började i centrum, men har sedan fått földeffekter även i andra områden. Det gäller bland annat Gamlestaden och Gårda, men också teknikklustret på Lindholmen. Ju längre från centrum desto större är också skillnaderna i hyresutveckling mellan nyproduktion och äldre fastigheter.

## FORTSATT STOR EFTERFRÅGAN

Kontorsmarknaden i Göteborg består av 3,5 miljoner kvadratmeter och kan delas in i sju områden. De två största är Central Business District (CBD) och Övriga innerstaden med cirka 870 000 respektive 920 000 kvadratmeter vardera.

Marknaden för kontorslokaler är uppdelad på ett stort antal aktörer. Vi är idag största aktör med en marknadsandel på 14 procent. Därefter följer Vasakronan (9 procent) och Castellum (8 procent) beräknat på offentliga uppgifter

avseende total kontorsyta. De som främst ökade sina innehav i Göteborg var Klöver och Wallenstam.

Den totala vakansgraden för kontorslokaler i Göteborg var 5,1 procent (5,8) under fjärde kvartalet 2017, vilket är en fortsatt historiskt låg nivå och lägst i Norden. Det är ett resultat av både ökad efterfrågan och att nyproduktionen under flera år varit begränsad.

Ökningen av efterfrågan är störst i centrala lägen där många av de snabbväxande tjänstebranscherna vill lokalisera sig. Det låga utbudet i dessa lägen har lett till att många hyresgäster väljer att stanna i befintliga lokaler även när verksamheten växer. Ytterligare en konsekvens är att vi ser en utvidgning av vad som räknas som centralt. Exempelvis är vakansgraden i området Lindholmen nu på en lägre nivå än i CBD; 0,8 procent jämfört med 2,1 procent.

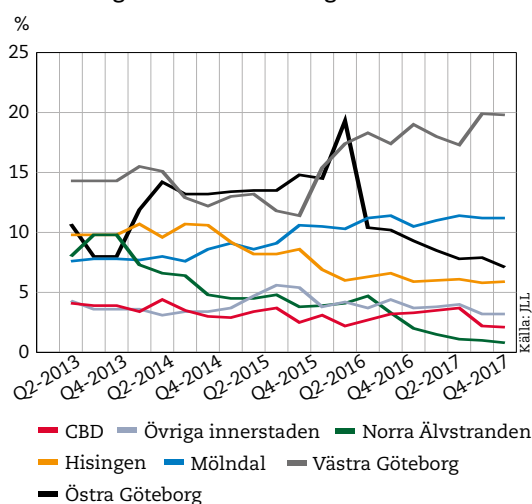
Marknadssituationen leder till ökande hyror. De högsta hyrorna i CBD, så kallad prime rent, har under den senare delen av 2017 stigit till cirka 3 200 kronor per kvadratmeter.

## Fakta om kontorsområden, fjärde kvartalet 2017

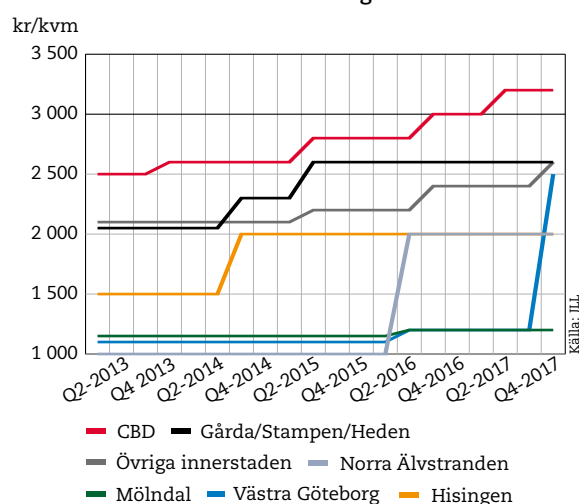
| Delområde              | Kontorsstock, tkvm | Vakansgrad, % |
|------------------------|--------------------|---------------|
| CBD                    | 871 930            | 2,1           |
| Övriga innerstaden     | 920 200            | 3,2           |
| Norra Älvstranden      | 282 300            | 0,8           |
| Övriga Hisingen        | 434 100            | 5,9           |
| Möln dal               | 398 800            | 11,2          |
| Västra Göteborg        | 325 000            | 19,8          |
| Östra Göteborg         | 248 160            | 7,1           |
| <b>Totalt Göteborg</b> | <b>3 480 490</b>   | <b>5,1</b>    |

Källa: JLL

## Vakansgrad kontor Göteborg



## Prime rent kontor Göteborg



Det finns även exempel på ännu högre nivåer.

Ökningen för prime rent i CBD har varit i genomsnitt över fem procent per år under en längre period. Den trenden gällde även under 2017. Under de kommande två åren bedöms nytillskottet av kontorsyta motsvara en årlig ökning på 0,5–1 procent. Några av de större projekten framgår av tabellen nedan.

### STARK SVENSK INVESTERINGSMARKNAD

Enligt konsultbolaget CBRE var transaktionsmarknaden fortsatt stark under 2017. Totalt omsattes det i Sverige fastigheter till ett värde av cirka 175 mdkr (191). Volymerna hade med stor sannolikhet varit ännu större om utbudet bättre matchat efterfrågan.

Efterfrågan på investeringsobjekt är just nu mycket stor vilket avspeglar sig i den höga transaktionsvolymen. Den höga investeringsviljan påverkas positivt av den låga räntan i kombination med stark konjunktur och andra fun-

damentala aspekter som exempelvis befolkningstillväxten. Med historiskt höga nivåer finns alltid risken för sättningar eller till och med tillbakagång. Om efterfrågan sjunker kan det komma att påverka fastighetsmarknaden med lägre fastighetspriser som följd. Så länge de grundläggande marknadsförutsättningarna är fortsatt bra och den svenska fastighetsmarknaden attraktiv är utsikterna goda.

### FORTSATT HET INVESTERARMARKNAD I GÖTEBORG

I Göteborgsområdet omsattes fastigheter för cirka 17 mdkr (13) under 2017, vilket är en ökning med 30 procent jämfört med året innan. Transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter dominerades av nationella och lokala aktörer.

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

I CBD uppgår prime yield på kontor till 4,00 procent (4,25) och i Övriga innerstaden till 4,75 procent (4,75).

#### Exempel på större projekt

| Projekt                 | Fastighetsägare | Total yta (kvm) | Färdigställande |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Platinan                | Vasakronan      | 40 000          | 2020/2021       |
| Geely utvecklingscenter | Geely           | ~40 000         | 2021            |
| Göteborg City Gate      | Skanska         | ~35 000         | 2020            |
| Global Business Gate    | Elof Hansson    | 33 000          | >2021           |
| Kineum                  | Platzer & NCC   | 25 500          | 2020            |
| Gårda Vesta             | Platzer         | 26 600          | 2020            |
| Jubileumstornet         | Jernhusen       | 19 000          | 2021            |
| Gamlestads torg         | Platzer         | 17 000          | 2018            |

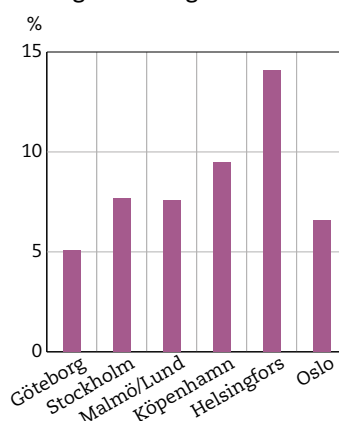
Källa: Newsec

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

| Fastighetsägare       | Kommersiella lokaler m <sup>2</sup> | Förändring 1 år |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------|
| Castellum Väst        | 998 000                             | +               |
| <b>Platzer</b>        | <b>805 000</b>                      | <b>0</b>        |
| Balder                | 500 000                             | 0               |
| Wallenstam            | 480 000                             | +               |
| Vasakronan            | 430 000                             | -               |
| Bygg-Göta             | 280 000                             | 0               |
| Klövern               | 260 000                             | ++              |
| Kungsleden            | 248 000                             | +               |
| Stena Fastigheter     | 197 872                             | -               |
| Söderport fastigheter | 152 000                             | --              |

\*Sammanställning av uppgifter från bolagens finansiella rapporter och hemsidor, 2017–12–31. Kommuner som avses är Göteborg, Mölndal, Härryda, Partille och Kungälv. Förvärv som kommunicerats men inte tillträtts är medräknade.

#### Lägst vakansgrad i Norden







Skeppsbron ska utvecklas till göteborgarnas nya mötesplats vid älven. Här skapas ett attraktivt kajstråk och blandstad som bidrar till levande och trygga miljöer.

## KONKURRENTER

Fastighetsbranschen har under senare år genomgått en förändring och drivs nu av allt mer specialiserade aktörer. Vi är en av dem som tydligast koncentrerat oss till en geografisk marknad med ett renodlat erbjudande inom kommersiella lokaler.

Våra konkurrenter finns lokalt, nationellt och internationellt. Inget annat noterat fastighetsbolag har dock

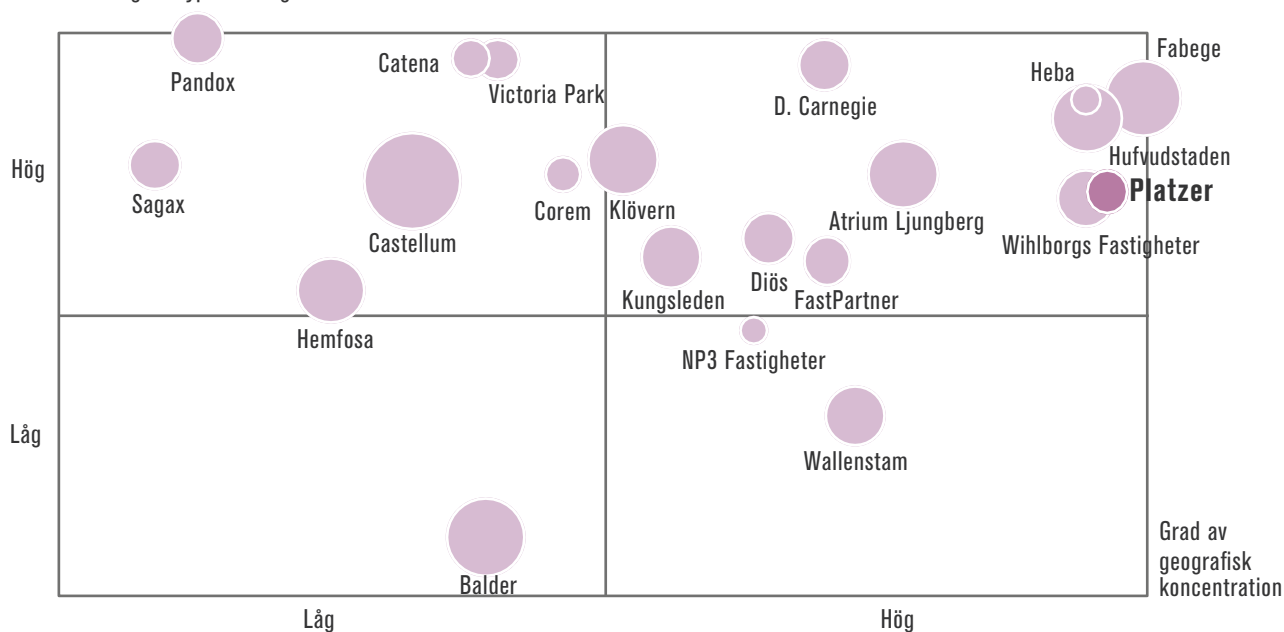
en liknande koncentration till just Göteborgsområdet. Däremot finns det aktörer med motsvarande position i till exempel Sydsverige och i Stockholmsregionen.

De största aktörerna på marknaden för kommersiella lokaler i Göteborgsområdet framgår av tabellen på sid 21. Platzer är tydligt marknadsledande inom segmentet kontorslokaler (se sid 20).

## PLATZERS KONCENTRATIONSSTRATEGI

Börsnoterade fastighetsbolag utifrån renodling till typ av fastighet

Källa: Brunswick Real Estate IB AB



Verksamhet

# Framgångsrik fastighetsförvaltning

**Hos oss kännetecknas fastighetsförvaltningen av engagemang och närhet. Våra medarbetare har ett tydligt ansvar för sina respektive fastigheter och i de löpande kontakterna möter våra hyresgäster i de flesta fall våra anställda. Det skapar trygghet och kontinuitet, vilket både förenklar och effektiviserar kontakterna.**

Fastighetsförvaltningen är hjärtat i vår verksamhet. Vår förvaltningsorganisation gör att våra medarbetare snabbt kan möta hyresgästernas önskemål. Vi kombinerar effektivitet med långsiktiga relationer.

## MÅNGSIDIG FÖRVALTNING

I våra fastigheter finns lokaler för kontor, butiker, lager, restauranger, grund- och gymnasieskolor, träningsanläggningar och parkeringshus. I och med 2016 års stora förvärv av ett fastighetsbestånd i Arendal och Torslanda erbjuder vi även logistikfastigheter.

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

Under 2017 förlängde vi ett antal större hyresavtal. Det gällde bland andra DFDS, Borgers Nord, Cochlear, Truckpoolen och Haanpaa. Dessutom hittade vi nya och förbättrade lösningar för flera av våra hyresgäster. Nämnas kan Armatec som flyttade från Högsbo till en nybyggd fastighet i Mölndal samt att vi själva flyttade från Gårda till nya lokaler i Gullbergsvass.

Vi tecknade även ett antal nya hyresavtal som till exempel NA-KD i Gamlestadens Fabriker, Världslitteraturhuset och Göteborgs Stad i vår nybyggda fastighet på Gamlestads torg, Bilja i Södra Änggården, Clas Ohlson på Backaplan och Ekman & Co i KvarterETT vid Stampen. Tabellen på nästa sida visar våra tio största hyresavtal den 31 december 2017.

Totalt har vi 787 lokalhyresavtal (827), varav 18 (27) omförhandlades under 2017. De tjugo största hyresavtalen stod för 36 procent (35) av hyresvärdet och den genomsnittliga återstående löptiden var 41 månader (46) per den 31 december 2017. Förutom lokalhyresavtalen fanns parke-

787 87%

lokalhyresavtal 2017.

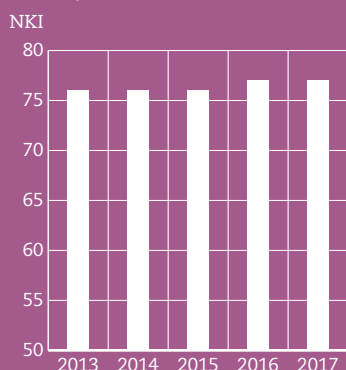
miljöcertifierade  
förvaltningsfastigheter.



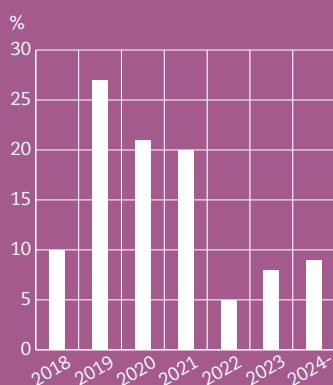
## Platzers 10 största hyresavtal 2017

Migrationsverket  
Volvo  
Försäkringskassan  
DB Schenker  
Plastal  
Nordea  
DHL  
Damco  
DFDS  
SSAB

Nöjd kundindex



Löptid hyresavtal,  
andel av hyresvärde



ringsavtal för garage och parkeringsplatser, korttidsparkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 47 mkr (39).

### MÖTESPLATS FÖR DIALOG

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

### FORTSATT NÖJDA HYRESGÄSTER

Varje år genomför vi en kundundersökning. I enkäten svarar våra hyresgäster på frågor om oss som hyresvärd, lokalen de hyr och fastigheten. Vårt Nöjd Kund-index (NKI) för 2017 var 77 (77).

En av anledningarna till det höga resultatet är våra kommersiella förvaltare och fastighetsansvariga. Vi får genomgående höga betyg i frågor som rör kontakten med hyresgästerna, 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 goda omdömen i frågor som handlar om trygghet, professionalism samt att hyresgästerna gärna rekommenderar oss till andra.

### HÅLLBARHET LOKALT OCH GLOBALT

Vi är en lokalt förankrad fastighetsägare som tar ansvar för en hållbar utveckling, både där vi verkar och globalt. Vi har länge varit engagerade i utvecklingen av de områden där vi har fastigheter. Under senare år har detta engagemang ökat och vi är idag en aktiv aktör när Göteborg utvecklas.

I miljöfrågor fokuserar vi på de områden där fastighetsförvaltning har störst påverkan, såsom energianvändning, avfallshantering och utsläpp av koldioxid. Vi sanerar inbyggda farliga ämnen och förorenade fastigheter eller mark. Vi jobbar även allt mer aktivt med hållbara materialval vid om- och nybyggnationer.

### FORTSATT ARBETE MED GRÖNA HYRESAVTAL

Den största andelen av energin i en fastighet används av hyresgästerna, medan vår egen verksamhet svarar för en mindre andel. Energianvändningen i den egna verksamheten kan vi själva påverka, men vi kan inte direkt påverka våra hyresgästers energianvändning. Därför arbetar vi med att på olika sätt tydliggöra den för dem. Precis som tidigare ingår vi i så stor

utsträckning som möjligt avtal med kallhyra för att tydliggöra kostnader och uppmuntra förändring. Samtidigt genomför vi tekniska åtgärder i form av exempelvis upprustning, tilläggsisolering samt aktiv driftoptimering.

Under 2017 har även arbetet med alla de nya gröna hyresavtal som tecknades 2016 kommit igång på allvar. Genom avtalen kommer hyresgästen och Platzer överens om en gemensam ambition att förbättra miljöarbetet i huset. Det kan exempelvis handla om att minska energianvändningen, förbättra avfallshanteringen eller välja resurssnåla alternativ vid inköp. Totalt minskades energianvändningen 2017 i jämförbart bestånd med 5,9 procent (7,3).

### PROJEKT VÄRMEMARKNAD SVERIGE

I slutet av året gick vi med i projektet Värmemarknad Sverige som leds av Profu (Projektinriktad forskning och Utveckling i Göteborg AB). Det är ett tvärvetenskapligt forskningsprojekt som finansieras och genomförs av bland andra Energimyndigheten, SKL och flera energi- och fastighetsbolag. Det övergripande målet för projektet är att visa hur värmemarknaden kan fortsätta sin positiva utveckling.

Efter två genomförda etapper ligger fokus nu på att omsätta kunskap i praktik. Utifrån ett lokalt perspektiv diskuteras frågor om hållbarhet, samverkan och framtida lösningar inom den svenska värmemarknaden. Det fortsatta arbetet kommer bland annat att innefatta fallstudier, workshops och seminarier vilka Platzer är en del av.

### PRISDIALOGEN FJÄRRVÄRME

Platzer är sedan flera år delaktiga i Prisdialogen Fjärrvärme, både i Göteborg och Mölndal. Prisdialogen är en modell som innefattar både lokal dialog och central prövning av prisändring på fjärrvärme, med syfte att skapa en hållbar och pålitlig fjärrvärmemarknad.

Konceptet innebär att fjärrvärmebolagen bjuder in kunderna, däribland Platzer, till en dialog om fjärrvärmepriset, prismodellen samt produkten som helhet. Detta har bidragit till en enighet om flera proaktiva investeringar i klimatåtgärder.

### ALLT MER ÅTERTVINNS

Huvuddelen av avfallet i en fastighet genereras av hyresgästerna. Vi har därför en löpande dialog för att kunna anpassa antalet avfallsfraktioner efter hyresgästernas behov. I enlighet med avfallstrappan ska vi i första hand skapa förutsättningar för att förebygga avfall. I andra hand ska avfallet

återanvändas, men eftersom återanvändning är svårt när det kommer till kontorsavfall, strävar vi istället efter en så hög andel materialåtervinning som möjligt. I sista hand ska avfallet energiåtervinnas.

Under 2017 fortsatte vi arbetet med att förbättra återvinningsgraden ytterligare. Allt fler hyresgäster ansluter sig till konceptet Green Office som innebär att avfallet sorteras och hämtas direkt i lokalen, istället för i ett traditionellt soprum. Detta ger ett tydligare incitament för varje enskild hyresgäst att arbeta med sin avfallshandling och har totalt sett visat sig ge en högre utsorteringsgrad.

2017 lyckades vi inte återupprepa föregående års stora förbättring av återvinningsgraden, men vi ligger kvar på 42 procent (42). Inför nästa år

kommer vi att arbeta hårdare för att det avfall som nu går till energiåtervinning, trots att det hade kunnat materialåtervinnas, sorteras på rätt sätt. Tack vare de gröna hyresavtalen (se sid 24) har vi en bra plattform för dialog med hyresgästerna där vi kan samverka kring avfallshandling.

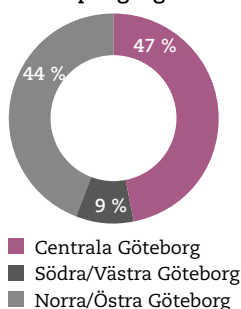
## ETT NYTT CERTIFIERINGSSYSTEM INTRODUCERAS

Vårt mål är att samtliga fastigheter som går att miljöcertifiera ska certifieras enligt något av de aktuella miljöcertifieringssystemen. Under 2017 miljöcertifierades sju fastigheter (fem), se tabell nedan, vilket ledde till att totalt 87 procent (75) av våra förvaltningsfastigheter var certifierade vid årsskiftet.

En nyhet under året var att vi som första aktör i Göteborg introducerade Well Building – ett nytt, internationellt ledningssystem som fokuserar på människans välmående. Ledningssystemet är en förstärkning av de kvaliteter som en redan miljöcertifierad byggnad har, men lägger extra vikt vid att huset byggs med en helhetssyn på hälsa, välbefinnande, drift och design.

Den genomsnittliga kostnaden för att certifiera fastigheterna samt planera för när och hur resterande fastigheter ska certifieras har hittills uppgått till cirka 55 kronor (60) per kvadratmeter LOA. Förutom att certifieringen säkerställer fastigheternas status ur miljösynpunkt är det även ett kvitto på hur vi har systematiserat skötseln av fastigheterna.

### Marknadsvärde per geografiskt område



### Platzers fastighetsbestånd i korthet

|                              | 2017    | 2016    |
|------------------------------|---------|---------|
| Antal fastigheter            | 69      | 70      |
| varav projektfastigheter     | 24      | 16      |
| Total uthyrningsbar yta, kvm | 805 000 | 801 000 |
| Totalt fastighetsvärde, mkr  | 15 559  | 13 615  |
| varav de tio största, mkr    | 8 250   | 7400    |

### Avfall

|                            | 2017         |                | 2016       |                | 2015       |                |
|----------------------------|--------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|
|                            | ton          | kg per m² LOA* | ton        | kg per m² LOA* | ton        | kg per m² LOA* |
| Brännbart                  | 611          | 0,76           | 554        | 1,16           | 506        | 1,1            |
| Wellpapp                   | 183          | 0,23           | 198        | 0,41           | 173        | 0,37           |
| Kontorspapper              | 132          | 0,16           | 116        | 0,24           | 47         | 0,1            |
| Övrigt utsorterat          | 123          | 0,15           | 95         | 0,2            | 67         | 0,15           |
| <b>Totalt</b>              | <b>1 049</b> | <b>1,30</b>    | <b>963</b> | <b>2,01</b>    | <b>794</b> | <b>1,72</b>    |
| <b>Andel utsorterat, %</b> | <b>42</b>    |                | <b>42</b>  |                | <b>36</b>  |                |

\*LOA betyder lokalaarea

### Energianvändning, MWh

|                                 | 2017          | 2016**        | 2015          |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Fjärrvärme                      | 40 439        | 44 729        | 17 993        |
| El                              | 48 797        | 49 234        | 17 554        |
| Fjärrkyla                       | 2 538         | 3 448         | 2 519         |
| <b>Summa</b>                    | <b>91 774</b> | <b>97 474</b> | <b>38 066</b> |
| <b>Summa kWh per kvm Atemp*</b> | <b>104,4</b>  | <b>110,8</b>  | <b>100,4</b>  |

\*Atemp = uppvärmd area

\*\*Redovisas i jämförbart bestånd vilket inkluderar fastigheterna i Torslanda och Arendal som förvärvades i slutet av 2016.

### Koldioxidutsläpp, ton

|                         | 2017       | 2016       | 2015       |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Fjärrvärme              | 362        | 339        | 283        |
| El                      | 144        | 0          | 9          |
| Fjärrkyla               | 3          | 3          | 88         |
| Köldmedia               | 420        | 212        | 392        |
| Persontransporter       | 24         | 23         | 25         |
| <b>Summa</b>            | <b>953</b> | <b>577</b> | <b>797</b> |
| <b>Summa kg per kvm</b> | <b>1,0</b> | <b>1,2</b> | <b>1,7</b> |



# Certifieringssystem

Vi har valt att fokusera på fyra miljöcertifieringssystem och ett system som enbart fokuserar på sociala aspekter. Utöver att det finns många certifieringssystem är de svåra att jämföra. Ett system som bara täcker en eller ett fåtal områden kan i själva verket vara tuffare än ett som ser mer heltäckande ut.



LEED Green Building Rating System bedömer byggnadens miljöprestanda utifrån områdets närmiljö, vattenanvändning, energianvändning, material och inomhusklimat.



BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) är ett av de äldsta och mest spridda miljöcertifieringssystemen i Europa. Byggnaderna klassificeras enligt en femgradig skala, där redan det lägsta betyget innebär att byggnaden är bättre än rådande myndighetskrav och normer.



Well Building är den första byggstandard som enbart fokuserar på hälsa och välbefinnande för människor. Certifieringen utgår från de sju områdena luft, ljus, vatten, ljud, kost, motion och välbefinnande.



Miljöbyggnad är ett certifieringssystem för byggnader som baseras på svenska regler och svensk byggpraxis. Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter vad gäller energi, inomhusmiljö och material.



SWEDEN  
GREEN BUILDING

GreenBuilding är till för att effektivisera energianvändningen i lokaler och bostäder. Kravet är att energianvändningen minskas med 25 procent jämfört med tidigare, eller med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (BBR).

## Miljöcertifieringar under 2017

| Fastighet           | Certifieringssystem |
|---------------------|---------------------|
| Lindholmspiren 39:3 | LEED                |
| Skår 57:14          | BREEAM              |
| Högsbo 1:4          | BREEAM              |
| Härddisken 1        | Miljöbyggnad        |
| Lorensberg 62:1     | BREEAM              |
| Lindholmen 30:2     | BREEAM              |
| Stigberget 34:12    | BREEAM              |

## Totalt antal fastigheter per certifieringssystem

| Certifieringssystem | Antal |
|---------------------|-------|
| Green Building      | 21    |
| Miljöbyggnad        | 8     |
| Breeam              | 14    |
| Leed                | 2     |

# Värdeskapande utveckling

**Utvecklingsarbetet är en viktig del i Platzers värdeskapande och ett betydelsefullt komplement till förvaltning och transaktioner. Vi arbetar med utveckling på tre olika nivåer i form av fastighets-, projekt- och stadsutveckling. Det innebär att vi har möjlighet att påverka allt från en enskild byggnad i ett område till stadens utveckling i stort.**

Under 2017 började vi se resultat i flera projektutvecklings- och stadsutvecklingsprojekt. Ett exempel är nybygget Gamlestads torg där intresset är stort från blivande och potentiella hyresgäster, närboende, kommunen och media. Vårt showroom i området är välbesökt. Stora delar av de två husen är redan uthyrda. Här kommer det finnas en blandning av kontors- och konferenslokaler, resecentrum, restauranger och bibliotek.

I Södra Änggården gjordes det stora framsteg i arbetet med detaljplanen. Vi sålde även bostadsbyggrätter i området, vilket vi ser som ett kvitto på att utvecklingen av området har lyckats. Här bidrar erfarna samarbetspartners till förverkligandet av visionen Ett skönare stadsliv – att skapa en tät och levande stadsdel av det som tidigare var kontors- och industriområde.

Från och med 2017 räknas även nio fastigheter i Södra Änggården som projektfastigheter. Det innebar att vi den 31 december 2017 hade 24 projektfastigheter (16). Projektfastigheternas värde uppgick till 1 196 mkr (470). Samtidigt hade vi ett stort antal pågående fastighetsutvecklingsprojekt.

## VIKTEN AV HÅLLBAR FASTIGHETSUTVECKLING

Vi arbetar hårt för att bidra till en hållbar fastighetsutveckling. Samtidigt som vi aktivt arbetar för att miljöcertifiera befintliga byggnader har vi som mål att certifiera samtliga nybyggnadsprojekt. Exempelvis har vi förutom miljöcertifiering beslutat att certifiera Gårda Vesta, ett av våra profilprojekt, enligt en ny standard

– Well Building – som fokuserar på människans välmående. Ledningssystemet är en förstärkning av de kvaliteter som en redan miljöcertifierad byggnad har. Gårda Vesta blir det första kontorshuset i Göteborg och det andra i Sverige med märkningen, vilket innebär att huset byggs med en helhetssyn på hälsa, välbefinnande, drift och design.

För att säkerställa att de som arbetar med oss har samma mål gällande hållbarhet ställer vi i samtliga upphandlingar krav på leverantörer och entreprenörer. Bolagen ska ha ett systematiskt miljöarbete och det ska finnas en miljöansvarig. Entreprenörer ska kunna besvara frågor om inköpta varor samt produkt- och materialval. Försiktighetsprincipen är vägledande.

## Gamlestaden

Gamlestaden är en av Göteborgs mest intressanta stadsdelar. Under de kommande tio åren ska de gamla industri- och kvarteren kompletteras och utvecklas till en modern och levande stadsdel där det är nära till kollektivtrafik och centrum. Platzar är ledande i denna omvandling och äger flera stora fastigheter i området.

Gamlestads torg, som är ett av våra utvecklingsprojekt i området, kommer att bli Göteborgs nästa stora knutpunkt och en självklar mötesplats för arbetsliv, entreprenörskap, kultur och service. Om bara några år förväntas 40 000 resenärer röra sig i eller passera Gamlestads torg varje dag.

## FASTIGHETSUTVECKLING

Fastighetsutveckling innebär en utveckling av befintliga byggnader. Antingen för att anpassa en fastighet för en enskild hyresgäst eller för att ändra fastighetens användningsområde och på så sätt attrahera nya hyresgäster. Ett fastighetsutvecklingsprojekt kan pågå i upp till två år.

Ett exempel är KvarterETT som gått från att vara en byggnad med traditionella kontorslokaler för en hyresgäst till en flexibel arbetsplats för flera hyresgäster med olika behov. Här finns alltifrån aktivitetsbaserade kontorslokaler och allmänna mötesrum till restaurang och modern besökslounge.

## PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling karaktäriseras av nyproduktion. Detta innebär att vi arbetar från idé till färdig fastighet. Den här typen av utvecklingsprojekt pågår vanligtvis mellan två till fem år.

Ett exempel på projektutveckling är Gamlestads torg, där Platzar är med och skapar en 17 våningar hög profilbyggnad mitt i Gamlestaden. Byggnaden bidrar till att markera en ny fas i områdets utveckling och är redan uthyrd till stora delar.

## STADSUTVECKLING

Stadsutveckling innebär att vi tar ett större ansvar och bidrar till utvecklingen av ett helt område. Ibland gör vi det själva, men lika ofta tillsammans med andra fastighetsägare eller aktörer i området. På sikt bidrar det till ökat värde på våra fastigheter. Stadsutvecklingsprojekt är långsiktiga och pågår vanligen mellan fem och tio år.

Om det finns möjlighet att bygga bostäder för att skapa attraktiva stadsmiljöer utvecklar vi byggrätter som säljs till samarbetspartners. Utöver att skapa mer levande områden bidrar det till att finansiera kommande projekt. Exempel på stadsutveckling är Södra Änggården som håller på att utvecklas från kontors- och industriområde till modern blandstad.

# 24

projektfastigheter

# 1 196

uppgick projektfastigheternas värde till





Under året blev 17-våningshuset ett landmärke i Gamlestadens nya skyline. Flera intressanta aktörer har redan hyrt in sig i huset. På bottenplan finns exempelvis Västtrafiks resecentrum med vänthallar, biljettförsäljning och närservice. I samma byggnad kommer även Göteborgs Stads skolförvaltningar samlokaliseras. I den lägre byggnaden etableras Berättarministeriet och ett världslitteraturbibliotek. Inflyttning kommer att påbörjas under sensommaren 2018.

I Gamlestadens Fabriker fortsatte arbetet med detaljplanen tillsammans med JM som köpte bostadsbygrätterna till fastigheten. Business Region Göteborg öppnade ett centrum för entreprenörer och innovatörer i fastigheten, och under året som kommer flyttar även klädföretaget NA-KD sitt huvudkontor och kreativa centrum till området.

Det showroom som Platzer öppnade i området 2016 har varit välbesökt och under 2017 anställdes ytterligare en kommunikatör för att kunna intensifiera dialogarbetet.

I Bagaregården lämnades planansökan in. Vår ansökan möjliggör en förtätning av området med både bostäder och kommersiell verksamhet.

## Gårda

Gårda har utvecklats lite i skymundan av vad som händer i till exempel Älvstaden och Gamlestad. Sammantaget är dock utvecklingen i området minst lika omfattande som i de mer omtalade delarna av staden. Flera fastighetsägare planerar för ett stort antal nya bostäder, fler kontor och mässverksamhet i Gårda.

Norra Gårda har vuxit ihop med Stampen. Tillsammans har de båda områdena utvecklats till en levande stadsdel med bostäder, butiker och kontor. I södra delen av området finns planer på fler höga byggnader som komplement till existerande höghusbebyggelse. Platzer är ledande fastighetsägare i området med stark koncentration till norra Gårda och vi är därför engagerade i allt som berör Gårdas utveckling.

Under 2017 blev detaljplanen för Gårda Vesta antagen. Med sina 25 respektive 16 våningar höga torn blir Gårda Vesta ett utmärkande inslag i stadsbilden. Närheten till de stora trafiklederna, kollektivtrafiken vid Svingeln och innerstaden gör att huset blir ett nav i en växande del av staden som nu knyts närmare centrum. Projektet, som beräknas vara färdigställt hösten 2020, blir Göteborgs första Well Building-märkta kontorsbyggnad. Det innebär att huset byggs med en helhetssyn på hälsa, välbefinnande, drift och design. Intresset för uthyrningen har varit stort och hösten 2017 tecknade vi ett grönt hyresavtal med Skatteverket om kontorslokaler på 15 000 kvadrater i huset. Det är Skatteverkets regionkontor som kommer att flytta in.

Ytterligare en projektfastighet är Källhuset. Här kommer vi att bygga en ny kontorsfastighet i linje med Gårdas industriella historia.

Även i södra Gårda är vi inne i slutskedet av detaljplanearbetet, här för det nya projektet Kineum. Kineum är ett kontorshus som uppförs i samarbete mellan NCC och Platzer. Visionen är visuellt utmanande med potential att bli ett nytt landmärke. Det förväntas vara färdigställt år 2020 och är en 27 våningar hög byggnad som präglas av rörelse, samverkan och mångfald. Här skapas flexibla och inspirerande lokaler där hyresgäster kan välja att skräddarsy sin arbetsplats eller sitta i vårt blivande kontorshotell. Det planeras även för hotellverksamhet i huset. Byggnaden är inte det enda planerade höghuset i området, utan det kommer vara en del av ett nytt, spännande kluster.

I övrigt pågår fortsatt utveckling av området. Exempelvis gick vi in med detaljplaneändring av kvarteret Ceres där vi vill utveckla befintligt parkeringshus till kontors- och bostadshus. Tillsammans med andra aktörer arbetar vi även aktivt med utvecklingen av arenaområdet för att ytterligare knyta samman Gårda och centrum.

### Älvstaden

Älvstaden består av de mest centrala områdena omkring dagens Göta Älvbro och morgondagens Hisingsbro. Det handlar om centrala kvarter som helt kommer att byta skepnad inom loppet av ett par decennier. Vårt största bestånd finns i Lilla Bommen och Gullbergsvass vid brons södra fäste. Där kan vi bidra till utformningen av framtidens Göteborg.

Under året flyttade vi själva in i nya lokaler i området. Det nya kontoret har utsikt över hamnen och är aktivitetsbaserat. Lokalerna kommer även att fungera som ett visningskontor för potentiella hyresgäster.

Vi stärkte vår position på Södra Älvstranden genom att förvärva 50 procent av Merkurhuset på Skeppsbron. Förvärvet är ett bra komplement till våra övriga fastigheter i området kring Packhuskajen. Säljare och fortsatt delägare är Bygg-Göta. Vår gemensamma målsättning är att utveckla fastigheten tillsammans under de kommande åren.

Även på Norra Älvstranden var vi under året aktiva och expanderade i och med förvärvet av Piren<sup>2</sup> på Lindholmen. Fastigheten som omfattar 9 000 kvadratmeter är fullt uthyrd till Zenuity, ett nystartat bolag som samägs av Volvo Cars och Autoliv, som forskar på självkörande bilar.

### Backaplan

Backaplan har länge ansetts vara ett relativt oplanerat område utan kontakt med centrala Göteborg. Idag är det en del av vision Älvstaden som är ett av Europas största stadsbyggnadsprojekt. Genom den nya Hisingsbron och utvecklingen på båda sidor av Göta Älv kommer Backaplan att knytas närmare Älvstadens kärna.

Tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och tre andra stora fastighetsägare i området har vi tidigare arbetat fram en masterplan för Backaplan. Konceptet är en grön, tät blandstad med sammanhängande kluster för handel, plats för 5 000 lägenheter och 300 000 kvadratmeter verksamhetsyta. Under 2017 arbetade Göteborgs Stad tillsammans med fastighetsägarna för att ta fram ett planprogram för hela området. Dessutom utvecklades en kommunikationsstrategi för att säkerställa att de olika fastighetsägarna kommunicerar med en röst och att kommunikationen stärker området.

Parallellt med detta startar detaljplanearbete för området där Platzer's fastigheter är belägna. Dessa planer beräknas vara färdiga 2021.

### Södra Änggården

Intresset för utvecklingen av Södra Änggården och Högsbo fortsätter att öka. De långsiktiga planerna är att komplettera dagens kommersiella verksamheter med bostäder för att skapa en levande stadsmiljö – allt med närhet till centrum och Änggårdsbergens natur. Som ledande aktör i norra Högsbo, eller Södra Änggården som vi valt att kalla området, är vi drivande i stadsutvecklingen.

Södra Änggården är sedan 2016 en del av Göteborgs jubileumssatsning Bostad2021, vilket innebär att 600 av de totalt 2 000 planerade lägenheterna i området ska vara inflyttningsklara 2021 när staden firar 400 år. Under året sålde Platzer större delen av dessa bostadsbyggrätter för 1,7 miljarder kronor till Bonava, Peab Bostad, Magnus

## Så går planprocessen till

### STEG 1

#### Planbesked

Om en förändring på en fastighet kräver en ny eller justering av befintlig detaljplan måste en ansökan om planbesked göras. I planbeskedet avgör kommunen om planarbetet får påbörjas eller inte.

### STEG 3

#### Samråd för detaljplan

Ett första planförslag tillgängliggörs på stadens webbplats, stadsbyggnadskontoret och ett bibliotek i området. Under samrådstiden har alla berörda möjlighet att lämna synpunkter, innan samhällsbyggnadsnämnden beslutar om ett slutligt planförslag.

### STEG 5

#### Planen godkänns

Efter eventuella justeringar antar byggnadsnämnden planförslaget. Alternativt kan byggnadsnämnden godkänna planförslaget och därefter överlämna planen till kommunfullmäktige som istället antar detaljplanen.

### STEG 7

#### Planen vinner laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas, eller om överklagandet avslås, vinner planen laga kraft och kan genomföras.

### STEG 2

#### Eventuellt program

Innan arbetet påbörjas avgör kommunen också om det behövs ett program för att beskriva exempelvis lämplig markanvändning, behov av infrastruktur och konsekvenser av en eventuell detaljplan.

### STEG 4

#### Granskning av detaljplan

Slutligt planförslag tillgängliggörs under minst tre veckor. Även under denna tid har alla berörda möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget, samt se om deras tidigare synpunkter har tagits hänsyn till.

### STEG 6

#### Överklagan

Kommunens beslut om detaljplan kan överklagas till Mark- och miljödomstolen inom tre veckor, förutsatt att personen som överklagar är direkt berörd av förslaget och senast under granskningen lämnade in skriftliga synpunkter.

### STEG 8

#### Byggstart

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov givits kan arbetet starta. Byggstart rapporteras in till staden.

### STEG 9

#### Färdigställt

Färdigställt betyder att byggandet är klart och fastigheten kan tas i bruk. Färdigställande rapporteras in till staden.



Månsson Fastigheter och Hökerum Bygg – villkorat att detaljplanen vinner laga kraft vilket beräknas ske under tredje kvartalet 2018.

Platzer är idag största fastighetsägare i området och kommer under byggskedet att vara kvar och samordna utvecklingen av Södra Änggården tillsammans med övriga aktörer. De bostadsutvecklare vi har sålt till har även skrivit på ett samarbetsavtal som säkerställer ett långsiktigt engagemang i området, och att området utvecklas enligt den vision och den handbok som vi har tagit fram. Fokus ligger på en hållbar utveckling och "ett skönare stadsliv". Vi vill skapa en tät stadsmiljö som ger förutsättningar för att ta cykeln istället för bilen.

I området finns även kommersiella fastigheter som vi kan utveckla. Ett exempel är byggandet av en F-9-skola med beräknad byggstart 2018. Det är en strategiskt viktig byggnad för området och en förutsättning för områdets detaljplan. Vi ansvarar även för utvecklingen av ett parkeringshus.

## Möln dal, Södra Centrum och Möln dalsåns dalgång

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

Mot slutet av 2014 tillträdde vi flera fastigheter längs Möln dalsvägen samt Almedals fabriker. Under 2017 fortsatte vi arbetet med att få till en attraktiv detaljplan för området. Vår avsikt är att komplettera den befintliga bebyggelsen med ett större kontorshus.

I samband med att Platzer sålde 50 procent av Kineum-fastigheten i Gårda till NCC fick vi möjlighet att förvärva NCCs kommande projektfastigheter i Möln dal när de färdigställs. Beräknad byggstart är i slutet av 2018 och projektet planeras att färdigställas i etapper mellan 2021 och 2023. Förvärvet stämmer överens med Platzers strategi att satsa på Möln dalsåns dalgång och Möln dals innerstad.

Vi har även fått positivt besked för en planansökan om ny- och tillbyggnad av en fastighet i stadsdelen Södra Cen-

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



trum, där Göteborg gränsar till Mölndal. Detaljplanearbetet har ännu inte påbörjats, men projektet är i linje med den fördjupade översiktsplan som finns för området. Målsättningen är att omvandla Mölndalsvägen till en stadsgata. De flesta obebyggda tomter från Korsvägen i norr till Mölndals innerstad i söder är föremål för byggnation av kontor, hotell och bostäder. Exempelvis planerar Liseberg för hotell och utökad verksamhet i anslutning till södra entrén.

### Torslanda och Arendal

Torslanda och Arendal i västra Göteborg är det senaste tillskottet bland våra prioriterade områden. Området har utsetts till Sveriges bästa logistikläge fem år i rad och fortsätter att vara ett förstahandsval tack vare närheten till Göteborgs hamn, godstågstrafik och stora motorleder. Våra fastigheter i området förvärvades från Volvo i slutet av 2016. Av den totala uthyrningsbara ytan om 335 000 kvadratmeter utgörs cirka två tredjedelar av logistik och en tredjedel av kontor.

Förvärvet breddar vårt erbjudande både geografiskt och verksamhetsmässigt, då vi etablerar oss inom logistik. De stora ytorna ger oss goda möjligheter att driva utvecklingen i området.

Under året rekryterade vi för att bemanna det nya beståndet och organisationen är nu på plats. En stor skillnad jämfört med vårt övriga bestånd är att vi även äger väg- och järnvägsnätet. Inledningsvis gjorde vi en grundläggande inventering av underhållsbehovet för kommande år. Vi har även startat upp utvecklingsplaner för området där vi tittar på långsiktiga möjligheter. Hittills kan vi konstatera att utmaningarna är i linje med vad vi förutsett, medan möjligheterna är något bättre än förväntat.

I den dagliga förvaltningen genomförde vi ett stort antal omförhandlingar av hyresavtal med befintliga hyresgäster, vilket har lett till ökade intäkter. Vår största hyresgäst är bolag inom Volvokoncernen som tillsammans hyr knappt 50 procent av ytan.

### Möjliga utvecklingsprojekt

| Fastighet                                                   | Typ <sup>1)</sup> | Fastighets-typ    | Ny yta BTA (kvm)       | Projektfas               | Möjlig byggstart <sup>2)</sup> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Gårda 4:11 (Källhuset)                                      | FU                | kontor            | 2 000                  | detaljplan finns         | 2018                           |
| Gårda 16:17 (Kineum)                                        | PU                | kontor            | 20–25 000              | detaljplan pågår         | 2018                           |
| Södra Änggården (flera fastigheter) flera utbyggnadsetapper | PU/FU             | blandstad         | 200 000                | detaljplan pågår         | 2018                           |
| Olskroken 18:7 (Gamlestadens Fabriker)                      | PU/FU             | blandstad         | 100–120 000            | detaljplan pågår         | 2019                           |
| Backaplan (flera fastigheter)                               | PU                | blandstad         | 60–90 000              | detaljplan pågår         | 2021/2022                      |
| Bagaregården 17:26                                          | PU                | blandstad         | 60 000                 | planbesked sökt nov 2016 | 2021/2022                      |
| Krokslätt 34:13                                             | FU/PU             | blandstad         | 10–15 000              | detaljplan påbörjas 2018 | 2019/2020                      |
| Skår 57:14                                                  | PU                | kontor            | 20 000                 | detaljplan pågår         | 2019/2020                      |
| Älvsborg 178:9                                              | FU                | bostäder          | 10–12 000              | detaljplan påbörjas 2018 | 2021                           |
| Sörred 7:21                                                 | PU                | logistik/industri | 30 000                 | detaljplan finns         | 2018                           |
| Syrhåla 3:1                                                 |                   | logistik/industri | 60 000                 | detaljplan finns         | 2018                           |
| Sörred 8:12                                                 |                   | logistik/industri | 90 000                 | detaljplan finns         | 2018                           |
| <b>Totalt</b>                                               |                   |                   | <b>662 000–724 000</b> |                          |                                |

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärsavtalade fastigheter.

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

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



# Fortsatt koncentration av fastighetsbeståndet

**Under året fortsatte vi sträva mot att vara ledande aktör i utvalda områden. Det innebär att vi koncentrerar oss till centrala lägen, platser med god tillgänglighet och områden där det finns expansiva översiktsplaner. Under de senaste fem åren har fastighetsbeståndet vuxit med 1,5–2 mkr per år.**

## STÄRKT POSITION PÅ LINDHOLMEN

I april förvärvade vi Piren<sup>2</sup> (Lindholmen 39:3) från Skanska Fastigheter. Genom förvärvet stärker vi vår position i teknikklustret på Lindholmen ytterligare. Lindholmen är en av Göteborgs mest expansiva delmarknader med en vakansgrad som understiger CBD.

Fastigheten omfattar cirka 9 000 kvadratmeter med ett fastighetsvärde på 410 mkr och tillträdde den 29 september. Piren<sup>2</sup> är fullt uthyrd till Zenuity, ett nystartat samägt bolag mellan Volvo Cars och Autoliv för självkörande teknik med huvudkontor på Lindholmen.

## PÅ PLATS PÅ SKEPPSBRON

Under juni träffade vi avtal om att förvärva 50 procent av Merkurhuset (Inom Vallgraven 49:1) från Bygg-Göta som fortsatt kommer att äga resterande 50 procent. Genom affären etablerar vi oss på en av Södra Älvstrandens mest centrala delar och det finns dessutom goda utvecklingsmöjligheter på fastigheten.

Merkurhuset omfattar 5 280 kvadratmeter och förvärdades med ett fastighetsvärde om 158 mkr. Tillträde skedde den 31 december. Till fastigheten hör också intilliggande kvarter med en byggrätt om cirka 6 000 kvadratmeter kontor. Fastigheten redovisas som intressebolag.

## CENTRALT I MÖLNDAL

I juni ingick vi och NCC ett avtal om Kineum (Gårda 16:17), samtidigt avtalades om en option för oss att förvärva NCCs kommande projekt i Mölndals innerstad om cirka 25 000 kvadratmeter uthyrbar yta. Affären innebär att vi blir del av ett av Göteborgsregionens mest intressanta stadsutvecklingsprojekt. Fastigheterna beräknas bli färdigställda i etapper under 2021–2023.

## FÖRSÄLJNINGAR AV FASTIGHETER

Under första kvartalet sålde vi två för oss solitärt belägna kontorsfastigheter (Balltorp 1:135 och Fänkålen 2) i Mölndal/Åbro med ett fastighetsvärde på 108 mkr. Fastigheterna

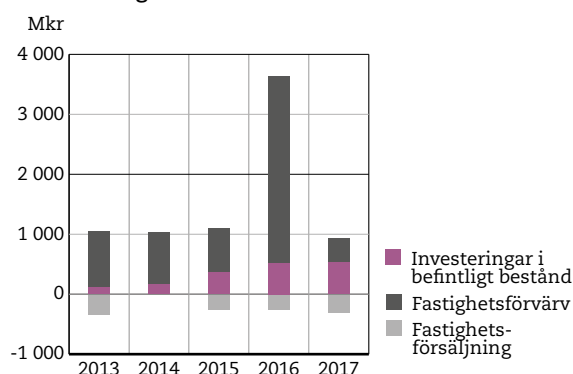
såldes till L2 Fastigheter med frånträde den 31 mars 2017. Den 1 september sålde vi Sävde Depå (Åseby 7:2) med ett underliggande fastighetsvärde på 100 mkr till Serneke.

I juni ingick vi och NCC ett samarbete för att tillsammans utveckla vår fastighet Kineum (Gårda 16:17). Affären innebär att vi säljer 50 procent av fastigheten till ett underliggande fastighetsvärde på 300 mkr plus en tilläggsköpeskilling om 45 mkr vid färdigställandet. Fastigheten har planerat frånträde den 31 mars 2018 och vi återköper NCCs andel när Kineum är färdigutvecklad.

Projektet som bedöms omfatta 25 500 kvadratmeter tillkommande uthyrbar yta beräknas färdigställas under slutet av 2020. Affären är villkorad av lagakraftvunnen detaljplan, vilken är fastställd men överklagad till Länsstyrelsen.

I juli tecknade vi avtal om att sälja framtida bostadsbyggrätter i Södra Änggården. Totalt berörs tolv projekt-fastigheter i området Högsbo. Försäljningen är villkorad av att detaljplanen vinner laga kraft, vilket beräknas ske under tredje kvartalet 2018. Affären sker i tre etapper, där första frånträde beräknas ske under 2018.

Investeringar och transaktioner



# Växande fastighetsbestånd

**Vi är en ledande aktör inom kommersiella fastigheter i Göteborgs-området. Vårt fastighetsbestånd omfattar totalt 69 fastigheter. Under 2017 kompletterade vi vårt bestånd, samtidigt som vi sålde fastigheter som låg utanför våra prioriterade områden. Den 31 december 2017 hade vi 24 projektfastigheter.**

Vårt fokus ligger på centrala Göteborg, i knutpunkter samt områden med expansiva detaljplaner. I centrala Göteborg är huvuddelen av ytan kontor/butik. Våra starkaste positioner finns i Älvstaden, Gamlestaden, Gårda och Backaplan.

I övriga delar av Göteborgsområdet är andelen industri/lager/logistik/övrigt större. Detta gäller främst i Arendal och Torslanda.

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

## Intjäningsförmåga per 31 december 2017

|                         | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Verkligt värde, Mkr | Hyresvärde, Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Hyresintäkter, Mkr | Driftöverskott, Mkr | Överskottsgrad, % |
|-------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| Förvaltningsfastigheter |                   |                   |                     |                 |                             |                    |                     |                   |
| Centrala Göteborg       | 22                | 206 758           | 7 155               | 425             | 96                          | 406                | 315                 | 78                |
| Södra/Västra Göteborg   | 8                 | 60 407            | 1 112               | 95              | 97                          | 92                 | 71                  | 77                |
| Norra/Östra Göteborg    | 14                | 488 015           | 6 096               | 536             | 96                          | 515                | 370                 | 72                |
| Förvaltningsfastigheter | 44                | 755 180           | 14 363              | 1 056           | 96                          | 1 013              | 756                 | 75                |
| Projektfastigheter      | 24                | 50 273            | 1 196               | 45              | 80                          | 36                 | 22                  |                   |
| <b>SUMMA PLATZER</b>    | <b>68*</b>        | <b>805 453</b>    | <b>15 559</b>       | <b>1 101</b>    | <b>95</b>                   | <b>1 049</b>       | <b>778</b>          | <b>74</b>         |

\* Avser våra förvaltnings- och projektfastigheter. Omfattar inte ägande i intressebolag.

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 december 2017 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga, vilket inte är en prognos.

Vi har valt att ta bort segmentet Artosa och lägga in det i segmentet Norra/Östra Göteborg då vi inte ser någon grund för fortsatt särredovisning av beståndet förvärvat från Volvo.

I sammanställningen ingår från och med 2017 i projektfastigheter även nio fastigheter i Högsbo. Dessa omfattas av projektet Södra Änggården där Platzer aktivt driver arbete med en ny detaljplan, som beräknas vinna laga kraft under tredje kvartalet 2018. Hyresvärde, intäkter och driftöverskott i tabellen avseende projektfastigheter avser nuläge före projektstart.

Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyresavtal, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Hyresavtal med senare inflyttning eller i fastigheter som nu är under byggnation inkluderas inte.

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 17 mkr.

Driftöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2018 med avdrag för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration rullande 12 månader.





Medarbetare

# Öppenhet som skapar stolthet



**När våra medarbetare beskriver Platzer talas det om en öppen och tillåtande organisation som präglas av ett starkt driv framåt. Nya medarbetare berättar att de känner att de snabbt kommer in i gemenskapen. Vårt fokus på öppenhet, utveckling och gemenskap ger våra medarbetare ett stort eget ansvar och därmed frihet att snabbt möta hyresgästernas behov. Det lägger grunden för en långsiktighet i vår utveckling av fastigheter, verksamheter och relationer.**

Allt vårt arbete bygger på våra kärnvärden:

- frihet under ansvar
- långsiktig utveckling
- öppenhet

Kärnvärdena fungerar som ledstjärnor i vår verksamhet. De skapar utrymme för nya idéer, ger stöd när vi väljer riktning och öppnar för delaktighet. Våra medarbetare säger själva att Platzers kärnvärden präglar det dagliga arbetet och att de uppmuntras att utmana och ta kalkylerade risker. För våra hyresgäster innebär kärnvärdena att vi är tillgängliga, beslutsföra och aktivt informerande. Vi månar om våra relationer, erbjuder trygghet och åtgärdar felaktigheter i tid. Det skapar också en stolthet hos våra medarbetare – att det vi gör, är vi bäst på.

Under 2017 anställde vi 14 personer (15). De avdelningar som förstärktes var bland annat kommunikation och marknad, ekonomi, projekt samt förvaltning. Totalt var vi per 31 december 69 medarbetare (64).

## BREDDAD REKRYTERING

För oss är jämställdhet inte bara ett mål, utan också en förutsättning för att vi ska lyckas med vårt arbete. I våra rekryteringsprocesser strävar vi alltid efter att komplettera vår organisation med personer som har olika bakgrund och erfarenhet gällande såväl utbildnings- och arbetslivs-erfarenhet som andra livserfarenheter. Vi tror att vi kan göra ett bättre jobb om vi drar nytta av våra medarbetares olikheter. Vår strävan är att organisationen ska reflektera det samhälle vi befinner oss i. Att inte diskriminera är en självklarhet.

Det är också viktigt för oss att ha en nära kontakt med studenter och akademi för att ta del av nya idéer och kunskaper. Samtidigt vill vi möjlig-

göra för studenter att få arbetslivs- erfarenhet som både vi och branschen har nytta av. Vi tar därför regelbundet emot LIA-praktikanter (lärande i arbete) från fastighetsrelaterade utbildningar, erbjuder studenter att skriva sina examensarbeten hos oss samt erbjuder skolungdomar sommarjobb. Under 2017 tog vi emot fyra praktikanter, fyra studenter skrev examensarbete hos oss och vi engagerade sju sommarjobbare.

## EN JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

Jämställdhet är något vi ständigt arbetar med och prioriterar. För fjärde gången i rad är vi med i den årliga rapport som Allbright, en stiftelse för ett mer jämställt näringsliv, presenterade om jämställdhet hos börsbolagen i Sverige. 2017 låg vi på sjuttonde plats (9) i Allbrights lista över jämställda bolag. Att vi tappade placeringar beror främst på förändringar i ledningsgruppen. Allbright tittar på andel kvinnor i styrelse, ledningsgrupp och i bolaget i stort. Totalt bedömdes 298 bolag varav bara 39 tog sig in på listan.

Vid årets utgång hade vi 69 medarbetare (64), varav 41 procent (44) var kvinnor och 59 procent (56) var män. I styrelsen var fördelningen 50 procent (50) kvinnor och 50 procent (50) män.

I ledningsgruppen var 38 procent (50) kvinnor och 62 procent (50) män. Personalomsättningen var 12 procent (10). Medelåldern var 39 år (39) och medelantalet anställda under året var 66 (61).

## STRATEGISKA STEG TILL EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS

Konkurrensen om kompetensen ökar inom många branscher och fastighetsbranschen är en av dem. För oss är det därför viktigt att fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare för att attrahera rätt kompetens även i framtiden.

En del av det löpande arbetet innebär att bygga relationer med studenter och andra potentiella medarbetare. Bland annat medverkar vi varje år på Chalmers arbetsmarknadsdag VARM. Platzter är även huvudsponsor åt programmet för affärsutveckling och entreprenörskap inom byggs- sektorn på Chalmers. Några av våra medarbetare föreläser dessutom på yrkeshögskolor.

Vi har tagit viktiga kliv i och med stora utvecklingsprojekt och ser en fortsatt tillväxtsresa framöver. HR och kommunikation blir allt tydligare framgångsfaktorer. Därför var det naturligt att förstärka ledningsgruppen med HR-chef och kommunikations-

och marknadschef. I och med detta har den tidigare främst operativa ledningsgruppen breddats med viktiga, strategiska nyckelroller.

Vi arbetar aktivt med introduktion för nyanställda, exempelvis i form av gemensamma introduktionsdagar där de nyanställda får en genomgång av våra avdelningar och Platzter som företag. Eftersom vi vet att den första tiden på jobbet är viktig för att komma igång med sitt arbete och lära känna sina nya kollegor och sin arbetsplats, arbetar vi ständigt med att ytterligare förbättra vår introduktion.

## VÄXANDE KOMPETENS FÖR EN VÄXANDE ORGANISATION

Våra medarbetares kompetens är en av våra viktigaste värdeskapande insatser. Därför ser vi det som en självklarhet att vi ska ge våra medarbetare möjlighet att utvecklas. Vi arbetar målmedvetet med kompetensutveckling. I de årliga individuella utvecklingssamtalen bryter vi tillsammans ned Platzers övergripande mål till individnivå. Dessa följs upp löpande under året.

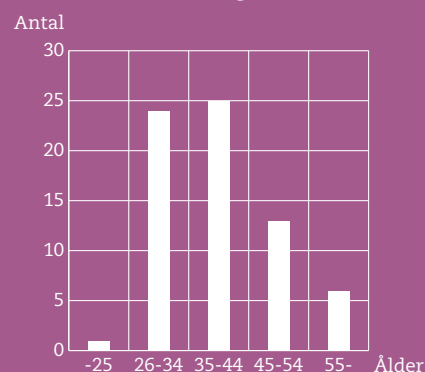
Under 2017 avslutades det program för ledarskapsutveckling vi initierade året innan. Samtliga chefer med personalansvar deltog. En av målsättningarna med programmet var att skapa en gemensam syn på ledarskap. Programmets fokus låg på situationsanpassat ledarskap, kommunikation, grupputveckling och att leda i förändring. Vi har växt mycket under året och lagt grunden för en organisation som kan klara förändringstakten. Tydliga och kommunikativa chefer som kan leda grupper genom förändring är en viktig byggsten.

Vi uppmuntrar personligt engagemang och det finns flera exempel på medarbetare vars tjänster utvecklats för att bäst ta tillvara deras drivkraft. Våra medarbetare har stora friheter att komma med och genomföra idéer. Sedan tidigare har vi även ett företagsgemensamt program för medarbetarutveckling, med syfte att tillsammans stärka företagskulturen. Under året investerade vi cirka 800 tkr i kompetensutveckling.

## ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

Våra medarbetares hälsa och trivsel på arbetsplatsen är viktig för oss. Det fysiska kontoret spelar stor roll för trivseln samtidigt som det kan vara en konkurrensfördel med en inspirerande miljö. Under året flyttade vi till nya lokaler på Kämppegatan 7 i Gullbergsvass. Den nya arbetsplatsen är uppbyggd efter hur miljön bäst kan stödja vår verksamhet. Bland annat

## Åldersfördelning



## Nyckeltal

|                                   | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|------|------|
| Antal medarbetare per 31 december | 69   | 64   |
| Personalomsättning, %             | 12   | 10   |
| Medelålder, år                    | 39   | 39   |
| Genomsnittlig anställningstid, år | 4,5  | 4,3  |
| Sjukfrånvaro, %                   | 1,4  | 2,0  |

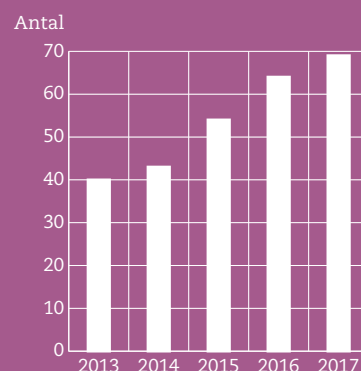
## Könsfördelning 2017

| Antal medarbetare | Män       | Kvinnor   | Totalt    |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| Ledning           | 5         | 3         | 8         |
| Övrigt            | 36        | 25        | 61        |
| <b>Totalt</b>     | <b>41</b> | <b>28</b> | <b>69</b> |

|           |   |   |   |
|-----------|---|---|---|
| Styrelsen | 3 | 3 | 6 |
|-----------|---|---|---|

## Antal anställda





har vi delat in kontoret i olika arbetszoner, allt från tysta och lugna till aktiva och kreativa. Detta ger medarbetaren möjlighet att välja den arbetsplats som passar arbetsuppgifterna bäst.

Vi fokuserar på 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. Motion och en hälsosam livsstil stimuleras både i form av gemensamma initiativ och genom friskvårdsbidrag för individuell träning. Alla medarbetare erbjuds också en hälsokontroll vartannat år.

### GREAT PLACE TO WORK

Vi gör årligen en medarbetarundersökning som mäter våra medarbetares upplevelse av Platzer utifrån perspektiven tillit, stolthet och kamratskap. 2017 var andra året vi använde oss av den globala modellen "Great place to work".

Medarbetarmätningen som genomfördes i december 2017 gav oss ett genomsnittligt förtroendeindex på 73 procent (68). Dessutom anser 77 procent (78) av våra medarbetare att Platzer är en mycket bra arbetsplats. Något som värderades högt var det goda arbetsklimatet. Med utgångspunkt i resultatet arbetar vi tillsammans med samtliga medarbetare för att identifiera utvecklingsområden och förbättra vår verksamhet utifrån ett arbetsplatsperspektiv ännu mer.

Inom arbetsmiljö arbetar vi i enlighet med arbetsmiljöledningssystemet OHSAS 18001. Under 2017 rapporterades inga arbetsrelaterade skador.

### ORGANISATION

Vi har en geografisk och funktionsindeldad organisation. Vårt fastighetsbestånd är organiserat i marknadsområden.

Från och med den 1 juni 2017 har vi två marknadsområden. Det ena utgörs av Arendal, Torslanda, Lindholmen, Backaplan, Gamlestaden samt Gårda. Det andra utgörs av Centralenområdet, Södra Älvstranden, Masthugget, Mölndal, Södra Änggården, Almedal och Härryda.

Varje marknadsområde leds av en marknadsområdeschef som ansvarar för hela områdets fastighetsbestånd och fokuserar på tillväxt, utveckling och nyförvärv. För att arbeta systematiskt med förvaltning och utveckling av fastigheterna upprättas årligen treåriga affärsplaner för varje fastighet. Vi har även övergripande utvecklingsplaner för hur våra områden ska bli hållbara stadsdelar.

Inom varje marknadsområde finns en drift- och underhållschef som har det övergripande tekniska ansvaret för marknadsområdet. Drift- och underhållschefen har också personalansvar för områdets tekniska förvaltare och fastighetsansvariga. Vi har även fyra fastighetschefer som leder och stöttar de kommersiella förvaltarna samt fokuserar på fastighetsutveckling i sina respektive områden.

### Förvaltarteam

För varje fastighet finns ett team bestående av en kommersiell förvaltare, en teknisk förvaltare och en fastighetsansvarig. De kommersiella förvaltarna har det affärsmässiga ansvaret för fastigheten och ett övergripande hyresgästansvar. Tekniska förvaltare ansvarar för energiuppföljning, miljöcertifieringar och planerat underhåll. Fastighetsansvariga hanterar den dagliga driften och ser till att allt fungerar på plats i fastigheten – exempelvis dörrar och lås, belysning och tekniska installationer. De tar även emot och hanterar eventuella felanmälningar från hyresgästerna.

Genom teamkonstruktionen möter våra hyresgäster alltid samma personer. Det byggs upp en gedigen kunskap





Vårt verksamhetsbaserade kontor är indelat i olika arbetszoner, allt från tysta och lugna till aktiva och kreativa. Detta ger medarbetarna möjlighet att välja den arbetsplats som passar dagens arbetsuppgifter bäst.

om varje fastighet och hyresgäst som teamen ansvarar för. Dessutom bidrar det till att skapa ett engagemang för de områden som fastigheterna ligger i. Beslutsvägarna blir korta och hyresgästerna kan snabbt få återkoppling.

### Projektutveckling och uthyrning

Som stöd för marknadsområdena i samband med fastighets- och projektutveckling eller stora detaljplaner finns en projektutvecklingsavdelning. Avdelningen består av en projektutvecklingschef, projektchefer och projektledare. Under året har avdelningen förstärkts med flera projektledare. Dessutom har en ny roll, projektchef produktion, tillsatts. Projektchef produktion har ansvar för projektledarna och kommer att fokusera på att styra och resurs-sätta vårt arbete inom projektledning.

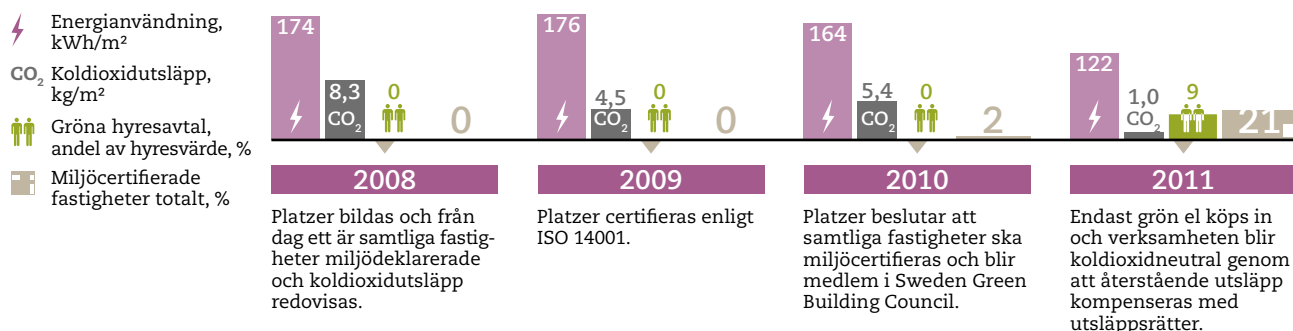
Vi har även en uthyrningsavdelning för att både kunna möta framtida tillväxt av beståndet och hyra ut lokaler i befintliga fastigheter. Den består av fem uthyrare inklusive en uthyrningschef som ansvarar för att i nära dialog med förvaltare och projektchefer driva uthyrningsarbetet i våra fastigheter och projekt framåt.

### Koncern- och stabsfunktioner

Våra koncern- och stabsfunktioner består av transaktioner, finans, ekonomi, kommunikation, marknad, hållbarhet, inköp och HR. Under 2017 utökades marknad- och kommunikationsavdelningen samt ekonomi.







## Hållbarhetsredovisning

# Vårt hållbarhetsarbete

**För att vara en aktiv part i stadsutvecklingen är det viktigt att vara uthållig. Det gäller att ständigt fatta beslut som ger förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling, och att noga agera efter dem. Vi arbetar aktivt med alla tre dimensioner av hållbarhet: ekonomisk, ekologisk och social. 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 integrera års- och hållbarhetsredovisningarna, varför det i detta avsnitt till stora delar hänvisas till verksamhetsbeskrivningarna i andra avsnitt i årsredovisningen. Vi redovisar enligt GRI G4 och på platzer.se finns vårt GRI-index tillgängligt.

### STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Vår organisation bygger på ett långtgående eget ansvar. Sedan 2016 har vi en ny funktion som hållbarhets- och inköpschef, som bland annat ansvarar för styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet. I det dagliga arbetet och i relationen med olika intressenter har medarbetarna tillgång till ett antal policyer och andra styrdokument, varav de viktigaste är:

- Vision och kärnvärden
- Affärsidé och finansiella mål
- Operativa mål, affärsplan och budget
- Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Finanspolicy
- Miljöpolicy
- Energipolicy
- Inköpspolicy
- Personalpolicy
- Diskriminerings- och jämställdhetspolicy
- Processbeskrivningar av Vårt Arbetssätt

Affärsplanen byggs upp av bland annat treåriga affärsplaner för Platzer och samtliga fastigheter samt utvecklingsplaner för områden (se sid 36). Medarbetarna hålls uppdaterade om nya eller förändrade policyer och riktlinjer genom teammöten och intranät. Nya medarbetare genomgår även ett introduktionsprogram där 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. Vår inköpspolicy, tillsammans med attestordningen för projekthanteringen, upphandling och fakturahantering,

säkerställer god kontroll och affäretiska köp samt motverkar korruption effektivt. Vad gäller marknadskommunikation följer vi, utöver gällande lagar, Internationella Handelskammarens (IIC) regler. Vi följer även Svensk kod för bolagsstyrning (se sid 94–103) som noterat bolag.

Under 2017 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. Detta gäller även för samtliga de senaste tio åren.

### INHÄMTNING AV INFORMATION

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

### PRIORITERADE HÅLLBARHETSASPEKTER

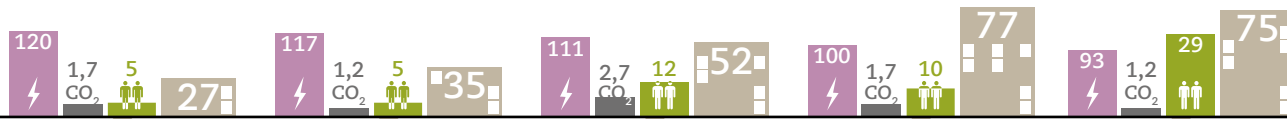
Nedan presenteras våra mest väsentliga aspekter inom respektive hållbarhetsdimension tillsammans med en sammanfattning av vårt arbete samt hänvisningar för vidare läsning. Vilka dessa är analyseras fortlöpande i vår väsentlighetsanalys (se sid 42).

#### Ekonomisk hållbarhet

Vi skapar ekonomiskt värde på huvudsakligen tre sätt. Det är uthyrning och förvaltning, fastighets-, projekt- och stadsutveckling samt fastighetstransaktioner. Vår modell för värdeskapande tillväxt finns beskriven på sid 9. I tabellen på sid 45 sammanfattas det ekonomiska värde som vi skapade och levererade under 2017. I övrigt hänvisas till den formella årsredovisningen på sid 52–93. Ett exempel på hur den ekonomiska hållbarhetsdimensionen överlappar med den ekologiska är de gröna obligationerna vi har via Svensk Fastighetsfinansiering AB (se sid 45).

#### Prioriterade ekonomiska aspekter:

- Förhandlade hyresavtal (se sid 23–26)
- Underhåll och utveckling av fastigheterna (se sid 23–26)



2012

Elva fastigheter certifieras enligt GreenBuilding.

2013

Platzer får sin första certifiering enligt Miljöbyggnad nivå Silver.

2014

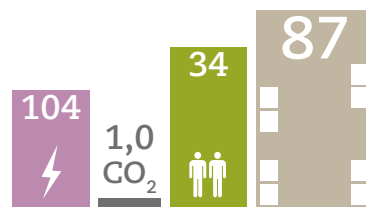
Platzer certifierar sina första fastigheter enligt Breeam in use och Leed Platinum.

2015

Platzer miljöcertifierar 15 fastigheter och har nu 77 procent av sina fastigheter miljöcertifierade.

2016

Platzer tecknar rekordmånga nya gröna hyresavtal, 44 stycken.



2017

I slutet av året var hela 87 procent av våra fastigheter miljöcertifierade.

## Ekologisk hållbarhet

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

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

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

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

I och med förvärvet av en kaj i Arendal bedriver vi tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbalken.

### Prioriterade ekologiska aspekter:

- Egen användning av energi i form av el, värme och kyla samt tillhörande utsläpp av koldioxid (se sid 24-25)
- Hyresgästernas användning av energi i form av el, värme och kyla samt tillhörande utsläpp av koldioxid (se sid 24-25)
- Avfallshantering vid drift och utveckling av fastigheter (se sid 24-25)
- Val av material, energiförsörjningssystem, ventilation med mera (se sid 24-26)
- Inbyggda farliga ämnen och förorenade fastigheter/mark (se sid 24-26 och 57)
- Hantering av köldmedier

## Social hållbarhet

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

stad. Genom att äga flera fastigheter i ett område kan vi ta ett större ansvar för områdets utveckling.

Vi har också valt att engagera oss i ett par ideella initiativ, istället för att som tidigare vara involverade i många olika. Detta ger oss möjlighet att verkligen bidra och på så sätt göra skillnad, vilket är viktigt för oss.

Sedan två år tillbaka är vi huvudsponsor i Göteborg för Stiftelsen Berättarministeriet. De erbjuder skolor i närområdet kostnadsfria, pedagogiska program, så kallade skriververkstäder, som på ett lustfyllt sätt ska locka elever att erövra det skrivna ordet. Programmen är förankrade i läroplanen och verkar som ett ämnesövergripande stöd för lärare. Berättarministeriet har sitt ursprung i Stockholm men etablerade sig i östra Göteborg under 2017. Förutom att vi som bolag bidrar med ekonomiskt stöd har våra medarbetare möjlighet att engagera sig som volontärer i verksamheten under arbetstid.

Vi ger också 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.

Gällande mänskliga rättigheter är vårt fokus främst på den interna verksamheten. Det beror på att vår verksamhet är koncentrerad till Göteborgsområdet, och att vi i stort sett enbart arbetar med noga utvalda lokala eller nationella leverantörer. Vår diskriminerings- och jämställdhetspolicy klargör våra högt ställda ambitioner gällande exempelvis likabehandling samt motverkande av kränkande särbehandling och diskriminering. Rutiner för hur vi praktiskt arbetar med dessa frågor ingår i vårt arbetsmiljöledningssystem OHSAS 18001. Under året rapporterades inga fall av diskriminering eller kränkande särbehandling.

### Prioriterade sociala aspekter:

- Engagerade medarbetare som utvecklas (se sid 34-37)
- Utveckling av stadsdelar och områden (se sid 16-19 samt 27-31)
- Staden Göteborg i sin helhet



# Intressentdialog

**Som engagerad aktör i stadsutvecklingen berör och berörs vi av ett stort antal intressenter. Våra viktigaste intressenter är hyresgäster, medarbetare, aktieägare, kreditgivare, leverantörer och offentliga tjänstemän. Identifieringen av intressentgrupperna görs av medarbetare från olika delar av verksamheten som alla arbetar med hållbarhetsfrågor.**

**Det pågår en dialog mellan Platzer och intressenterna under hela året. Från och med 2017 genomförs även en årlig undersökning som fokuserar på intressenternas åsikter kring Platzers hållbarhetsarbete samt hur detta kommuniceras.**



## Hyresgäster

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

I vår dialog med hyresgästerna lär vi oss hela tiden mer om deras prioriteringar, behov och önskemål. Vi fick under året många konkreta förbättringsförslag som hjälper oss att utveckla våra fastigheter framöver, inte minst när det gäller miljöfrågor. Vi får en starkare kundrelation genom att vi på så sätt utvecklar våra fastigheter tillsammans.

### Prioriterade frågor

- Hälsosam och säker arbetsmiljö för Platzers anställda
- Hållbar avfallshantering
- Kontakt med hyresgästerna

### Platzers initiativ

- Arbetar i enlighet med OHSAS 18000
- Green Office – lokalnära sortering
- Team som möter hyresgästerna



## Medarbetare

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs och vi arbetar målmedvetet och strukturerat med kompetensutveckling. Sedan flera år har vi ett program för medarbetarutveckling och under 2017 avslutades det ledarskapsutvecklingsprogram som pågått under två år.

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

I vår interna dialog med medarbetarna ser vi möjlighet att engagera dem i vårt gemensamma utvecklingsarbete. Konkreta förslag som tas tillvara ger medarbetare som trivs och utvecklas. Vi har under året fått många förslag som ger oss nya perspektiv på hur vi kan utveckla relationen till Platzer.

### Prioriterade frågor

- Utveckling och utbildning av anställda
- God finansiell ställning
- Jämställdhet, mångfald och icke-diskriminering

### Platzers initiativ

- Medarbetarutveckling
- Treåriga affärsplaner för fastigheter och utvecklingsplaner för områden
- Diskriminerings- och jämställdhetspolicy



## Aktieägare

Platzer är ett börsnoterat aktiebolag där ledning och ansvar är fördelat mellan styrelse och VD. Våra aktieägare utövar sitt inflytande genom att delta och rösta på årsstämman och extra bolagsstämmor. Våra viktigaste kommunikationskanaler är vår hemsida, samt våra ekonomiska rapporter, pressmeddelanden, stämmor och styrelsemöten.

I dialogen skapar vi ökat förtroende för Platzer samtidigt som vi lär oss mer om aktieägarnas prioriteringar. I och med detta stärks ledningens och styrelsens förmåga att generera hållbar ekonomisk avkastning, vilket ger handlingsutrymme.

### Prioriterade frågor

- Utveckling och utbildning av anställda
- Hälsosam och säker arbetsmiljö för Platzers anställda
- God finansiell ställning

### Platzers initiativ

- Medarbetarutveckling
- Arbetar i enlighet med OHSAS 18000
- Treåriga affärsplaner för fastigheter och utvecklingsplaner för områden



## Kreditgivare

Goda och långsiktiga relationer med våra kreditgivare är en förutsättning för att kunna ha den diversifierade och flexibla låneportfölj med bank-, kapitalmarknad- och penningmarknadsfinansiering vi strävar efter. Detta skapar handlingsutrymme för oss att utveckla våra fastigheter och finansiera förvärv. Även gällande finansiering finns ett tydligt hållbarhetsfokus och idag är all obligationsfinansiering grön.

Våra viktigaste kommunikationskanaler är personliga möten och information via hemsidan.

I dialogen med kreditgivare tydliggörs kreditgivarnas prioriteringar för oss samtidigt som vi utvecklar vår relation. Det skapar handlingsutrymme och förutsättningar att finansiera till exempel förvärv genom emissioner och lån via bank eller via obligationer.

### Prioriterade frågor\*

- Medvetenhet vid materialval
- Leverantörers arbetsförhållanden
- God finansiell ställning

\* Kreditgivarna hade hela 13 hållbarhetsområden som högsta prioritet. De tre prioriterade frågorna ovan är ett urval.

### Platzers initiativ

- Allt byggnadsmaterial ska godkännas i materialdatabas
- Aktivt arbete med leverantörsutveckling
- Treåriga affärsplaner för fastigheter och utvecklingsplaner för områden.



## Leverantörer

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

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

Dialogen med våra leverantörer säkerställer goda och affärsmässiga relationer. Tillsammans följer vi upp vårt samarbete vilket leder till ett utvecklat arbetssätt samtidigt som det ger möjlighet att lyfta önskade förbättringar. Precis som att vi föreslår förbättringar till våra leverantörer ger våra leverantörer förbättringsförslag till oss inom många områden.

### Prioriterade frågor

- Minimering av utsläpp av koldioxid och växthusgaser
- Nolltolerans mot korruption och mutor
- Hållbar avfallshantering

### Platzers initiativ

- Mål för energianvändning och koldioxidutsläpp
- Inköspolicy
- Green Office – lokalnära sortering



## Offentliga tjänstemän

God samverkan med offentliga tjänstemän är en grundförutsättning för att vi ska kunna vara Göteborgs bästa Platz. Som representanter för de offentliga institutionerna inom staden representerar de sina respektive organisationer samt, i förlängningen, invånarna i Göteborgsområdet.

Våra viktigaste kommunikationskanaler är personliga möten, lokala föreskrifter och information via vår hemsida.

Dialogen med tjänstemän ger oss en tydligare bild av exempelvis Göteborgs Stads prioriteringar och goda möjligheter att utvecklas i samklang med dessa. I dialogen har vi under året fått inspel exempelvis gällande miljöfrågor.

### Prioriterade frågor

- God finansiell ställning
- Städning/källsorteringsmöjligheter i lokalen
- Minimering av utsläpp av koldioxid och växthusgaser

### Platzers initiativ

- Treåriga affärsplaner för fastigheter och utvecklingsplaner för områden
- Green Office – lokalnära sortering
- Mål för energianvändning och koldioxidutsläpp

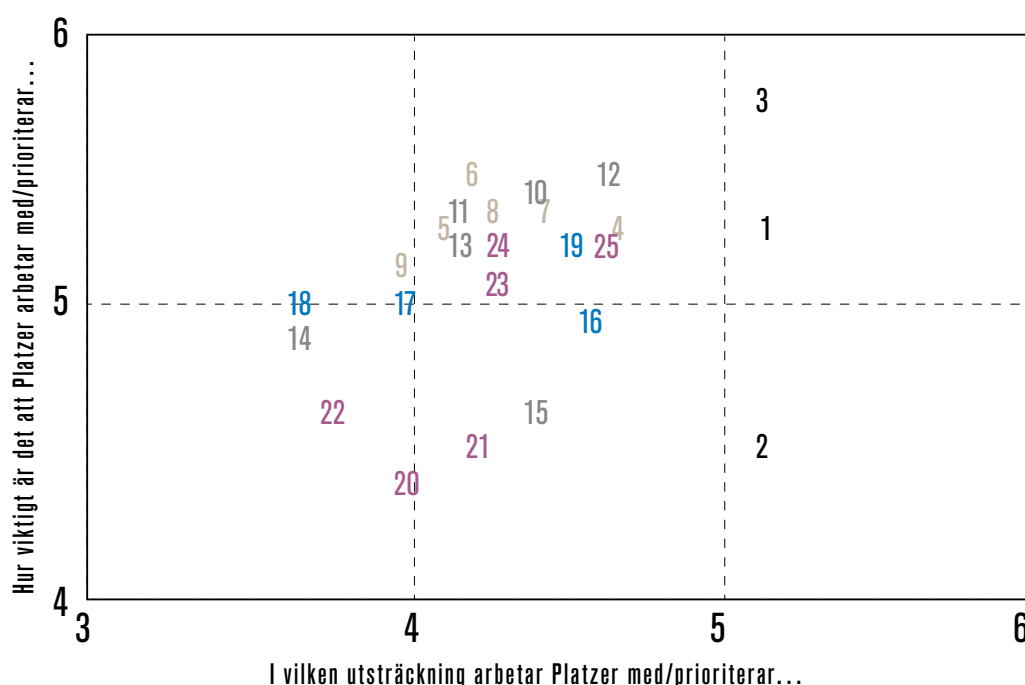


# Väsentlighetsanalys

**Vår verksamhet berör alla tre dimensioner av hållbarhet – ekonomisk, ekologisk och social. Vilka hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga för Platzer analyseras fortlöpande av vår hållbarhetschef och ledningsgrupp.**

Till grund för analysen ligger en kontinuerlig dialog med våra intressenter. Dialogen innefattar både erfarenheter från den dagliga verksamheten liksom formaliserade undersökningar som exempelvis hyresgäst-, medarbetar- och hållbarhetsenkäter. I analysen tar vi även hänsyn till den ekonomiska, ekologiska och sociala påverkan verksamheten har och studier av andra fastighetsbolags hållbarhetsarbete.

Modellen nedan visar en karta över intressenternas syn på olika hållbarhetsområden. Interna och externa intressenter har bedömt hur viktigt varje område är och i vilken utsträckning Platzer upplevs arbeta med och prioritera området på en skala från ett till sex. Utöver att ge oss en riktning för vad vi bör fokusera ytterligare på, visar modellen tydligt att de områden vi prioriterar också är viktiga för våra intressenter. Samtliga områden ryms inom de övre högra kvadranterna varför endast det utsnittet visas.



## Ekonomi

1. God finansiell ställning
2. Tillväxt
3. Nolltolerans mot korruption och mutor

## Miljö

4. Minskad energianvändning (el, värme, kyla)
5. Medvetenhet vid materialval
6. Hållbar avfallshantering
7. Hållbara val av energislag
8. Minimering av utsläpp av koldioxid och växthusgaser
9. Minimering/effektivisering av transporter av material och personal

## Socialt

10. Jämställdhet, mångfald och icke-diskriminering
11. Utveckling och utbildning av anställda
12. Hälsosam och säker arbetsmiljö för Platzers anställda
13. Leverantörers arbetsförhållanden
14. Att möjliggöra en väg till arbetsmarknaden för de som står utanför
15. Sociala projekt (t.ex. Berättarministeriet)

## Som hyresvärd

16. Utvecklingen av läget/område lokalen ligger i
17. Lokalens standard
18. Städning/källsorteringsmöjligheter i lokalen
19. Kontakt med hyresgästerna

## Stadsutveckling

20. Publika ytor för möten
21. Involvering av olika intressenter i större projekt
22. Ökat lokaltrafikåkande
23. Upprustning av områden
24. Medverka till en grön stad
25. Klimatanpassning



# Lagstadgad hållbarhetsrapport

I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 11§ har Platzer valt att upprätta hållbarhetsrapporten delvis avskilt från den formella årsredovisningen och redovisar följande frågor:

- Affärsmodell sid 11
- Miljö sid 24-26, 27, 38-39 samt 40-42
- Medarbetare sid 34-37, 38-39, 40 samt 42
- Sociala aspekter sid 27, 38-39 samt 40-42
- Anti-korruption sid 38 samt 40-42
- Mänskliga rättigheter sid 34-35 samt 40-42

Risker kopplade till dessa frågor återfinns i Platzers övergripande riskavsnitt på sid 56–59.

## REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 på sid 38-43 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

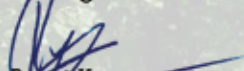
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 26 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor





Finansiering

## Vidgad finansiell bas

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

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

### EGET KAPITAL

Vid årsskiftet uppgick det egna kapitalet till 5 962 mkr (4 703). I samband med årsstämman i april 2017 beslutades det om att lämna utdelning till aktieägarna om 132 mkr (1,10 kr per aktie).

Senaste förändringen av aktiekapitalet genomfördes i december 2016 inför förvärvet av fastigheterna i Arendal, Torslanda och Säve från Volvo då vi genomförde en företrädesemission genom vilken antalet aktier ökade med 23 936 858 B-aktier. Emissionen genomfördes efter ett beslut på extra bolagsstämman med villkoren en ny B-aktie på fyra gamla aktier till en teckningskurs om 30 kronor per ny aktie och blev fulltecknad.

Den 31 december 2017 fördelades aktiekapitalet på totalt 119 934 292 aktier, varav 20 000 000 A-aktier och 99 934 292 B-aktier. Av B-aktierna är 250 000 återköpta av Platzer så antal utestående aktier uppgår till 119 684 292 stycken.

På bokslutsdagen uppgick eget kapital per aktie till 49,36 kr (38,90) och det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) till 58,39 kr (45,72), en ökning med 28 procent.

Soliditeten uppgick per balansdagen till 37 procent (34), vilket innebär att det finns resurser för fortsatt tillväxt utan tillskott av ägarkapital.

### LÅNEFINANSIERING

Den 31 december uppgick de räntebärande skulderna till 8 391 mkr (7 989), vilket motsvarade en belåningsgrad om 54 procent (59). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer att omförhandlas under 2018. Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs med pantbrev i fastighet. Sedan 2016 har vi lån i fem banker.

Vi har också möjlighet att låna via obligationer genom Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF). Det innebär att SFF emitterar säkerställda fastighetsobligationer där vi lånar beloppet till rörlig Stiborrelaterad ränta eller fast ränta. Obligationerna noteras på Nasdaq Stockholm. Vi har lånat 1 113 mkr genom fyra gröna obligationer. SFF ägs till lika delar av Platzer Fastigheter Holding AB (publ), Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabège AB och Wihlborgs Fastigheter AB.

Totalt lånefinansierade vi under året fastighetsförvärv motsvarande en belåningsgrad på 60–65 procent. Att belåningsgraden varierar beror på att det finansiella målet har ändrats under året. Vi har också under året dels refinansierat banklån som förföll under året och dels även upptagit nya lån för finansiering av projekt. Tillsammans innebär detta att vi lånade 510 mkr. Vi amorterade även lån.

Under året upprättade vi ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2,0 mdkr. Per bokslutsdagen fanns 600 mkr i utestående certifikat.

Under året har flexibiliteten i lånefinansiering ökat, dels genom upprättande av certifikatprogrammet och dels genom en ökad andel revolverande banklån. Tillsammans ökar detta vår förmåga till ett effektivare nyttjande av lånat kapital.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 december till 3,2 år (3,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,6 år (2,0) och den genomsnittliga räntan var 2,16 procent (2,33).

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

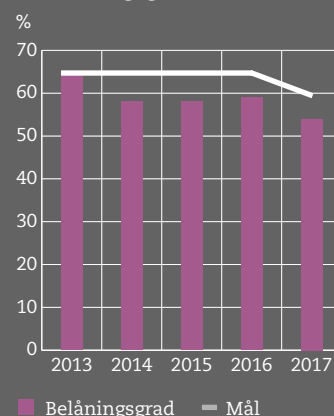
Vi använder huvudsakligen räntederivatinstrument, främst ränteswappar, för att nå önskad räntebindningsstruktur. Räntederivatinstrumenten redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Platzer har sammantaget tecknat ränteswappar om 4 920 mkr (4 420) varav 800 mkr (600) avser swappar med framtida start. Marknadsvärdet var per 31 december -276 (-329) vilket för hela året innebär en värdeförändring om 54 mkr (-137). Värdeförändringen påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid går ut är värdet alltid noll.

## RÖRELSEKAPITAL

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

Vid utgången av 2017 uppgick likvida medel till 141 mkr (132). Utöver likvida medel fanns vid årsskiftet outnyttjade lånelöften om 584 mkr samt en outnyttjad checkkredit om 50 mkr.

## Belåningsgrad



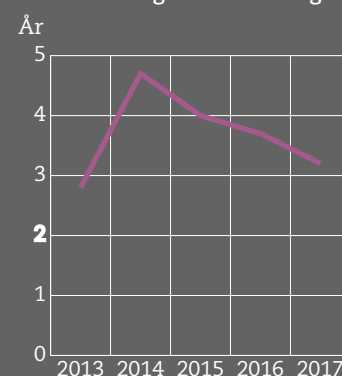
## Direkt skapat värde

|               | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------|------|------|------|
| Hyresintäkter | 995  | 687  | 589  |

## Fördelat ekonomiskt värde

|                                                                                                    |     |     |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|
| Leverantörer (fastighets- och administrationskostnader exkl fastighetsskatt och personalkostnader) | 188 | 116 | 103 |
| Anställda (exklusive styrelsen)                                                                    | 66  | 59  | 47  |
| Ägare (utdelning)                                                                                  | 132 | 96  | 72  |
| Finansiärer (räntekostnader)                                                                       | 195 | 144 | 136 |
| Staten (skatter)                                                                                   | 115 | 82  | 55  |

## Genomsnittlig räntebindningstid



## Finansiering

|                                      | 2017  | 2016  | 2015  |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|
| Eget kapital                         | 5 962 | 4 703 | 3 592 |
| Långfristiga räntebärande skulder    | 4 520 | 5 764 | 4 296 |
| Långfristiga ej räntebärande skulder | 354   | 358   | 224   |
| Kortfristiga räntebärande skulder    | 414   | 322   | 1628  |
| Kortfristiga skulder                 | 3 871 | 2 225 |       |

| År            | Lånebelopp, mkr | Ränteförfall  |                  | Låneförfall    |  |
|---------------|-----------------|---------------|------------------|----------------|--|
|               |                 | Snittränta, % | Kreditavtal, mkr | Utnyttjat, mkr |  |
| 2018          | 3 871           | 1,26          | 3 278            | 2 974          |  |
| 2019          | 700             | 1,32          | 3 045            | 2 995          |  |
| 2020          | 300             | 4,27          | 1 530            | 1 530          |  |
| 2021          | 670             | 3,1           | 619              | 619            |  |
| 2022          | 550             | 3,62          | 274              | 274            |  |
| 2023          | 100             | 3,62          | —                | —              |  |
| 2024          | 1 600           | 3,19          | —                | —              |  |
| 2025          | 300             | 2,63          | —                | —              |  |
| 2026          | 300             | 2,48          | —                | —              |  |
| <b>Totalt</b> | <b>8 391</b>    | <b>2,16</b>   | <b>8 745</b>     | <b>8 391</b>   |  |



# Finanspolicy för tillväxt

**Finanspolycyn, som beslutas av styrelsen, är ett ramverk för bolagsledningen och för finansfunktionen. Den ger bland annat vägledning kring ränte- och kapitalbindning samt nyttjandet av räntederivat. Syftet är att hantera risker i finansieringen på ett strukturerat sätt. Finanspolycyn ger även vägledning gällande hur många och vilka finansieringskällor vi ska ha.**

## I finanspolycyn framgår bland annat följande mål

| Mål                                                                                                            | Nuläge                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Soliditeten ska långsiktigt uppgå till lägst 30 procent.                                                       | Soliditeten uppgår till 37 procent.                                                                                                                                                             |
| Lånefinansieringen ska ske genom tre till fem banker samt möjlighet till obligationslån och certifikatprogram. | Vi har idag lån i fem banker och har emitterat gröna obligationer om 1 113 mkr via Svensk Fastighetsfinansiering (SFF) samt har ett icke säkerställt certifikatprogram med en ram om 2 000 mkr. |
| Ingen enskild kreditgivare ska stå för mer än 50 procent av lånevolymen.                                       | Största långvivaren svarar idag för cirka 25 procent av total låneskuld.                                                                                                                        |
| Högst 35 procent av lånen ska förfalla ett enskilt år.                                                         | Kapitalbindningen är diversifierad och 2018 förfaller 35 procent av lånen till refinansiering.                                                                                                  |
| Den genomsnittliga räntebindningstiden ska vara inom 1,5–5 år.                                                 | Den genomsnittliga räntebindningstiden är 3,2 år.                                                                                                                                               |
| Av låneportföljens räntebindning ska andelen som förfaller inom ett år vara i intervallet 20–60 procent.       | 46 procent av låneportföljen löper utan lång räntebindning inklusive swappar med framtida start.                                                                                                |

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

# Platzeraktien – ökat aktieägarvärde

**Platzeraktien är sedan 2013 noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.**

**Under 2017 ökade aktiekursen med 5,80 kr till 52,00 kr eller med 13 procent.**

**Det motsvarar en total ökning av börsvärdet till 6 224 mkr (5 434).**

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

## OMSÄTTNING OCH KURSUTVECKLING

Under 2017 omsattes 15,2 miljoner aktier (17,9) till ett sammanlagt värde av 735 mkr (792). Den genomsnittliga omsättningen var cirka 60 000 aktier (71 000) per handelsdag. Samtliga noterade aktier handlades på NASDAQ OMX Stockholm.

Under fjärde kvartalet sålde den tidigare A-aktieägaren Backahill samtliga sina aktier i Platzer (A-aktierna är inte noterade på någon börs). Länsförsäkringar Skaraborg köpte dessa av Backahill och äger per årsskiftet 4 000 000 A-aktier och 1 000 000 B-aktier.

## AKTIEKAPITAL

Den 31 december 2017 fördelade sig aktiekapitalet i Platzer på 20 miljoner A-aktier med ett röstvärde på tio röster per aktie samt 99 934 292 B-aktier med ett röstvärde på en (1) röst per aktie. Av B-aktierna äger Platzer 250 000 aktier som eget innehav. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr.

## UTDELNINGSPOLICY OCH UTDELNING

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

Inför årsstämman föreslår styrelsen en utdelning om 1,50 kronor (1,10) per aktie för 2017. Detta motsvarar en direktavkastning på 2,9 procent (2,4) beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

## BEMYNDIGANDEN

Årsstämman den 27 april 2017 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. Vår styrelse har inte erhållit något annat bemyndigande att besluta om nyemissioner av aktier, emittera konvertibler eller teckningsoptioner än vad som angivits ovan.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Antalet aktieägare uppgick den 31 december till 3 809 (4 534). Det utländska ägandet uppgick till 3 procent (5) av aktiekapitalet och 1 procent (2) av antalet röster.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) bildades 1 januari 2008 av Ernström & C:o, Brinova Fastigheter (med moderbolaget Backahill) samt Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Som framgått tidigare har Backahill sålt sina aktier under 2017 och som ny ägare av A-aktier har inträtt Länsförsäkringar Skaraborg.

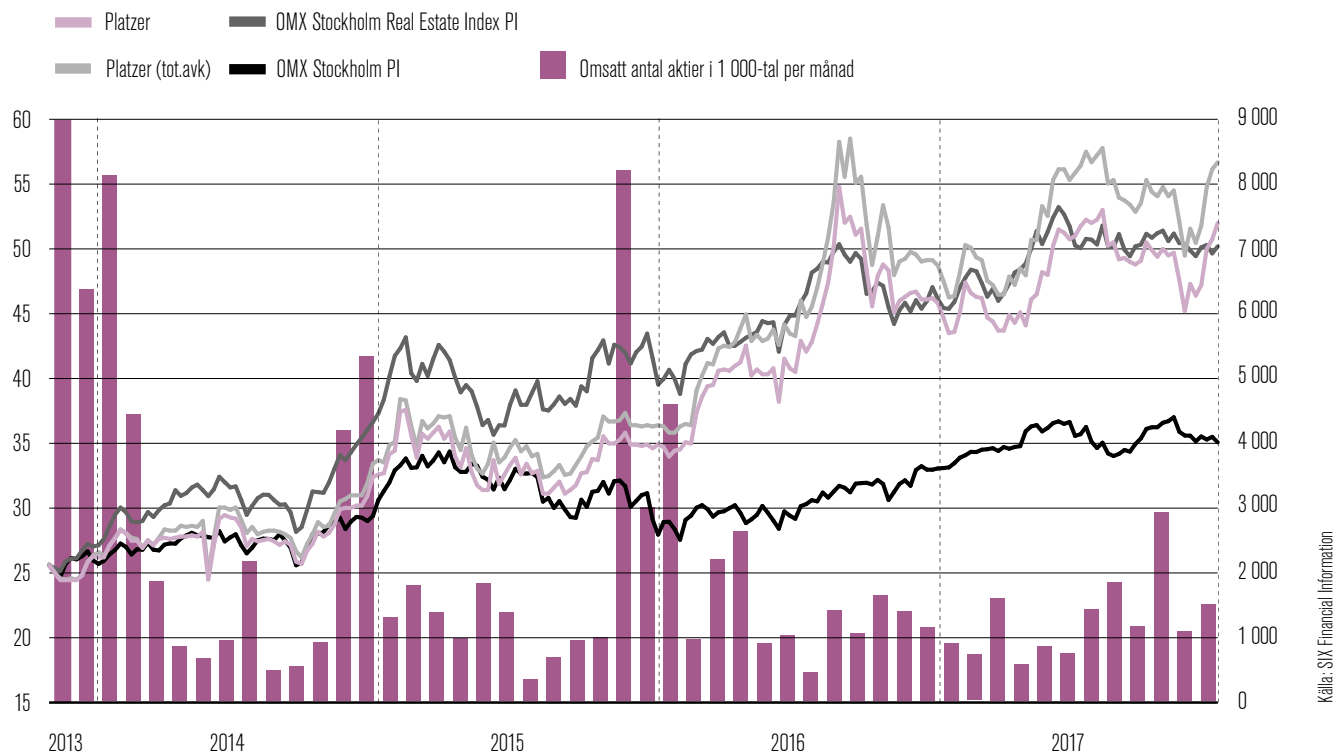
I bolagsordningen finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken inte tidigare äger A-aktier, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller överlåtelse till juridisk person som innehåller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

## INFORMATION TILL AKTIEÄGARNA

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



## Platzer Fastigheter Holding AB (publ)



### Data per aktie

|                                                        | 2017    | 2016    | 2015   | 2014   | 2013   |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|--------|--------|--------|
| Eget kapital, kr <sup>3)</sup>                         | 49,36   | 38,90   | 37,05  | 30,98  | 28,47  |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr <sup>3)</sup> | 58,39   | 45,72   | 43,16  | 36,20  | 30,58  |
| Börskurs vid årets slut, kr <sup>3)</sup>              | 52,00   | 46,20   | 38,00  | 33,50  | 27,00  |
| Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>                 | 11,54   | 4,92    | 6,81   | 3,11   | 3,82   |
| Förvaltningsresultat, kr <sup>4)</sup>                 | 4,06    | 3,21    | 2,78   | 2,21   | 2,16   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr           | 3,58    | 3,66    | 3,07   | 2,00   | 2,04   |
| Utdelning, kr <sup>2)</sup>                            | 1,50    | 1,10    | 1,00   | 0,75   | 0,60   |
| Antal aktier per bokslutsdag, tusental                 | 119 684 | 119 684 | 95 747 | 95 747 | 95 747 |
| Genomsnittliga antal aktier, tusental                  | 119 684 | 100 534 | 95 747 | 95 747 | 76 772 |

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sid 107–108.

<sup>1</sup> Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Däremot kan antal utestående aktier komma att öka med 250 000 när aktiesparprogrammet avslutas under 2018.

<sup>2</sup> För 2017 föreslagen utdelning.

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

<sup>4</sup> Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.

**Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) 2017-12-31**

| Namn                                   | Antal<br>A-aktier | Antal<br>B-aktier | Antal<br>aktier    | Andel<br>röster, % | Andel<br>kapital, % |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Ernström & C:o                         | 11 000 000        | 2 973 164         | 13 973 164         | 37,7               | 11,7                |
| Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän | 5 000 000         | 15 203 112        | 20 203 112         | 21,8               | 16,9                |
| Länsförsäkringar Skaraborg             | 4 000 000         | 1 000 000         | 5 000 000          | 13,7               | 4,2                 |
| Familjen Hielte/Hobohm                 |                   | 22 644 016        | 22 644 016         | 7,6                | 18,9                |
| Fjärde AP-fonden                       |                   | 11 849 808        | 11 849 808         | 4,0                | 9,9                 |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB    |                   | 10 635 999        | 10 635 999         | 3,5                | 8,9                 |
| Carnegie Fonder                        |                   | 7 692 826         | 7 692 826          | 2,6                | 6,4                 |
| Lesley Invest (inkl privata innehav)   |                   | 3 464 362         | 3 464 362          | 1,2                | 2,9                 |
| Svolder AB                             |                   | 3 570 163         | 3 570 163          | 1,2                | 3,0                 |
| RBC Investor Services Bank SA          |                   | 2 804 091         | 2 804 091          | 0,9                | 2,3                 |
| Övriga ägare                           |                   | 17 846 751        | 17 846 751         | 6,0                | 14,9                |
| <b>Totalt utestående aktier</b>        | <b>20 000 000</b> | <b>99 684 292</b> | <b>119 684 292</b> | <b>100,0</b>       | <b>100,0</b>        |
| Återköpta egna aktier                  |                   | 250 000           | 250 000            |                    |                     |
| <b>Totalt registrerade aktier</b>      | <b>20 000 000</b> | <b>99 934 292</b> | <b>119 934 292</b> |                    |                     |

**Aktieägare i storleksklasser 2017-12-31**

| Storleksklass           | Antal aktieägare | Antal A-aktier    | Antal B-aktier    | Innehav, %    | Röster, %     | Marknadsvärde, tkr |
|-------------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------|
| 1 - 500                 | 1 806            | 0                 | 361 941           | 0,3           | 0,1           | 18 821             |
| 501 - 1 000             | 937              | 0                 | 721 936           | 0,6           | 0,2           | 37 541             |
| 1 001 - 5 000           | 791              | 0                 | 1 769 760         | 1,5           | 0,6           | 92 028             |
| 5 001 - 10 000          | 109              | 0                 | 786 965           | 0,7           | 0,3           | 40 922             |
| 10 001 - 15 000         | 39               | 0                 | 485 267           | 0,4           | 0,2           | 25 234             |
| 15 001 - 20 000         | 17               | 0                 | 297 927           | 0,2           | 0,1           | 15 492             |
| 20 001 -                | 110              | 20 000 000        | 95 510 496        | 96,3          | 98,5          | 4 966 546          |
| <b>Summa 2017-12-31</b> | <b>3 809</b>     | <b>20 000 000</b> | <b>99 934 292</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> | <b>5 196 583</b>   |

**Antal aktieägare 2017-12-31 per geografiskt område**

|                                         | Antal<br>aktieägare | Aktie-<br>ägare, % | Innehav            | Innehav,<br>% | Röster             | Röster,<br>%  | Marknads-<br>värde, tkr |
|-----------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|-------------------------|
| Sverigeboende                           | 3 705               | 97,3               | 114 429 438        | 95,4          | 294 429 438        | 98,2          | 4 909 232               |
| Övriga Norden                           | 28                  | 0,7                | 625 244            | 0,5           | 625 244            | 0,2           | 32 502                  |
| Övriga Europa (exkl Sverige och Norden) | 54                  | 1,4                | 4 445 250          | 3,7           | 4 445 250          | 1,5           | 231 136                 |
| USA                                     | 14                  | 0,4                | 403 430            | 0,3           | 403 430            | 0,1           | 20 971                  |
| Övriga världen                          | 8                   | 0,2                | 30 930             | 0,1           | 30 930             | 0,0           | 1 604                   |
| <b>Summa 2017-12-31</b>                 | <b>3 809</b>        | <b>100,00</b>      | <b>119 934 292</b> | <b>100,00</b> | <b>299 934 292</b> | <b>100,00</b> | <b>5 195 445</b>        |



# Flerårsöversikt

| Mkr                                              | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   | 2013  | 2012   | 2011  | 2010  |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|-------|
| <b>Resultaträkning</b>                           |        |        |        |        |       |        |       |       |
| Hysesintäkter                                    | 995    | 687    | 589    | 525    | 464   | 384    | 330   | 302   |
| Fastighetskostnader                              | -268   | -181   | -152   | -131   | -123  | -104   | -124  | -102  |
| Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag) | 508    | 322    | 266    | 211    | 166   | 130    | 87    | 99    |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter          | 1 214  | 450    | 510    | 401    | 117   | 108    | 63    | 51    |
| Resultat före skatt                              | 1 776  | 635    | 840    | 385    | 365   | 184    | 94    | 170   |
| Årets resultat                                   | 1 393  | 500    | 664    | 298    | 294   | 157    | 73    | 125   |
| <b>Balansräkning</b>                             |        |        |        |        |       |        |       |       |
| Förvaltningsfastigheter                          | 15 559 | 13 615 | 9 784  | 8 343  | 6 913 | 6 091  | 4 504 | 3 880 |
| Övriga anläggningstillgångar                     | 127    | 50     | 65     | 42     | 28    | 7      | 9     | 13    |
| Omsättningstillgångar                            | 250    | 200    | 290    | 123    | 706   | 138    | 72    | 83    |
| Eget kapital                                     | 5 962  | 4 703  | 3 592  | 2 966  | 2 726 | 1 816  | 1 359 | 1 156 |
| Långfristiga skulder                             | 5 689  | 6 615  | 4 919  | 5 391  | 4 739 | 4 283  | 3 104 | 2 685 |
| Kortfristiga skulder                             | 4 285  | 2 547  | 1 628  | 151    | 182   | 136    | 122   | 136   |
| Balansomslutning                                 | 15 936 | 13 865 | 10 139 | 8 508  | 7 647 | 6 236  | 4 585 | 3 977 |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                         |        |        |        |        |       |        |       |       |
| Kassaflöde från löpande verksamhet               | 428    | 367    | 294    | 192    | 156   | 145    | 67    | 101   |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet           | -672   | -3 364 | -932   | -1 011 | -708  | -1 479 | -560  | -339  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet          | 253    | 2 902  | 769    | 237    | 1 111 | 1 414  | 466   | 248   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                          | 9      | -95    | 131    | -582   | 559   | 80     | -27   | 10    |
| <b>Övrigt</b>                                    |        |        |        |        |       |        |       |       |
| Fastigheter, antal                               | 69     | 70     | 59     | 60     | 53    | 55     | 51    | 49    |
| Fastighetsinvesteringar, byggnationer            | 526    | 521    | 360    | 166    | 114   | 151    | 197   | 53    |
| Medelantal anställda                             | 66     | 61     | 55     | 41     | 36    | 35     | 30    | 28    |

## Nyckeltal

|                               | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  | 2012  | 2011  | 2010  |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Finansiella</b>            |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Skuldsättningsgrad, ggr       | 1,4   | 1,7   | 1,6   | 1,6   | 1,7   | 2,2   | 2,2   | 2,2   |
| Räntetäckningsgrad, ggr       | 3,5   | 3,2   | 3,0   | 2,4   | 2,1   | 2,0   | 1,8   | 2,2   |
| Belåningsgrad, %              | 54    | 59    | 58    | 58    | 65    | 66    | 65    | 67    |
| Soliditet, %                  | 37    | 34    | 35    | 35    | 36    | 29    | 30    | 29    |
| Avkastning på eget kapital, % | 26,2  | 12,0  | 20,0  | 10,5  | 12,9  | 9,9   | 5,8   | 11,4  |
| <b>Fastighetsrelaterade</b>   |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Direktavkastning, %           | 5,0   | 4,9   | 4,8   | 5,2   | 5,3   | 5,4   | 5,0   | 5,6   |
| Överskottsgrad, %             | 73    | 74    | 74    | 75    | 74    | 73    | 64    | 66    |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %   | 95    | 94    | 91    | 94    | 93    | 91    | 94    | 93    |
| Hysesvärde, kr/kvm            | 1 326 | 1 538 | 1 532 | 1 490 | 1 363 | 1 078 | 1 166 | 1 060 |
| Uthyrningsbar yta, kvm        | 805   | 801   | 465   | 415   | 374   | 402   | 329   | 317   |

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se sid 108-109.

# Kvartalsdata

| Mkr                                                 | 2017<br>Q4 | 2017<br>Q3 | 2017<br>Q2 | 2017<br>Q1 | 2016<br>Q4 | 2016<br>Q3 | 2016<br>Q2 | 2016<br>Q1 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Resultaträkning</b>                              |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Hysesintäkter                                       | 251        | 247        | 246        | 251        | 195        | 176        | 159        | 157        |
| Fastighetskostnader                                 | -78        | -60        | -65        | -65        | -53        | -46        | -37        | -45        |
| Driftöverskott                                      | 173        | 187        | 181        | 186        | 142        | 130        | 122        | 112        |
| Central administration                              | -17        | -8         | -9         | -12        | -14        | -5         | -9         | -11        |
| Andel i resultat från intresseföretag               | 22         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Finansnetto                                         | -49        | -49        | -49        | -48        | -38        | -39        | -34        | -34        |
| Förvaltningsresultat<br>(inklusive intresseföretag) | 129        | 130        | 123        | 126        | 90         | 86         | 79         | 67         |
| Värdetförändring<br>förvaltningsfastigheter         | 841        | 113        | 122        | 138        | 199        | 79         | 95         | 77         |
| Värdetförändring<br>finansiella instrument          | 1          | 10         | 30         | 13         | 114        | -38        | -85        | -128       |
| Resultat före skatt                                 | 971        | 253        | 275        | 277        | 403        | 127        | 89         | 16         |
| Skatt på periodens resultat                         | -211       | -52        | -61        | -59        | -86        | -28        | -20        | -1         |
| <b>Periodens resultat</b>                           | <b>760</b> | <b>201</b> | <b>214</b> | <b>218</b> | <b>317</b> | <b>99</b>  | <b>69</b>  | <b>15</b>  |

|                                           | 2017-12-31    | 2017-09-30    | 2017-06-30    | 2017-03-31    | 2016-12-31    | 2016-09-30    | 2016-06-30    | 2016-03-31    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Balansräkning</b>                      |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Tillgångar</b>                         |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                   | 15 559        | 14 533        | 13 972        | 13 730        | 13 615        | 10 813        | 10 588        | 9 924         |
| Övriga anläggningstillgångar              | 10            | 6             | 6             | 6             | 6             | 5             | 5             | 5             |
| Finansiella anläggningstillgångar         | 117           | 45            | 45            | 45            | 45            | 39            | 38            | 43            |
| Omsättningstillgångar                     | 109           | 109           | 103           | 117           | 67            | 86            | 115           | 102           |
| Likvida medel                             | 141           | 121           | 119           | 149           | 132           | 129           | 249           | 184           |
| <b>Summa tillgångar</b>                   | <b>15 936</b> | <b>14 814</b> | <b>14 245</b> | <b>14 047</b> | <b>13 865</b> | <b>11 072</b> | <b>10 995</b> | <b>10 258</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>           |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Eget kapital                              | 5 962         | 5 205         | 5 004         | 4 921         | 4 703         | 3 681         | 3 581         | 3 608         |
| Uppskjuten skatteskuld                    | 815           | 649           | 603           | 546           | 493           | 432           | 408           | 392           |
| Långfristiga skulder                      | 4 874         | 5 098         | 4 882         | 5 254         | 6 122         | 6 722         | 6 770         | 5 993         |
| Kortfristiga skulder                      | 4 285         | 3 862         | 3 756         | 3 326         | 2 547         | 237           | 236           | 265           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL<br/>OCH SKULDER</b> | <b>15 936</b> | <b>14 814</b> | <b>14 245</b> | <b>14 047</b> | <b>13 865</b> | <b>11 072</b> | <b>10 995</b> | <b>10 258</b> |

|                                                           | 2017-12-31 | 2017-09-30 | 2017-06-30 | 2017-03-31 | 2016-12-31 | 2016-09-30 | 2016-06-30 | 2016-03-31 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Nyckeltal</b>                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Direktavkastning, %                                       | 4,6        | 5,2        | 5,2        | 5,4        | 5,0        | 4,9        | 4,8        | 4,6        |
| Överskottsgrad, %                                         | 69         | 76         | 74         | 74         | 73         | 74         | 77         | 71         |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                               | 97         | 94         | 94         | 96         | 95         | 94         | 94         | 93         |
| Avkastning på eget kapital, %                             | 18,8       | 9,8        | 10,2       | 10,6       | 12,7       | 8,2        | 7,1        | 4,7        |
| Eget kapital, kr                                          | 49,36      | 43,04      | 41,41      | 40,72      | 38,90      | 37,91      | 36,92      | 37,20      |
| Långsiktigt substansvärde<br>(EPRA NAV) per aktie, kr     | 58,39      | 50,70      | 48,78      | 47,87      | 45,72      | 46,96      | 45,33      | 44,57      |
| Börskurs, kr                                              | 52,00      | 50,75      | 51,25      | 43,70      | 46,20      | 56,75      | 44,60      | 44,50      |
| Resultat efter skatt per aktie, kr                        | 6,31       | 1,63       | 1,79       | 1,81       | 2,95       | 0,99       | 0,71       | 0,14       |
| Kassaflöde från den löpande<br>verksamheten per aktie, kr | 0,77       | 1,19       | 0,54       | 1,08       | 1,35       | 1,41       | 0,37       | 0,55       |



Formell årsredovisning

# Förvaltningsberättelse





Styrelsen och verkställande direktören för Platzter Fastigheter Holding AB (publ) organisationsnummer 556746-6437, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2017. 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. Genom lönsam tillväxt strävar Platzer efter att vara den ledande aktören i samtliga prioriterade områden. Idag är företaget ledande aktör i Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo.

### AFFÄRSIDÉ

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

### FINANSIELLA MÅL

Platzers finansiella mål är att långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ska öka med > 10 % per år, soliditeten > 30 %, belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 60 %, räntetäckningsgraden > 2,0 ggr samt fastighets- och projektinvesteringar ska uppnå en investeringsvinst > 20 %.

### ORGANISATION

Platzers fastighetsbestånd är organiserat i två marknadsområden med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utveckling av fastigheterna. Som stöd till marknadsområdena finns två specialisterheter, projektutveckling samt uthyrning. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, transaktioner, finans, ekonomi, HR, kommunikation/marknad och hållbarhet/inköp. Vid årsskiftet uppgick antal anställda till 69 personer (64). Bolagets kontor finns i Gullbergsvass, Göteborg, i en egenägd fastighet.

### FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet omfattade per 31 december 2017 totalt 69 fastigheter (70), varav 24 projektfastigheter (16), med ett verkligt värde om 15 559 mkr (13 615). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 805 453 kvadratmeter, vilka fördelade sig på kontor 52 % (73), butik 2 % (2), industri/lager 30 % (13) och övrigt 16 % (11). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 95 % (94). Totalt hade Platzer 787 lokalhyreskontrakt (827) per årsskiftet 2017-12-31 och hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande



hyreskontrakt uppgick till 1 049 mkr (990). De tjugo största hyreskontrakten stod för 36 % (35) av det kontrakterade hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid för hyreskontrakten uppgick till 41 månader (46).

### FASTIGHETERNAS VÄRDE

Platzers samtliga fastigheter klassificeras i redovisningen som förvaltningsfastigheter. Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Med verkligt värde menas den gängse 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". Platzers genomför varje kvartal en intern fastighetsvärdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på samtliga ägda fastigheter. Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under tio år samt restvärdet år tio. Bedömda hyresbetalningar samt 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 % (2). Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Projektfastigheter värderas individuellt utifrån bedömt byggrättsvärde, se beskrivning not 13. En gång per år låter Platzers genomföra en extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Den externa värderingen omfattade i år cirka 50 % av beståndet med värdetidpunkt per 2017-12-31 och visade ett värde som understeg den interna värderingen med 0,7 % eller 52 mkr. Vid samma tidpunkt uppgick det samlade fastighetsvärdet till 15 559 mkr (13 615). Per årsskiftet uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 5,4 % (5,7).

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under september tillträdde Lindholmen 39:3, en fastighet som genom bolagsförvärv förvärvades från Skanska till ett fastighetsvärde om cirka 410 mkr. I december har tillträde skett avseende 50 % av KB Biet som är ägare av fastigheten Inom Vallgraven 49:1 från Bygg-Göta som kvarstår som hälftenägare. Fastighetsvärdet uppgick till 158 mkr. KB Biet redovisas som intressebolag.

Fastigheterna Balltorp 1:135, Fänkålen 2 och Åseby 7:2 har under året sålts genom bolagsförsäljning. Realiserad värdeförändring uppgick totalt till 22 mkr (-). Avtal har träffats med NCC om att sälja 50 % av Gårda 16:17 för att under kommande år gemensamt utveckla en tillkommande byggrätt om cirka 25 500 kvadratmeter uthyrbar yta. När fastigheten är färdigställd har parterna avtalat att Platzers köper NCCs andel. Transaktionerna genomförs som bolagsförvärv och är villkorade av detaljplan. Samtidigt har Platzers erhållit en option om att förvärva NCCs blivande kontorsprojekt i Mölnadals innerstad.

Under året har Platzers tecknat avtal om att sälja framtida fastigheter i Södra Änggården, ett område där Platzers aktivt driver arbetet med en ny detaljplan. Totalt berörs 12 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningarna omfattade tio avtal och är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft, vilket beräknas ske under tredje kvar-

talet 2018. Affären sker i tre etapper, där första frånträde beräknas ske under slutet av 2018. Erhållen handpenning om 97 mkr behandlas som en skuld tills försäljningsvillkoren är uppfyllda. Den totala intäkten från försäljningarna i projektet bedöms uppgå till cirka 1,8 mkr varav 1,7 mkr gäller hittills tecknade avtal. Fastigheterna är sålda som färdiga att påbörja byggnation, vilket innebär att Platzers bär kostnader för exempelvis rivning, sanering och exploatering för vägar och parker. Någon resultateffekt av försäljningen har inte redovisats under perioden utan värdering av byggrätter beräknas ske när detaljplanen vunnit laga kraft (i enlighet med Platzers värderingsprinciper). Resultateffekten kommer då huvudsakligen redovisas som värdeförändring fastigheter och bedöms öka eget kapital med 6-7 kronor per aktie.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 526 mkr (521), där den största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gamlestaden 740:132.

Under 2017 har Platzers upprättat ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mkr. Per bokslutsdagen fanns 600 mkr i utestående certifikat.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Se sid 50.

### RESULTAT

Hyresintäkterna uppgick för året till 995 (687), en ökning med 45 %. Arendal och Torslanda står för den största delen av intäktsökningen, 281 mkr. Resterande kommer från färdigställda utvecklingsprojekt och nyuthyrningar. Driftöverskottet för 2017 ökade med 44 % och uppgick till 727 mkr (506). Överskottsgraden uppgick till 73 % (74), en liten nedgång jämfört med tidigare år vilket beror på förvärvet av Arendal och Torslanda vilket historiskt haft en lägre överskottsgrad. Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 5,0 % (4,9). Förvaltningsresultatet, exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag med 22 mkr, uppgick till 486 mkr (322), en ökning med 51 %.

Central administration uppgick för helåret till -46 mkr (-39), ökningen är främst hänförlig till det större fastighetsbeståndet som inneburit fler antal anställda. Härutöver har resultatet belastats med flyttkostnader om cirka -2 mkr.

Årets finansnetto uppgick till -195 mkr (-145). Även finansnettot har påverkats av en större fastighetsportfölj och därmed högre lånevolym som motsvarar i stort sett hela förändringen.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för året till 1 214 mkr (450) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 54 mkr (-138). Värdeförändringarna på fastigheter är främst hänförliga till sjunkande direktavkastningskrav och projektutveckling. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 393 mkr (500).

### INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för 2017 till 428 mkr (367). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick för året till -672 mkr (-3 364). I detta ingick investeringar i befintliga fastigheter om -526 mkr (-502). Av kassaflödet från försäljningar utgörs 97 mkr (-) av erhållen handpenning vid försäljningen av blivande bostadsbyggrätter i Södra Änggården. Förvärv av andelar i intresseföretag uppgick till -33 mkr (0). Årets kassaflöde uppgick, efter det att utdelning till aktieägare skett med 132 mkr, till 9 mkr (-95). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 141 mkr (132). Utöver likvida medel fanns per 2017-12-31 beviljade kreditfaciliteter och outnyttjad checkkredit om 634 mkr (614).

## FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen till 5 962 mkr (4 703). Soliditeten uppgick per samma dag till 37 % (34). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 49,36 kr (38,90) och det långsiktiga substansvärdet enligt EPRA NAV till 58,39 kr (45,72).

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 8 391 mkr (7 989), vilket motsvarade en belåningsgrad om 54 % (59). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer omförhandlas under kommande tolv månaderna. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 31 december till 3,2 år (3,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,6 år (2,0).

## SKATT

Skattekostnaden för året uppgick till -383 mkr (-135), varav -327 mkr (-95) utgjordes av uppskjuten skatt. Aktuell skatt uppgick till -56 mkr (-40). Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning. Dessa resultat är då skattefria, vilket också påverkat skatt för året. Aktuell skatt kan hållas på en låg nivå på grund av bolagsförsäljningar vars resultat är skattefria och likaså finns skattemässiga avskrivningsmöjligheter. Skattemässiga underskottsavdrag uppgick per 2017-12-31 till 0,5 mkr (0,5) i koncernen. För mer detaljerad information se not 12. Det har under 2017 lagts fram två förslag om förändrad beskattning som båda varit på remiss där remisstiden gick ut under september. Då Platzers inriktning är utveckling av fastigheter med egen långsiktig förvaltning bedöms den i slutet av mars presenterade paketeringsutredningens effekter (gällande beskattning av fastighetssektorn) på lång sikt vara begränsade. Det är också oklart när lagförslaget kan komma att behandlas. Företagsskatteutredningen presenterade i juni ett förslag om reformerad inkomstbeskattning innebärande bland annat en begränsning av avdragsrätten för räntekostnader. Regeringen har för avsikt att lägga fram en proposition under våren 2018. Platzers bedömning är att den, under förutsättning att förslaget realiserar, kommer att få begränsad effekt på aktuell skatt.

## HÅLLBARHET

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

Arbetet med de övergripande miljömålen pågår och per årsskiftet har 45 förvaltningsfastigheter (40) certifierats enligt något av miljöcertifieringssystemen: Green Building, Miljöbyggnad, LEED eller BREEAM. Detta innebär att 87 % (75) av förvaltningsfastigheterna nu är certifierade.

I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 11§ har Platzer valt att upprätta hållbarhetsrapporten delvis avskilt från den formella årsredovisningen. Se sid 43 för vidare läsning.

## EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årsskiftet.

## UTSIKTER FÖR 2018

Platzer behåller sin affärsidé och strategi och kommer fortsätta verka inom ramen för dessa som innebär en fortsatt tillväxt de kommande åren, både genom förvärv och projektutveckling. De senaste årens tendens, att tillväxten till en större del än tidigare kommer genom projekt- och fas-

tighetsutveckling, förväntas fortsätta. Den större mängd byggrätter och blivande byggrätter som finns inom bolaget utgör en god grund för denna tillväxt.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Platzer har ett aktiekapital om 11 993 429 kr och antalet registrerade aktier uppgick vid årets utgång till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med 1 röst per aktie. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och 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. Platzers innehav av egna aktier uppgår till 250 000 B-aktier motsvarande 0,2 % av registrerade aktier, vilka förvärvades av Platzer under 2015 i samband med en riktad nyemission som syftade till att säkerställa bolagets kapacitet att leverera aktier till bolagets aktiesparprogram (se not 4).

Bolagets ägarstruktur framgår av tabellen:

| Största ägare                          | Andel röster, % | Andel kapital, % |
|----------------------------------------|-----------------|------------------|
| Ernstström & C:o                       | 37,7            | 11,7             |
| Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän | 21,8            | 16,9             |
| Länsförsäkringar Skaraborg             | 13,7            | 4,2              |
| Familjen Hielte/Hobohm                 | 7,6             | 18,9             |
| Fjärde AP-fonden                       | 4,0             | 9,9              |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB    | 3,5             | 8,9              |
| Carnegie Fonder                        | 2,6             | 6,4              |
| Lesley (inkl privata innehav)          | 1,2             | 2,9              |
| Svolder AB                             | 1,2             | 3,0              |
| RBC Investor Services Bank SA          | 0,9             | 2,3              |
| Övriga ägare                           | 6,0             | 14,9             |
| <b>Totalt utestående aktier</b>        | <b>100,0</b>    | <b>100,0</b>     |

## BOLAGSSTYRNING

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

## STYRELSENS ARBETE

Platzers styrelse består av sex ledamöter utan suppleanter. Styrelsen antar varje år en arbetsordning som anger vilka ärenden som behandlas under året, ansvarsfördelning mellan styrelse och VD samt vilken ekonomisk rapportering som ska ske till styrelsen. Styrelsens ledamöter har inte ansvar för olika arbetsområden utan hela styrelsen är delaktig i samtliga av styrelsens ansvarsområden. Styrelsen har



enligt arbetsordningen minst sju möten per år där revisorn deltar på två. Under 2017 hölls nio möten. En utförligare beskrivning av bolagsstyrning och styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sid 95.

## ERSÄTTNING TILL VD OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Styrelsen föreslår årsstämman 2018 att följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska gälla fram till nästa årsstämma. Nuvarande riktlinjer och anställningsvillkor avviker inte från förslagens principer. I övrigt hänvisas till not 4.

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

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

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

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

På bolagsstämman i april 2015 beslutades om ett aktiesparprogram riktat till ledningsgruppen. Den beräknade kostnaden för aktiesparprogrammet periodiseras över programmets löptid om tre år och belastar årets resultat med 2 mkr (3).

## 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 14 mkr (16) och värdeförändringar avseende derivat uppgick till 54 mkr (-138). Resultat efter skatt uppgick till 239 mkr (12).

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Överkursfond           | 2 399 944 876        |
| Balanserade vinstmedel | 1 480 800            |
| Årets resultat         | 238 473 472          |
| <b>Kronor</b>          | <b>2 639 899 148</b> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

|                                           |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|
| Till aktieägare utdelas 1,50 kr per aktie | 179 526 438          |
| I ny räkning överförs                     | 2 460 372 710        |
| <b>Kronor</b>                             | <b>2 639 899 148</b> |

Beräknat datum för utbetalning av utdelning är den 4 maj 2018.

## STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN

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

Den föreslagna utdelningen är i linje med den av styrelsen fastställda utdelningspolicyn innebärande att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 50 % av förvaltningsresultatet efter skatt, föreslagen utdelning motsvarar 47 % 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 42 %. Koncernens soliditet uppgår efter föreslagen utdelning till 37 %. 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.

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.

## MÖJLIGHETER OCH RISKER

Som all affärsverksamhet är fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och investering i fastigheter förknippat med ett antal risker. Platzar arbetar därför aktivt med att identifiera, bedöma och möta de risker som anses ha störst påverkan på bolaget.

God intern kontroll, extern kontroll från revisorer samt väl fungerande administrativa system och policyer är grundläggande faktorer för att hantera och minimera riskerna. Platzar arbetar kontinuerligt med att se över och följa upp den interna kontrollen.

Riskerna delas upp i verksamhetsrisker, omvärldsrisker och finansiella risker. Ledningen gör 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 (se sid 68).

På följande sidor beskriver vi riskerna. Där har vi även graderat varje risk efter hur stor sannolikheten bedöms vara att den infaller samt hur stor påverkan den i så fall skulle ha på Platzar. Graderingen har nivåerna liten (L), medel (M) och stor (S).

Urvalet av risker baseras på såväl historiska erfarenheter som bedömningar inför framtiden. Risker som vi tidigare inte exponerats för och som vi bedömer mindre sannolika har exkluderats ur uppställningen. Vi fortsätter dock att bevaka frågor som berör bland annat mänskliga rättigheter och antikorrupcion.

## Verksamhet

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

### Risk

### Riskbeskrivning

### Hantering/möjligheter

#### Hyresintäkter och hyresutveckling

Påverkan **L**  
Sannolikhet **L**

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

Platzer koncentrerar sitt fastighetsbestånd till attraktiva områden i Göteborgsregionen som under lång tid har haft en stabil ekonomisk utveckling med ökande efterfrågan på lokaler och låga vakansnivåer. Platzer arbetar långsiktigt med uthyrning och bolaget initierar inga nya projekt utan att ha garanterat en tillfredsställande uthyrningsgrad. Platzer säkerställer en hög kundnöjdhet genom att i den dagliga förvaltningen arbeta nära hyresgästerna, med egen personal och med gemensamma värderingar. Det minskar risken för vakanser och minskade hyresintäkter. Platzer har även god spridning på sina hyreskontrakt. Vid årsskiftet svarade de 20 största hyreskontrakten för 36 % (33) av hyresintäkterna på årsbasis, varav det största svarade för 4 % (5).

#### Fastighetskostnader

Påverkan **L**  
Sannolikhet **M**

Driftkostnader 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. Oförutsedda och omfattande reparationer kan också påverka resultatet negativt.

Platzer vidaredebiterar i så stor utsträckning som möjligt dessa kostnader till hyresgästen. Dessutom arbetar Platzer kontinuerligt med att optimera och energieffektivisera driften av fastigheterna. Varje fastighet har en individuell underhållsplan. Se beskrivning i avsnitt om fastighetsförvaltning på sid 23.

#### Fastighetstransaktioner

Påverkan **M**  
Sannolikhet **L**

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

Inför förvärv genomför Platzer en legal, finansiell, teknisk och miljömässig due diligence. Dessutom innehåller alla förvärvsavtal såväl sedvanliga som för den individuella affären erforderliga säljgarantier och andra åtaganden från säljarens sida. Vid avyttringar strävar Platzer efter balanserade avtalsvillkor med sedvanliga ansvarsbegränsningar samt öppenhet och tydlighet i informationsgivningen i syfte att undvika senare tvister. Se beskrivning i avsnitt om fastighetstransaktioner på sid 32.

#### Organisationsrisk och operationella risker

Påverkan **M**  
Sannolikhet **L**

Platzers fortsatta framgång är till stor del beroende av medarbetarna, såväl ledande befattningshavare som övriga medarbetare. Idag råder stor konkurrens om medarbetare och kompetens, vilket höjer risken för ökad personalomsättning och därmed tempotapp i verksamheten.

Platzer arbetar aktivt för att öka medarbetarnas trivsel på och lojalitet för bolaget. Varje medarbetare har årliga utvecklingssamtal och uppföljningssamtal. Trivseln följs upp varje år genom en medarbetarenkät. Varje medarbetare har stora befogenheter och eget ansvar. Som stöd i det dagliga arbetet finns företagsgemensamma kärnvärden, vilka fungerar som riktlinjer vid beslutsfattande. Se beskrivning i avsnitt om medarbetare på sid 34.

#### Miljörisk

Påverkan **M**  
Sannolikhet **L**

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

Platzer undersöker och identifierar eventuella miljörisker löpande. I och med förvärvet av en kaj i Arendal bedriver Platzer tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Dessutom kan Platzers hyresgäster bedriva sådan verksamhet. Hyresavtalen klarlägger dock hyresgästens strikta ansvar för sin verksamhets eventuella miljötillstånd och påverkan. Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt enligt ISO 14001 och är integrerat i verksamheten. Se beskrivning i avsnitt om hållbarhet på sid 38.

#### Tvisterisker

Påverkan **L**  
Sannolikhet **M**

Liksom i all affärsverksamhet finns det risk att Platzer blir indraget i legala processer, vilket skulle kunna påverka bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

Platzer möter denna risk bland annat genom ett strukturerat arbete i enlighet med policy och fastlagda riktlinjer.

Liten **L** Medel **M** Stor **S**



## Omvärld

Omvärldsrisker är främst kopplade till faktorer som ligger utanför den egna verksamheten men som ändå påverkar Platzer. Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur-

utveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionsstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, demografi, inflation och räntenivåer.

## Risk

## Riskbeskrivning

## Hantering/möjligheter

### Ekonomisk konjunktur

Påverkan **M**  
Sannolikhet **M**

Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer – framförallt gällande kommersiella lokaler. Platzer koncentrerar sin verksamhet till Göteborgsområdet och är därför beroende av utvecklingen i Göteborg. Eftersom fordonsindustrin är större i Göteborg än i Sverige har utvecklingen inom denna sektor stor betydelse för Göteborg och därmed Platzer.

Platzer genomför ett noggrant förberedande arbete inför varje investering och koncentrerar beståndet till områden som bedöms vara attraktiva även vid svagare konjunktur. Dessutom har Platzer en diversifierad kontraktportfölj som minimerar exponeringen mot enskilda branscher och kunder. Se beskrivning i avsnitt Omvärld och marknad på sid 14.

### Inflation och ränta

Påverkan **S**  
Sannolikhet **M**

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

De flesta hyresavtal är helt inflationsjusterade då hyrorna är bundna till konsumentprisindex (KPI). Platzer arbetar systematiskt med rörliga räntor och räntederivat för att hantera ränterisker i enlighet med finanspolicyn, vilket beskrivs närmare i not 3 på sid 72–73.

### Fastigheternas värdeförändring

Påverkan **S**  
Sannolikhet **M**

Platzers förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer. Dels fastighets-specifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftkostnader. Dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Genom att koncentrera fastigheterna till attraktiva lägen med utvecklingspotential i Göteborgsregionen minskar risken för negativa värdeförändringar. Risken minskar också av att Platzer arbetar aktivt med underhåll och utveckling av fastigheterna.

### Lagstiftning och skatter

Påverkan **M**  
Sannolikhet **M**

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

Platzer följer utvecklingen inom lagstiftning och skatter, både som bolag och som medlem i branschorganisationer. I de fall det är möjligt vidtar Platzer åtgärder för att minska effekten av eventuella förändringar. Platzer begränsar risken kring fastighetsskatt genom att vidaredebitera densamma till hyresgästerna.

### Väder och säsong

Påverkan **L**  
Sannolikhet **L**

Vinterhalvåret, särskilt första kvartalet, innebär högre fastighetskostnader för exempelvis uppvärmning och snöskottning vilket medför säsongsmässiga variationer.

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 (ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk.

Platzers finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur

dess risker ska hanteras. Platzers finansiering sker huvudsakligen genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. För att begränsa och anpassa ränterisken används derivatinstrument, huvudsakligen ränteswappar. En utförligare beskrivning av den finansiella riskhanteringen framgår av not 3.

### Risk

### Riskbeskrivning

### Hantering/möjligheter

#### Ränterisk

Påverkan **S**  
Sannolikhet **M**

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar, kopplat till marknadsräntor, påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Platzter tillämpar inte säkringsredovisning. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Under 2017 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. En normportfölj, med tillhörande ränteriskram som koncernen ska hålla sig inom, används som styrinstrument. Hanteringen av ränterisker beskrivs utförligare i not 3 på sid 72.

#### Kreditrisk

Påverkan **L**  
Sannolikhet **L**

Förluster på hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.

Platzers placeringspolicy är att välja motparter med hög kreditrating samt använda instrument med hög likviditet. Koncernens kreditkontroll innebär att en kreditkontroll genomförs innan kredit lämnas, varvid information om kundens finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Hyran förskotts faktureras och betalas normalt i förskott. Hanteringen av kreditrisker beskrivs utförligare i not 3 på sid 73.

#### Likviditetsrisk

Påverkan **S**  
Sannolikhet **L**

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder.

För att säkerställa en god betalningsberedskap för den operativa verksamheten ska Platzter sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Platzter ska eftersträva effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetsplanering. För att identifiera betalningsflöden görs löpande likviditetsprognoser med ett års framförhållning. Hanteringen av kreditrisker beskrivs utförligare i not 3 på sid 73.

#### Refinansieringsrisk

Påverkan **S**  
Sannolikhet **L**

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 tid, 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 ska förfalla för refinansiering under ett enskilt år. Hanteringen av refinansieringsrisker beskrivs utförligare i not 3 på sid 73.

### KÄNSLIGHETSANALYS

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

|                          |               |             |
|--------------------------|---------------|-------------|
| Ekonomisk uthyrningsgrad | +/- 1 %-enhet | +/- 10 mkr  |
| Hyresintäkter            | +/- 1 %       | +/- 10 mkr  |
| Fastighetskostnader      | +/- 1 %       | +/- 3 mkr   |
| Fastighetsvärde          | +/- 5 %       | +/- 780 mkr |
| Marknadsränta            | +/- 1 %-enhet | +/- 38 mkr  |

Se även analys not 3.



## Koncernen

# Resultaträkning

| Mkr                                                     | Not            | 2017         | 2016       |
|---------------------------------------------------------|----------------|--------------|------------|
|                                                         | 5              |              |            |
| Hysesintäkter                                           | 6, 8           | 995          | 687        |
| Fastighetskostnader                                     | 7, 8           | -268         | -181       |
| <b>Driftöverskott</b>                                   |                | <b>727</b>   | <b>506</b> |
| Central administration                                  | 4, 7, 8, 9, 28 | -46          | -39        |
| Andelar i intresseföretags resultat                     | 33             | 22           | 0          |
| Ränteintäkter                                           | 11             | 0            | 0          |
| Räntekostnader                                          | 11             | -195         | -145       |
| <b>Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag)</b> |                | <b>508</b>   | <b>322</b> |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                 | 10, 13         | 1 214        | 450        |
| Värdeförändring finansiella instrument                  | 10             | 54           | -138       |
| <b>Resultat före skatt</b>                              |                | <b>1 776</b> | <b>635</b> |
| Skatt på årets resultat                                 | 12             | -383         | -135       |
| <b>Årets resultat</b>                                   |                | <b>1 393</b> | <b>500</b> |
| <b>Periodens resultat hänförligt till:</b>              |                |              |            |
| Moderföretagets aktieägare                              |                | 1 381        | 494        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                     |                | 12           | 6          |

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

### Data per aktie

|                                             | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Årets resultat, mkr                         | 1 393      | 500        |
| Resultat per aktie, kr                      | 11,54      | 4,92       |
| Antal aktier vid periodens utgång, miljoner | 119,7      | 119,7      |
| Vägt genomsnittligt antal aktier, miljoner  | 119,7      | 100,5      |

Utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernen

# Balansräkning

| Mkr                                                       | Not        | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                         |            |               |               |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                   |            |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                                   | 13         | 15 559        | 13 615        |
| Maskiner och inventarier                                  | 14         | 10            | 6             |
|                                                           |            | <b>15 569</b> | <b>13 621</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                  |            |               |               |
| Andelar i intresseföretag                                 | 33         | 112           | 39            |
| Andra långfristiga fordringar                             | 19         | 5             | 5             |
| Derivatinstrument                                         | 19, 22     | 0             | 0             |
|                                                           |            | <b>117</b>    | <b>44</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                        |            | <b>15 686</b> | <b>13 665</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                              |            |               |               |
| Hysesfordringar                                           | 16, 19     | 7             | 10            |
| Övriga fordringar                                         | 19         | 44            | 24            |
| Derivatinstrument                                         | 19, 22     | 0             | 2             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 15         | 58            | 32            |
| Likvida medel                                             | 17, 19     | 141           | 132           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                        |            | <b>250</b>    | <b>200</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                   |            | <b>15 936</b> | <b>13 865</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                           |            |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                                       |            |               |               |
| Aktiekapital                                              | 18         | 12            | 12            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                | 18         | 2 400         | 2 513         |
| Balanserat resultat                                       |            | 2 114         | 1 638         |
| Årets resultat                                            |            | 1 381         | 494           |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b> |            | <b>5 907</b>  | <b>4 657</b>  |
| Innehav utan bestämmande inflytande                       |            | 55            | 46            |
| <b>Summa eget kapital</b>                                 |            | <b>5 962</b>  | <b>4 703</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                               |            |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                               | 19, 21, 24 | 4 500         | 5 744         |
| Uppskjuten skatteskuld                                    | 12         | 815           | 493           |
| Övriga långfristiga skulder                               | 19         | 95            | 43            |
| Pensionsförpliktelse                                      |            | 6             | 5             |
| Derivatinstrument                                         | 19, 22     | 273           | 330           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                         |            | <b>5 689</b>  | <b>6 615</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                               |            |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                               | 19, 21, 24 | 3 871         | 2 225         |
| Leverantörsskulder                                        | 19         | 47            | 39            |
| Skatteskulder                                             |            | 69            | 43            |
| Övriga kortfristiga skulder                               | 19         | 52            | 34            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 23         | 243           | 204           |
| Derivatinstrument                                         | 19, 22     | 3             | 2             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                         |            | <b>4 285</b>  | <b>2 547</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                     |            | <b>15 936</b> | <b>13 865</b> |

## Koncernen

# Förändringar i eget kapital

| Hänförligt till moderföretagets aktieägare |                   |                                  |                                             |              |                                           |                        |
|--------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------|------------------------|
| Mkr                                        | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserad<br>vinst inkl.<br>årets resultat | Summa        | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Totalt eget<br>kapital |
| <b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>    | <b>10</b>         | <b>1 807</b>                     | <b>1 732</b>                                | <b>3 548</b> | <b>45</b>                                 | <b>3 593</b>           |
| Årets resultat                             |                   |                                  | 494                                         | 494          | 6                                         | 500                    |
| <b>Summa totalresultat</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>                         | <b>494</b>                                  | <b>494</b>   | <b>6</b>                                  | <b>500</b>             |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>        |                   |                                  |                                             |              |                                           |                        |
| Nyemission                                 | 2                 | 706                              |                                             | 708          |                                           | 708                    |
| Återläggning aktiesparprogram              |                   |                                  | 2                                           | 2            |                                           | 2                      |
| Utdelning*                                 |                   |                                  | -96                                         | -96          | -5                                        | -101                   |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>  | <b>2</b>          | <b>706</b>                       | <b>-94</b>                                  | <b>614</b>   | <b>-5</b>                                 | <b>609</b>             |
| <b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>    | <b>12</b>         | <b>2 513</b>                     | <b>2 132</b>                                | <b>4 657</b> | <b>46</b>                                 | <b>4 703</b>           |
| <b>Utdelning per aktie kr (utbetald)</b>   |                   |                                  | <b>1,00</b>                                 |              |                                           |                        |
| <b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>    | <b>12</b>         | <b>2 513</b>                     | <b>2 132</b>                                | <b>4 657</b> | <b>46</b>                                 | <b>4 703</b>           |
| Årets resultat                             |                   |                                  | 1 381                                       | 1 381        | 12                                        | 1 393                  |
| <b>Summa totalresultat</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>                         | <b>1 381</b>                                | <b>1 381</b> | <b>12</b>                                 | <b>1 393</b>           |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>        |                   |                                  |                                             |              |                                           |                        |
| Återläggning aktiesparprogram              |                   |                                  | 1                                           | 1            |                                           | 1                      |
| Utdelning*                                 |                   | -113                             | -19                                         | -132         | -3                                        | -135                   |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>  | <b>0</b>          | <b>-113</b>                      | <b>-18</b>                                  | <b>-131</b>  | <b>-3</b>                                 | <b>-134</b>            |
| <b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>    | <b>12</b>         | <b>2 400</b>                     | <b>3 495</b>                                | <b>5 907</b> | <b>55</b>                                 | <b>5 962</b>           |
| <b>Utdelning per aktie kr (utbetald)</b>   |                   |                                  | <b>1,10</b>                                 |              |                                           |                        |

\* Innehav utan bestämmande inflytande avser uttag handelsbolag.

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

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 1,50 kr (1,10), totalt 180 mkr (132) 2018 avseende räkenskapsåret 2017.



Koncernen

# Kassaflödesanalys

| Mkr                                                                               | Not | 2017        | 2016          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |             |               |
| Driftöverskott                                                                    |     | 727         | 506           |
| Central administration                                                            |     | -42         | -35           |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 0           | 0             |
| Erlagd ränta                                                                      |     | -195        | -145          |
| Betald skatt                                                                      |     | -26         | -20           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>464</b>  | <b>307</b>    |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | -43         | 0             |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | 7           | 60            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>428</b>  | <b>367</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |             |               |
| Investering i befintliga förvaltningsfastigheter                                  |     | -526        | -502          |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                |     | -412        | -3 112        |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter                                            |     | 305         | 252           |
| Förvärv av andelar i intresseföretag                                              |     | -33         | 0             |
| Investering i övrigt                                                              |     | -6          | -2            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-672</b> | <b>-3 364</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  | 35  |             |               |
| Amortering av räntebärande skulder                                                |     | -108        | -297          |
| Nyupplåning av räntebärande skulder                                               |     | 510         | 2 596         |
| Förändring av långfristiga fordringar                                             |     | -17         | -6            |
| Utdelning                                                                         |     | -132        | -96           |
| Nyemission/Återköp egna aktier                                                    |     | —           | 705           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>253</b>  | <b>2 902</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>9</b>    | <b>-95</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     | <b>132</b>  | <b>227</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>141</b>  | <b>132</b>    |
| Outnyttjad checkkredit                                                            | 20  | 50          | 50            |
| Outnyttjade kreditfaciliteter                                                     |     | 584         | 564           |

# Resultaträkning

| Mkr                                                  | Not | 2017       | 2016        |
|------------------------------------------------------|-----|------------|-------------|
| Nettoomsättning                                      | 27  | 14         | 16          |
| Rörelsens kostnader                                  | 4   | -18        | -16         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>-4</b>  | <b>0</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |            |             |
| Ränteintäkter                                        | 11  | 34         | 23          |
| Räntekostnader                                       | 11  | -127       | -108        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                          |     | <b>-97</b> | <b>-85</b>  |
| Värdetförändring derivatinstrument                   | 10  | 54         | -138        |
| <b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b> |     | <b>-43</b> | <b>-223</b> |
| Bokslutsdispositioner                                | 29  | 350        | 242         |
| Skatt                                                | 12  | -68        | -7          |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>239</b> | <b>12</b>   |

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

# Moderbolaget

## Balansräkning

| Mkr                                          | Not    | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|----------------------------------------------|--------|--------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |        |              |              |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |              |              |
| Andelar i koncernföretag                     | 32     | 1 844        | 1 809        |
| Uppskjuten skattefordran                     | 12     | 61           | 73           |
| Fordringar hos koncernföretag                | 19     | 2 710        | 2 709        |
| Andra långfristiga fordringar                | 19     | 2            | 2            |
| Derivatinstrument                            | 19     | 0            | 0            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |        | <b>4 617</b> | <b>4 593</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |              |              |
| Fordringar hos koncernföretag                | 19     | 1 350        | 735          |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 19     | 18           | 11           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 1            | 0            |
| Derivatinstrument                            | 19     | 0            | 2            |
| Likvida medel                                | 17, 19 | 35           | 0            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |        | <b>1 404</b> | <b>748</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>6 021</b> | <b>5 341</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |              |              |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |              |              |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |              |              |
| Aktiekapital                                 | 18     | 12           | 12           |
|                                              |        | <b>12</b>    | <b>12</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |              |              |
| Överkursfond                                 | 18     | 2 400        | 2 513        |
| Balanserat resultat                          |        | 1            | 7            |
| Årets resultat                               |        | 239          | 12           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>2 640</b> | <b>2 532</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>2 652</b> | <b>2 544</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 30     | <b>50</b>    | <b>50</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |              |              |
| Skulder till kreditinstitut                  | 19, 24 | 989          | 2 370        |
| Pensionsförpliktelse                         |        | 2            | 2            |
| Derivatinstrument                            | 19     | 274          | 330          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 265</b> | <b>2 702</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |              |              |
| Skulder till kreditinstitut                  | 19, 24 | 1 981        | 0            |
| Leverantörsskulder                           | 19     | 0            | 0            |
| Aktuella skatteskulder                       |        | 54           | 28           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 19     | 1            | 1            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23     | 15           | 14           |
| Derivatinstrument                            | 19     | 3            | 2            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 054</b> | <b>45</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>6 021</b> | <b>5 341</b> |



# Förändringar i eget kapital

| Mkr                                       | Bundet eget kapital |              | Fritt eget kapital  |                | Totalt eget kapital |
|-------------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                                           | Aktiekapital        | Överkursfond | Balanserat resultat | Årets resultat |                     |
| Ingående eget kapital 2016-01-01          | 10                  | 1 807        | 21                  | 80             | 1 917               |
| Årets resultat                            |                     |              |                     | 12             | 12                  |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>       |                     |              |                     |                |                     |
| Vinstdisposition                          |                     |              | 80                  | -80            | 0                   |
| Nyemission                                | 2                   | 706          |                     |                | 708                 |
| Återläggning aktiesparprogram             |                     |              | 2                   |                | 2                   |
| Utdelning                                 |                     |              | -96                 |                | -96                 |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b> | <b>2</b>            | <b>706</b>   | <b>-14</b>          | <b>-80</b>     | <b>614</b>          |
| Utgående eget kapital 2016-12-31          | 12                  | 2 513        | 7                   | 12             | 2 544               |
| Ingående eget kapital 2017-01-01          | 12                  | 2 513        | 7                   | 12             | 2 544               |
| Årets resultat                            |                     |              |                     | 239            | 239                 |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>       |                     |              |                     |                |                     |
| Vinstdisposition                          |                     |              | 12                  | -12            | 0                   |
| Återläggning aktiesparprogram             |                     |              | 1                   |                | 1                   |
| Utdelning                                 |                     | -113         | -19                 |                | -132                |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b> | <b>0</b>            | <b>-113</b>  | <b>-6</b>           | <b>-12</b>     | <b>-131</b>         |
| Utgående eget kapital 2017-12-31          | 12                  | 2 400        | 1                   | 239            | 2 652               |

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 1,50 kr (1,10), totalt 180 mkr (132) 2018 avseende räkenskapsåret 2017.

# Kassaflödesanalys

| Mkr                                                                               | Not | 2017        | 2016        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |             |             |
| Rörelseresultat före finansiella poster                                           |     | -1          | 2           |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 34          | 23          |
| Erlagd ränta                                                                      |     | -127        | -108        |
| Betald skatt                                                                      |     | -30         | -26         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-124</b> | <b>-109</b> |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | -309        | 523         |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | 0           | 7           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-433</b> | <b>421</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |             |             |
| Ökning av reversfordringar                                                        |     | —           | -571        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>0</b>    | <b>-571</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  | 35  |             |             |
| Amortering av räntebärande skulder                                                |     | —           | —           |
| Nyupplåning av räntebärande skulder                                               |     | 600         | 232         |
| Nyemission/återköp egna aktier                                                    |     | —           | 705         |
| Lämnat aktieägartillskott                                                         |     | —           | -700        |
| Lämnad utdelning                                                                  |     | -132        | -96         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>468</b>  | <b>142</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>35</b>   | <b>-8</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     | <b>0</b>    | <b>8</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>35</b>   | <b>0</b>    |
| Outnyttjad checkkredit                                                            |     | 0           | 0           |

# Noter

## NOT 1 Allmän information

Platzer Fastigheter Holding AB (publ), organisationsnummer 556746-6437, har sitt säte i Göteborg i Västra Götalands län. Platzeraktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterbolag. Huvudkontorets postadress är Box 211, 401 23 Göteborg och besöksadress är Kämpeгатan 7 i Göteborg.

## NOT 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper förorsakas 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 som påverkar tillämpningen av redovisningen och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållande anses rimliga och ses över regelbundet. Resultatet används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar 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.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 26 mars 2018 och föreläggs för fastställande vid årsstämma den 26 april 2018.

### Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

### Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

När ett bolag förvärfvas 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. 2017 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 eftersom detta är en ej skattepliktig transaktion. Detta får dock beaktas i redovisningen.

### UPPLYSNING OM KOMMANDE STANDARDER

#### Nya standarder vilka trätt i kraft 2017 och som tillämpas av koncernen

Nya standarder som trätt i kraft 2017 och som tillämpas av koncernen har endast inneburit tillkommande upplysningar.

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

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2017 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas påverka koncernens finansiella rapporter på följande sätt:

IFRS 9 kommer att börja tillämpas av koncernen det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017, i enlighet med standardens övergångsregler. Under hösten 2017 har ett projekt genomförts med diskussioner avseende klassificering och värdering av koncernens finansiella instrument. Efter slutförd analys konstateras det att de nya reglerna för klassificering och värdering inte kommer att påverka koncernens finansiella ställning väsentligt vid övergångstidpunkten. Inte heller den nya nedskrivningsmodellen, som bygger på förväntade kreditförluster istället för inträffade kreditförluster, kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernen. Detta då kundförlusterna historiskt varit låga och med tanke på fordringarnas riskkaraktär förväntas dessa vara låga även framåttriktat.



IFRS 15 kommer att börja tillämpas av koncernen för det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. Koncernen har valt att tillämpa framåtriktad metod i enlighet med standardens övergångsregler vilket innebär att koncernen inte kommer att räkna om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017. Under hösten 2017 har ett projekt genomförts för att analysera effekter mellan nuvarande tillämpade redovisningsprinciper och IFRS 15. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter, vilka redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal. Övriga intäkter, vilka inte uppgår till väsentliga belopp, bedöms efter slutförd analys endast påverka den finansiella rapporteringen genom utökade upplysningskrav och annan indelning av intäkterna i resultaträkningen. Vad gäller fastighetsförsäljningar redovisar Platzter idag, givet sedvanliga avtalsvillkor, dessa på tillträdesdagen och bedöms inte påverkas av IFRS 15. Övergången till IFRS 15 kommer således inte att ge någon effekt på koncernens eget kapital.

IFRS 16 "Leases" ska tillämpas från 1 januari 2019. Standarden har antagits av EU och kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden får en påverkan för leasetagare då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. IFRS 16 kommer att påverka koncernens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Bedömningen är att införandet av standarden kommer att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet. För upplysning om leasingavtal där koncernen är leasetagare se not 8. Effekterna av införandet av standarden kommer att kvantifieras under 2018.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Platzers verksamhet är fokuserad på värdetillväxt av eget kapital, där en viktig komponent är kassaflöde från den löpande förvaltningen. Kassaflödet från den löpande förvaltningen utgörs av det resultatmått som benämns förvaltningsresultat. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen för vad som ska delas ut till aktieägarna. För att ge en rättvisande bild av Platzers syn på sin verksamhet, har koncernens resultaträkning utformats med hänsyn till detta så till vida att en resultatrad (förvaltningsresultat), har infogats och 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. Omställningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

## KONCERNREDOVISNING

Dotterbolag 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. Dotterbolag inkluderas i koncernredovis-

ningen 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 dotterbolag. Normalt innebär detta att koncernen innehar mellan 20 % och 50 % av rösterna i dessa företag, eller att koncernen på ett annat sätt har 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 Platzter leasingavtal med kunder. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finan-

siella intäkter och kostnader redovisas i den period som de hänför sig till.

## FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

### Kvittning av finansiella instrument

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

### Nedskrivning av finansiella instrument

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

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

### Likvida medel

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

### Hyresfordringar

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

reservering för värdeminskning.

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

### Derivatinstrument

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

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

Platzer har derivatinstrument för att ekonomiskt säkra räntebetalningar genom ränteswappar där rörliga räntebetalningar byts ut mot fasta räntebetalningar. Koncernen uppfyller inte kraven för säkringsredovisning varför förändringarna i verkligt värde redovisas på raden Värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

### Leverantörsskulder

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

### Låneskulder

Låneskulder består huvudsakligen av skulder till kreditinstitut. För att diversifiera låneportföljen har Platzer sedan 2014 ett innehav i SFF Holding AB vilket möjliggör att genom obligationslån utgivna av detta bolag låna direkt på kapitalmarknaden. Låneskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Långfristiga skulder är skulder med ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen mer än 12 månader efter rapportperiodens slut medan kortfristiga har en löptid kortare än 12 månader.

## MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Maskiner och inventarier

5-10 år

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

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

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

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

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

### BERÄKNING AV VERKLIGT VÄRDE

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

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

### ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

Platzer har förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner enligt den så kallade ITP-planen. För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2017 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3 mkr (2).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån tillåts normalt variera mellan 125 och 155 %. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 % eller överstiger 155 % ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till 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 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 % (148).

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

### AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

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

I enlighet med IFRS 2 redovisas denna kostnad för aktiesparprogrammet som en personalkostnad med en motsvarande ökning i eget kapital. Kostnaden beräknas genom att maximala antalet prestationsaktier multipliceras med genomsnittlig aktiekurs vid tidpunkt för utställandet av programmet för investeringsaktierna. Denna kostnad redovisas som centrala administrationskostnader och periodiseras över programmets löptid om 3 år. För 2017 belastas resultatet med totalt 2 mkr (3), varav sociala avgifter uppgår till 1 mkr (1). Aktiesparprogrammet innebär att deltagarna investerar i Platzer-aktier (sparaktier) motsvarande två månadslöner, vilka ska behållas under programmets hela löptid liksom att anställningen fortfarande ska gälla. Programmet löper till 15 maj 2018 och utfallet, som bestäms av substansvärdet per 31 december 2017, nådde maximalt utfall motsvarande 4,35 aktier (omräknat för nyemissionen 2016) för varje sparaktie.

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

### EGNA AKTIER

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

### SKATTER

Inkomstskatt utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år med



de skattesatser som är beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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

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

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

## MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

## 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 dotterbolag 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 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 (IAS39) p2 och redovisar därmed borgensförbindelsen som en eventualförpliktelse. 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 Platzer's finanspolicy. Koncernens övergripande strategi fokuserar på att minska potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat och minimera bolagets ränte- och upplåningsrisker. Koncernen använder derivatinstrument (ränteswappar) för att minska viss ränteriskexponering.

Styrelsen för Platzer Fastigheter Holding AB fastställer varje år finanspolicy. Den anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten inom koncernen ska bedrivas. Finanspolicy fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och anger hur risker i finansverksamheten ska begränsas och vilka finansiella risker Platzer får ta. Finanspolicy fastställer hur kontroll och resultatutvärdering ska ske av finansverksamheten. Finanspolicy ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Avsteg från policy kräver godkännande av styrelsen. Styrelsen erhåller vid varje ordinarie styrelsemöte en finansrapport. Förutom att utvärdera portföljens utveckling innehåller 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. Platzer tillämpar inte säkringsredovisning. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Under 2017 bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig ränta.

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

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

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

Räntan på räntebärande skulder säkras ekonomiskt till viss del med ränteswappar (rörlig till fast ränta), 4 120 mkr (3 820) av den räntebärande skulden på 8 391 mkr (7 989). Härutöver finns en ränteswap med framtida start om 800 mkr (600). Koncernen är därmed exponerad för viss ränterisk.

Den genomsnittliga räntan uppgår till 2,16 % (2,33). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 1,6 år (2,0). Samtliga banklån förfaller till betalning inom 5 år (5). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick vid årsskiftet till 3,2 år (3,7). Andelen lån, inklusive effekter av tecknade räntederivat, med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick till 46 % (46).

Koncernen har analyserat dess känslighet mot ränteförändringar. Genomförd analys visar att effekten på resultat efter skatt och eget kapital av en ändring av räntenivån på 1,0 procentenhet skulle vara en maximal ökning med 30 mkr (33) respektive minskning med 30 mkr (33).

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

### Valutarisk

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

### Prisrisk

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

### KREDITRISK

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

### Kreditkvalitet

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

Under 2017 har inga placeringar i likvida instrument gjorts utan likvida medel har placerats på inlåningskonto i bank. Platzer strävar efter att balansera likviditeten utifrån rörelsens behov bland annat genom att öka andelen revolverande krediter och därmed öka flexibiliteten i räntebärande skulder.

### Likvida medel

Samtliga likvida medel 141 mkr (132) har en kreditrating enligt AAA.

### Derivatinstrument

Samtliga derivatinstrument -276 mkr (-330) 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 2017 uppgick fullgoda hyresfordringar till 7 mkr (10). Koncernens kreditförluster uppgick under 2017 till 2 mkr (6). Avsättningar respektive återföringar av reserver för osäkra hyresfordringar ingår i posten fastighetskostnader i resultaträkningen.

### LIKVIDITETSRISK

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

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

Platzers strategi avseende likviditetsreservens storlek fastställs av styrelsen genom finanspolicyn.

Per den 31 december 2017 hade koncernen likvida medel om 141 mkr (132). Därutöver fanns en ej utnyttjad checkräkningskredit på 50 mkr (50) samt outnyttjade kreditfaciliteter om 584 mkr (564). Villkoren i låneavtalen är förenliga med Platzers finansiella mål och innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Platzers låneavtal innehåller sedvanliga kreditvillkor avseende räntetäckningsgrad eller soliditet, i båda fallen överstiger utfall och Platzers egna mål dessa kreditvillkor.

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

### REFINANSIERINGSRISK

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

Platzer för kontinuerliga diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att dels trygga den långsiktiga finansieringen genom ett nära samarbete med ett mindre antal långgivare, dels optimera finansieringsstrukturen och därigenom frigöra ytterligare kapital som en del i finansiering av framtida förvärv. För att ytterligare diversifiera låneportföljen förvärvade Platzer under 2014 20 % av aktierna i SFF Holding AB vilket möjliggör att genom obligationslån utgivna av detta bolag låna direkt från kapitalmarknaden. Per 2017-12-31 har Platzer lånat 1 113 mkr genom så kallade gröna obligationer, en ökning med 313 mkr sedan föregående årsskifte. Under året har Platzer upprättat ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr vilket per årsskiftet var utnyttjat med 600 mkr.

### HANTERING AV KAPITALRISK

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

Soliditeten anger hur stor del av tillgångarna som är finansierat med eget kapital. Soliditeten uppgick per senaste årsskiftet till 37 % (34).

## NOT 4 Anställda och personalkostnader

|                             | Koncernen |           | Moderbolaget |          |
|-----------------------------|-----------|-----------|--------------|----------|
|                             | 2017      | 2016      | 2017         | 2016     |
| <b>Medelantal anställda</b> |           |           |              |          |
| Kvinnor                     | 26        | 26        | —            | —        |
| Män                         | 40        | 35        | 2            | 2        |
| <b>Totalt</b>               | <b>66</b> | <b>61</b> | <b>2</b>     | <b>2</b> |

Koncernen hade per årsskiftet 69 anställda (64), varav 28 kvinnor (28). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 2 (2), varav 0 kvinnor (0). Vid årsskiftet hade Platzter 6 styrelseledamöter (6) inklusive ordförande, varav 3 kvinnor (3). Koncernen hade 8 ledande befattningshavare (6) inklusive VD, varav 3 kvinnor (3) per årsskiftet. Samtliga anställda finns i Sverige.

|                                                                 | Koncernen |           | Moderbolaget |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-----------|--------------|-----------|
|                                                                 | 2017      | 2016      | 2017         | 2016      |
| Styrelseordförande                                              | 0         | 0         | 0            | 0         |
| Övriga styrelseledamöter (samma arvode till alla ledamöter)     | 1         | 1         | 1            | 1         |
| Lön och förmåner till verkställande direktören                  | 5         | 3         | 5            | 3         |
| Rörlig ersättning till verkställande direktören                 | 1         | 1         | 1            | 1         |
| Löner och förmåner till övriga ledande befattningshavare        | 6         | 6         | 2            | 2         |
| Rörliga ersättningar till övriga ledande befattningshavare      | 1         | 1         | 0            | 0         |
| Löner och förmåner till övriga anställda                        | 30        | 27        | -            | -         |
|                                                                 | <b>44</b> | <b>39</b> | <b>9</b>     | <b>7</b>  |
| Sociala avgifter enligt lag                                     | 16        | 14        | 3            | 3         |
| Avtalade pensionskostnader för verkställande direktören         | 1         | 1         | 1            | 1         |
| Avtalade pensionskostnader för övriga ledande befattningshavare | 2         | 2         | 0            | 0         |
| Avtalade pensionskostnader för övriga anställda                 | 3         | 3         | —            | —         |
|                                                                 | <b>22</b> | <b>20</b> | <b>4</b>     | <b>4</b>  |
| <b>Totalt</b>                                                   | <b>66</b> | <b>59</b> | <b>13</b>    | <b>11</b> |

### Ersättning till ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses de 8 personer som tillsammans med verkställande direktören ingår i bolagets ledningsgrupp. Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en månadslön. För ledningsgruppen kan bonusen uppgå till maximalt tre månadslöner och för VD kan den maximalt uppgå till sex månadslöner.

### Förmåner

Förmåner avser huvudsakligen tjänstebilar.

### Pension

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

### Avgångsvederlag

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

### Beredningsunderlag

Riktlinjer för ersättningar till verkställande direktör beslutas av årsstämman. Övriga ledande befattningshavares ersättningar har beslutats utifrån de riktlinjer som styrelsen lade fram och fastslogs på årsstämman 2017.

### Aktierelaterade ersättningar

På bolagstämman i april 2015 beslutades om ett aktiesparprogram riktat till ledningsgruppen. Programmet syftar till att skapa ett personligt ägarengagemang som kan ge ytterligare stimulans till intresse för bolagets verksamhet och resultatutvecklingen på lång sikt. Med programmet kopplas också målet till bolagets utveckling och inte direkt till börsutvecklingen. I enlighet med IFRS 2 beräknas aktiesparprogrammet till verkligt värde och redovisas som en personalkostnad. Kostnaden beräknas genom att maximala antalet prestationsaktier multipliceras med genomsnittlig aktiekurs vid tidpunkt för utställandet av programmet för investeringsaktierna. Denna kostnad redovisas som centrala administrationskostnader och periodiseras över programmets löptid om 3 år. För 2017 belastas resultatet med totalt 2 mkr (3), varav sociala avgifter uppgår till 1 mkr (1). Ersättningen fördelar sig på VD 1 mkr (1) och övriga ledande befattningshavare 1 mkr (2).



## 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 driftöverskott. Därefter sker ingen uppdelning då merparten av dessa intäkter och kostnader är koncerngemensamma. Av posterna i balansräkningen fördelas endast förvaltningsfastigheter på segment. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms till största delen vara koncerngemensamma. Inga rörelsesegment har slagits samman till ett rapporterbart segment när upplysningar om segment presenteras utan samtliga segment presenteras utifrån den interna rapportering som VD erhåller.

Den geografiska områdesfördelningen har per 1 januari 2017 ändrats mot bakgrund av att vi inte längre ser någon grund för att särredovisa förvärvet från Volvo, tidigare benämnt Artosa. Artosa ingår numera under beståndet Norra/Östra. Till Södra/Västra Göteborg hänförs Mölndal (tidigare Övriga Göteborg). Under året har fastigheten Lindholmen 39:3 förvärvats som ingår i segmenten Norra/Östra Göteborg och fastigheten Inom Vallgraven 49:1 som endast ingår i raden andelar i intresseföretags resultat.

Under året såldes Balltorp 1:135 och Fänkålen 2 som tillhörde segmentet Södra/Västra och Åseby 7:2 som tillhörde segmentet Norra/Östra.

### Redovisning av segment

|                                                    | Centrala Göteborg |            | Södra/Västra Göteborg |           | Norra/Östra Göteborg |            | Projekt-fastigheter |          | Koncern-gemensamt |             | Totalt       |            |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------|-----------------------|-----------|----------------------|------------|---------------------|----------|-------------------|-------------|--------------|------------|
|                                                    | 2017              | 2016       | 2017                  | 2016      | 2017                 | 2016       | 2017                | 2016     | 2017              | 2016        | 2017         | 2016       |
| Hysesintäkter                                      | 386               | 389        | 89                    | 115       | 493                  | 182        | 27                  | 1        | 0                 | 0           | 995          | 687        |
| Fastighetskostnader                                | -90               | -93        | -21                   | -36       | -144                 | -51        | -13                 | -1       | 0                 | 0           | -268         | -181       |
| <b>Driftöverskott</b>                              | <b>296</b>        | <b>296</b> | <b>68</b>             | <b>79</b> | <b>349</b>           | <b>131</b> | <b>14</b>           | <b>0</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>    | <b>727</b>   | <b>506</b> |
| Central administration                             |                   |            |                       |           |                      |            |                     |          | -46               | -39         | -46          | -39        |
| Andelar i intresseföretags resultat                |                   |            |                       |           |                      |            |                     |          | 22                | 0           | 22           | 0          |
| Finansnetto                                        |                   |            |                       |           |                      |            |                     |          | -195              | -145        | -195         | -145       |
| <b>Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)</b> |                   |            |                       |           |                      |            |                     |          | <b>-219</b>       | <b>-184</b> | <b>508</b>   | <b>322</b> |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter            |                   |            |                       |           |                      |            |                     |          | 1 214             | 450         | 1 214        | 450        |
| Värdeförändring finansiella instrument             |                   |            |                       |           |                      |            |                     |          | 54                | -138        | 54           | -138       |
| <b>Resultat före skatt</b>                         |                   |            |                       |           |                      |            |                     |          | <b>1 268</b>      | <b>313</b>  | <b>1 776</b> | <b>635</b> |
| Skatt på årets resultat                            |                   |            |                       |           |                      |            |                     |          | -383              | -135        | -383         | -135       |
| <b>Årets resultat</b>                              |                   |            |                       |           |                      |            |                     |          | <b>885</b>        | <b>178</b>  | <b>1 393</b> | <b>500</b> |

|                                                                  | Centrala Göteborg |       | Södra/Västra Göteborg |       | Norra/Östra Göteborg |       | Projekt-fastigheter |      | Totalt |        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------|-----------------------|-------|----------------------|-------|---------------------|------|--------|--------|
|                                                                  | 2017              | 2016  | 2017                  | 2016  | 2017                 | 2016  | 2017                | 2016 | 2017   | 2016   |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter                           | 7 155             | 6 625 | 1 112                 | 1 332 | 6 096                | 5 188 | 1 196               | 470  | 15 559 | 13 615 |
| Varav investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året | 529               | 303   | 7                     | 91    | 908                  | 3 103 | 500                 | 333  | 1 944  | 3 831  |

## NOT 6 Hyresintäkter

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

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

|              | 2017         |            |            | 2016        |            |            |
|--------------|--------------|------------|------------|-------------|------------|------------|
|              | Hyresintäkt  | Antal      | Andel %    | Hyresintäkt | Antal      | Andel %    |
| 2017         | —            | —          | —          | 49          | 182        | 5          |
| 2018         | 100          | 215        | 10         | 143         | 230        | 15         |
| 2019         | 265          | 224        | 27         | 257         | 187        | 27         |
| 2020         | 205          | 174        | 21         | 188         | 140        | 20         |
| 2021         | 203          | 113        | 20         | 160         | 47         | 17         |
| 2022         | 53           | 23         | 5          | 36          | 12         | 4          |
| 2023         | 85           | 17         | 8          | 118         | 29         | 12         |
| 2024-        | 91           | 21         | 9          |             |            |            |
| <b>Total</b> | <b>1 002</b> | <b>787</b> | <b>100</b> | <b>951</b>  | <b>827</b> | <b>100</b> |
| P-hus/övrigt | 47           |            |            | 39          |            |            |
| <b>Total</b> | <b>1 049</b> |            |            | <b>990</b>  |            |            |

## NOT 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag

| Koncernen                                                         | 2017        | 2016        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag</b> |             |             |
| Fastighetskostnader                                               | -268        | -181        |
| Central administration                                            | -46         | -39         |
| <b>Summa</b>                                                      | <b>-314</b> | <b>-220</b> |
| Personalkostnader (inkl aktivering projektkostnader)              | -56         | -49         |
| Driftkostnader/administration (exkl personalkostnader)            | -140        | -95         |
| Underhåll                                                         | -53         | -23         |
| Fastighetsskatt                                                   | -59         | -45         |
| Övrigt                                                            | -6          | -8          |
| <b>Summa</b>                                                      | <b>-314</b> | <b>-220</b> |
| <b>Specifikation av fastighetskostnader</b>                       |             |             |
| Driftkostnader                                                    | -150        | -105        |
| Underhåll                                                         | -53         | -23         |
| Fastighetsskatt                                                   | -59         | -45         |
| Kundförluster                                                     | -2          | -6          |
| Övrigt                                                            | -4          | -2          |
| <b>Summa</b>                                                      | <b>-268</b> | <b>-181</b> |

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

## NOT 8 Operationell leasing

### Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Det finns ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där Platzer är leasetagare. Dessa avser främst personbilar samt tomträttsavtal. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Kostnader uppgick totalt till -3 mkr (-5).

### 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 2017-12-31 till 41 månader (46).

## NOT 9 Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till -46 mkr (-39). 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 |             |
|-------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|-------------|
|                                                       | 2017         | 2016       | 2017         | 2016        |
| Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter    | 22           | —          | —            | —           |
| <b>Summa realiserade värdeförändringar</b>            | <b>22</b>    | <b>0</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>    |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter   | 1 192        | 450        | —            | —           |
| Orealiserad värdeförändring derivat/kapitalförsäkring | 54           | -138       | 54           | -138        |
| <b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>           | <b>1 246</b> | <b>312</b> | <b>54</b>    | <b>-138</b> |

## NOT 11 Finansiella intäkter och kostnader

|                             | Koncernen   |             | Moderbolaget |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
|                             | 2017        | 2016        | 2017         | 2016        |
| Ränteintäkter               | 0           | 0           | 34           | 23          |
| <b>Summa ränteintäkter</b>  | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>34</b>    | <b>23</b>   |
| Varav avseende koncernbolag | —           | —           | 34           | 23          |
| Räntekostnader              | -195        | -145        | -127         | -108        |
| <b>Summa räntekostnader</b> | <b>-195</b> | <b>-145</b> | <b>-127</b>  | <b>-108</b> |

Värdeförändring derivat framgår av not 10.

## NOT 12 Skatt

|                                          | Koncernen   |             | Moderbolaget |           |
|------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-----------|
|                                          | 2017        | 2016        | 2017         | 2016      |
| Aktuell skatt för året                   | -56         | -37         | -56          | -35       |
| Aktuell skatt hänförlig till tidigare år | —           | -3          | —            | -3        |
| Uppskjuten skatt                         | -327        | -95         | -12          | 31        |
| <b>Summa</b>                             | <b>-383</b> | <b>-135</b> | <b>-68</b>   | <b>-7</b> |

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 |           |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-----------|
|                                                                      | 2017        | 2016        | 2017         | 2016      |
| Resultat före skatt                                                  | 1 776       | 635         | 307          | 19        |
| Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 22 %                  | -391        | -140        | -67          | -4        |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter | 0           | 0           | -1           | 0         |
| Skatteeffekt av ej skattepliktig försäljning dotterbolag             | 6           | 2           | —            | —         |
| Temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skatt redovisas      | 2           | 5           | —            | —         |
| Justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare år                | —           | -3          | —            | -3        |
| Övrig justering                                                      | —           | 1           | —            | —         |
| <b>Skattekostnad</b>                                                 | <b>-383</b> | <b>-135</b> | <b>-68</b>   | <b>-7</b> |

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

### Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

|                                                             | Koncernen   |            | Moderbolaget |           |
|-------------------------------------------------------------|-------------|------------|--------------|-----------|
|                                                             | 2017        | 2016       | 2017         | 2016      |
| Derivat                                                     | -12         | 30         | -12          | 31        |
| Förvaltningsfastigheter                                     | -308        | -126       | —            | —         |
| Övriga temporära skillnader                                 | -7          | —          | —            | —         |
| <b>Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen</b> | <b>-327</b> | <b>-95</b> | <b>-12</b>   | <b>31</b> |



## Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

|                                                           | Koncernen   |             | Moderbolaget |            |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|------------|
|                                                           | 2017-12-31  | 2016-12-31  | 2017-12-31   | 2016-12-31 |
| <b>Uppskjuten skattefordran</b>                           |             |             |              |            |
| Derivat                                                   | 61          | 73          | 61           | 73         |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar                  | 2           | 1           | 0            | 0          |
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>                             |             |             |              |            |
| Fastigheter                                               | -859        | -555        | —            | —          |
| Övriga temporära skillnader                               | -7          | —           | —            | —          |
| Obeskattade reserver                                      | -12         | -12         | —            | —          |
| Derivat                                                   | 0           | 0           | 0            | 0          |
| <b>Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen</b> | <b>-815</b> | <b>-493</b> | <b>61</b>    | <b>73</b>  |

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

| Koncernen                           | Temporär skillnad fastighet | Derivat-instrument | Kapital-försäkring | Obeskattade reserver | Summa       |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-------------|
| <b>Uppskjutna skatteskulder</b>     |                             |                    |                    |                      |             |
| Per 1 januari 2016                  | -431                        | -6                 | 0                  | -12                  | -449        |
| Redovisat i resultaträkningen       | -126                        | 6                  | —                  | —                    | -120        |
| Konsolidering/avyttring dotterbolag | 1                           | —                  | —                  | —                    | 1           |
| <b>Per 31 december 2016</b>         | <b>-555</b>                 | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>-12</b>           | <b>-568</b> |

## Uppskjutna skattefordringar

|                                   |             |           |          |            |             |
|-----------------------------------|-------------|-----------|----------|------------|-------------|
| Per 1 januari 2016                | 0           | 49        | 1        | 0          | 50          |
| Redovisat i resultaträkningen     | -           | 24        | 0        | —          | 24          |
| <b>Per 31 december 2016</b>       | <b>0</b>    | <b>73</b> | <b>1</b> | <b>0</b>   | <b>74</b>   |
| <b>Netto per 31 december 2016</b> | <b>-555</b> | <b>73</b> | <b>1</b> | <b>-12</b> | <b>-493</b> |

| Moderbolaget                    | Temporär skillnad fastighet | Derivat-instrument | Kapital-försäkring | Obeskattade reserver | Summa    |
|---------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------|
| <b>Uppskjutna skatteskulder</b> |                             |                    |                    |                      |          |
| Per 1 januari 2016              | 0                           | -6                 | 0                  | 0                    | -6       |
| Redovisat i resultaträkningen   | —                           | 6                  | —                  | —                    | 6        |
| <b>Per 31 december 2016</b>     | <b>0</b>                    | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>             | <b>0</b> |

## Uppskjutna skattefordringar

|                                   |          |           |          |          |           |
|-----------------------------------|----------|-----------|----------|----------|-----------|
| Per 1 januari 2016                | 0        | 49        | 0        | 0        | 49        |
| Redovisat i resultaträkningen     | —        | 25        | —        | —        | 25        |
| <b>Per 31 december 2016</b>       | <b>0</b> | <b>73</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>73</b> |
| <b>Netto per 31 december 2016</b> | <b>0</b> | <b>73</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>73</b> |

| Koncernen                           | Temporär skillnad fastighet | Derivat-instrument | Kapital-försäkring/ Övrigt | Obeskattade reserver | Summa       |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|-------------|
| <b>Uppskjutna skatteskulder</b>     |                             |                    |                            |                      |             |
| Per 1 januari 2017                  | -555                        | 0                  | 0                          | -12                  | -568        |
| Redovisat i resultaträkningen       | -308                        | —                  | —                          | 0                    | -308        |
| Övriga temporära skillnader         | —                           | —                  | -7                         | —                    | -7          |
| Konsolidering/avyttring dotterbolag | 4                           | —                  | —                          | —                    | 4           |
| <b>Per 31 december 2017</b>         | <b>-859</b>                 | <b>0</b>           | <b>-7</b>                  | <b>-12</b>           | <b>-879</b> |

## Uppskjutna skattefordringar

|                                   |             |           |           |            |             |
|-----------------------------------|-------------|-----------|-----------|------------|-------------|
| Per 1 januari 2017                | 0           | 73        | 1         | 0          | 74          |
| Redovisat i resultaträkningen     | —           | -12       | 1         | —          | -11         |
| <b>Per 31 december 2017</b>       | <b>0</b>    | <b>61</b> | <b>2</b>  | <b>0</b>   | <b>63</b>   |
| <b>Netto per 31 december 2017</b> | <b>-859</b> | <b>61</b> | <b>-5</b> | <b>-12</b> | <b>-815</b> |

| Moderbolaget                       | Temporär skillnad fastighet | Derivat-instrument | Kapital-försäkring | Obeskattade reserver | Summa |
|------------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-------|
| <b>Uppskjutna skatteskulder</b>    |                             |                    |                    |                      |       |
| Per 1 januari 2017                 | 0                           | 0                  | 0                  | 0                    | 0     |
| Redovisat i resultaträkningen      | —                           | —                  | —                  | —                    | 0     |
| Per 31 december 2017               | 0                           | 0                  | 0                  | 0                    | 0     |
| <b>Uppskjutna skattefordringar</b> |                             |                    |                    |                      |       |
| Per 1 januari 2017                 | 0                           | 73                 | 0                  | 0                    | 73    |
| Redovisat i resultaträkningen      | —                           | -12                | 0                  | —                    | -12   |
| Per 31 december 2017               | 0                           | 61                 | 0                  | 0                    | 61    |
| Netto per 31 december 2017         | 0                           | 61                 | 0                  | 0                    | 61    |

## NOT 13 Förvaltningsfastigheter

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

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

Platzer genomför 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. I vissa fall kan en kalkylperiod på 15 år eller längre användas om så erfordras. 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 % (2). Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Projektfastigheter värderas individuellt utifrån bedömt byggrättsvärde. Detta innebär i normalfallet att tomtmark uppvärderas när detaljplan vinner laga kraft och det därmed finns en byggrätt på fastigheten. Blivande byggrätter värderas till anskaffningsvärde utifrån ortsprismetoden. Pågående större projekt värderas initialt till nedlagda kostnader. När fastigheten blivit uthyrd till mer än 50 % och återstående produktionskostnad bedöms vara tillräckligt säkerställd börjar fastigheten värderas utifrån bedömt avkastningskrav med avdrag för återstående kostnader inklusive riskavdrag och uthyrningsrisk.

En gång per år låter Platzer genomföra en extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Den externa värderingen omfattade i år cirka 50 % av beståndet med värdetidpunkt per 2017-12-31 och visade ett värde som understeg den interna värderingen med 0,7 % eller 52 mkr.

### Sammanfattning av den interna värderingen

|                                           |                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Värdetidpunkt                             | 2017-12-31                                                                                                       |
| Kalkylperiod                              | I normalfallet 10 år (10). I vissa fall kan användas en kalkylperiod på 15 år (15) eller längre om så erfordras. |
| Inflationsantagande                       | 2 % (2) under hela kalkylperioden                                                                                |
| Direktavkastning vid kalkylperiodens slut | Varierar mellan 4,0 % (4,3) och 7,5 % (8,0)                                                                      |
| Kalkylränta                               | Mellan 6,0 % (6,3) och 9,5 % (10,0)                                                                              |
| Långsiktig vakansgrad                     | Individuell bedömning, vanligtvis mellan 3 % (3) och 7 % (7)                                                     |

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,4 % (5,7). Någon generell förändring av kalkylränta eller direktavkastningskrav har inte gjorts i den interna värderingen. Däremot har förändringar skett på individuella fastigheter, både vad gäller direktavkastning och förväntade kassaflöden. Under året har fastigheterna Balltorp 1:135, Fänkålen 2 och Åseby 7:2 sålts genom bolagsförsäljning. Realiserad värdeförändring uppgick totalt till 22 mkr.

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

|                                            | 2017          | 2016          |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ingående verkligt värde</b>             | <b>13 615</b> | <b>9 784</b>  |
| Fastighetsförvärv                          | 412           | 3 112         |
| Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad | 526           | 521           |
| Värdeförändring fastigheter                | 1 214         | 450           |
| Försäljningar                              | -208          | -252          |
| <b>Utgående verkligt värde</b>             | <b>15 559</b> | <b>13 615</b> |

|                                            | 2017                         |                         |               | 2016                         |                         |               |
|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------|------------------------------|-------------------------|---------------|
|                                            | Förvaltnings-<br>fastigheter | Projekt-<br>fastigheter | TOTALT        | Förvaltnings-<br>fastigheter | Projekt-<br>fastigheter | TOTALT        |
| <b>Ingående verkligt värde</b>             | <b>13 145</b>                | <b>470</b>              | <b>13 615</b> | <b>9 648</b>                 | <b>137</b>              | <b>9 784</b>  |
| Omföring nya projekt                       | -325                         | 325                     | 0             | 0                            | 0                       | 0             |
| Omföring färdigställda projekt             | 99                           | -99                     | 0             | 0                            | 0                       | 0             |
| Fastighetsförvärv                          | 412                          | 0                       | 412           | 2 959                        | 152                     | 3 112         |
| Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad | 251                          | 275                     | 526           | 355                          | 166                     | 521           |
| Värdeförändring fastigheter                | 989                          | 225                     | 1 214         | 435                          | 15                      | 450           |
| Försäljningar                              | -208                         | 0                       | -208          | -252                         | 0                       | -252          |
| <b>Utgående verkligt värde</b>             | <b>14 363</b>                | <b>1 196</b>            | <b>15 559</b> | <b>13 145</b>                | <b>470</b>              | <b>13 615</b> |

Aktiverad ränta under året uppgår till 5 mkr (2) vilken ingår i investeringar i ny-, till- och ombyggnad.

Platzer hade per årsskiftet 4 (3) större projekt under byggnation. Den totala investeringen i dessa bedöms uppgå till 1 930 mkr (660) och per 31 december återstår 1 330 mkr (380) att investera. Under 2017 är det totalt 12 stycken (4) projektfastigheter som har haft låga eller nära nollintäkter, direkta kostnader hänförliga till dessa fastigheter uppgår till 2 mkr (0).

Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde". Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av fastighetsvärden. Avvikelserna i enskilda fastigheter antas normalt till viss del ta ut varandra i ett samlat fastighetsbestånd varför ett rimligt osäkerhetsintervall för Platzers fastighetsbestånd uppskattas till +/- 5 %. Platzers fastighetsbestånd värderas till 15 559 mkr (13 615) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 800 mkr (700).

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   | 770 mkr              |
| Driftkostnader  | 25 kr per kvm   | 390 mkr              |
| Avkastningskrav | 0,25 %-enheter  | 710–780 mkr          |

## NOT 14 Maskiner och inventarier

|                                                 | Koncernen |           |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                 | 2017      | 2016      |
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>              | <b>11</b> | <b>8</b>  |
| Inköp                                           | 5         | 3         |
| Försäljningar och utrangeringar                 | -5        | —         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>11</b> | <b>11</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                   | <b>-5</b> | <b>-3</b> |
| Försäljningar och utrangeringar                 | 5         | —         |
| Årets avskrivningar                             | -1        | -2        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1</b> | <b>-5</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>           | <b>10</b> | <b>6</b>  |



**NOT 15** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                               | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2017-12-31   | 2016-12-31 |
| Förutbetalda driftkostnader   | 2          | 1          | —            | —          |
| Förutbetalda bankkostnader    | 13         | 16         | 1            | —          |
| Förutbetalda projektkostnader | 25         | —          | —            | —          |
| Upplupna driftsintäkter       | 17         | 14         | —            | —          |
| Övriga poster                 | 1          | 1          | —            | 0          |
| <b>Summa</b>                  | <b>58</b>  | <b>32</b>  | <b>1</b>     | <b>0</b>   |

**NOT 16** Hyresfordringar

|                                         | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                         | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2017-12-31   | 2016-12-31 |
| Hyresfordringar                         | 8          | 14         | —            | —          |
| Avgår reservering för osäkra fordringar | -1         | -4         | —            | —          |
| <b>Hyresfordringar netto</b>            | <b>7</b>   | <b>10</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>   |

Det verkliga värdet på hyresfordringar överensstämmer med det redovisade värdet, eftersom de är kortfristiga till sin natur. Per balansdagen uppgick fullgoda hyresfordringar till 7 mkr (10).

|                                                             | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                                             | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2017-12-31   | 2016-12-31 |
| <b>Reserv osäkra hyresfordringar</b>                        |            |            |              |            |
| Ingående värde 1 januari                                    | -4         | -3         | —            | —          |
| Reservering för osäkra fordringar                           | -2         | -7         | —            | —          |
| Fordringar som avskrivits under året som ej indrivningsbara | 5          | 6          | —            | —          |
| <b>Utgående värde 31 december</b>                           | <b>-1</b>  | <b>-4</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>   |

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

|                                         | Koncernen |           |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
|                                         | 2017      | 2016      |
| <b>Åldersfördelning hyresfordringar</b> |           |           |
| Ej förfallna hyresfordringar            | 4         | 9         |
| 1–30 dagar                              | 2         | 2         |
| 31–60 dagar                             | 0         | 0         |
| > 60 dagar                              | 3         | 3         |
| varav reserverat                        | -1        | -4        |
| <b>Summa</b>                            | <b>7</b>  | <b>10</b> |

**NOT 17** Likvida medel

|                | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|----------------|------------|------------|--------------|------------|
|                | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2017-12-31   | 2016-12-31 |
| Kassa och bank | 141        | 132        | 35           | 0          |

## NOT 18 Aktiekapital

|                   | Antal aktier<br>(tusental)        | Aktiekapital   | Övrigt till-<br>skjutet kapital | Summa        |              |
|-------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------------------|--------------|--------------|
| 2016-01-01        | 95 997                            | 10             | 1 807                           | 1 817        |              |
| Nyemission        | 23 937                            | 2              | 706                             | 708          |              |
| <b>2016-12-31</b> | <b>119 934</b>                    | <b>12</b>      | <b>2 513</b>                    | <b>2 525</b> |              |
|                   | Återköpta aktier                  | -250           |                                 |              |              |
| <b>2016-12-31</b> | <b>Totalt utestående aktier</b>   | <b>119 684</b> |                                 |              |              |
| 2017-01-01        | 119 934                           | 12             | 2 513                           | 2 525        |              |
| Utdelning         |                                   |                | -113                            | -113         |              |
| <b>2017-12-31</b> | <b>Totalt registrerade aktier</b> | <b>119 934</b> | <b>12</b>                       | <b>2 400</b> | <b>2 412</b> |
|                   | Återköpta aktier                  | -250           |                                 |              |              |
| <b>2017-12-31</b> | <b>Totalt utestående aktier</b>   | <b>119 684</b> |                                 |              |              |

Platzer har ett aktiekapital om 11 993 429 kr och antalet registrerade aktier uppgick vid årets utgång till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med 1 röst per aktie.

## NOT 19 Finansiella instrument

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

| Koncernen                           | 2017-12-31                                      |                                                                    |              | 2016-12-31                                      |                                                                    |              |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|
|                                     | Låneford-<br>ringar och<br>hyres-<br>fordringar | Tillgångar<br>till verkligt<br>värde via<br>resultat-<br>räkningen | Summa        | Låneford-<br>ringar och<br>hyres-<br>fordringar | Tillgångar<br>till verkligt<br>värde via<br>resultat-<br>räkningen | Summa        |
| <b>Tillgångar i balansräkningen</b> |                                                 |                                                                    |              |                                                 |                                                                    |              |
| Hysesfordringar                     | 7                                               | —                                                                  | 7            | 10                                              | —                                                                  | 10           |
| Övriga fordringar                   | 44                                              | 5                                                                  | 49           | 24                                              | 5                                                                  | 29           |
| Derivatinstrument                   | —                                               | —                                                                  | 0            | —                                               | 2                                                                  | 2            |
| Likvida medel                       | 141                                             | —                                                                  | 141          | 132                                             | —                                                                  | 132          |
| <b>Summa</b>                        | <b>192</b>                                      | <b>5</b>                                                           | <b>197</b>   | <b>166</b>                                      | <b>7</b>                                                           | <b>173</b>   |
|                                     | Övriga<br>finansiella<br>skulder                | Skulder till<br>verkligt<br>värde via<br>resultat-<br>räkningen    | Summa        | Övriga<br>finansiella<br>skulder                | Skulder till<br>verkligt<br>värde via<br>resultat-<br>räkningen    | Summa        |
| <b>Skulder i balansräkningen</b>    |                                                 |                                                                    |              |                                                 |                                                                    |              |
| Upplåning                           | 8 371                                           | —                                                                  | 8 371        | 7 969                                           | —                                                                  | 7 969        |
| Övriga skulder*                     | 177                                             | —                                                                  | 177          | 81                                              | —                                                                  | 81           |
| Derivatinstrument                   | —                                               | 276                                                                | 276          | —                                               | 332                                                                | 332          |
| <b>Summa</b>                        | <b>8 548</b>                                    | <b>276</b>                                                         | <b>8 824</b> | <b>8 050</b>                                    | <b>332</b>                                                         | <b>8 382</b> |

\*Avser i balansräkningen posterna övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/källskatt om -17 mkr (-35).

| Moderbolaget                        | 2017-12-31                         |                                                      |              | 2016-12-31                         |                                                      |              |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------|
|                                     | Lånefordringar och hyresfordringar | Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen | Summa        | Lånefordringar och hyresfordringar | Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen | Summa        |
| <b>Tillgångar i balansräkningen</b> |                                    |                                                      |              |                                    |                                                      |              |
| Övriga fordringar*                  | 4 078                              | 2                                                    | 4 080        | 3 455                              | 2                                                    | 3 457        |
| Derivatinstrument                   | —                                  | —                                                    | 0            | —                                  | 2                                                    | 2            |
| Likvida medel                       | 35                                 | —                                                    | 35           | 0                                  | —                                                    | 0            |
| <b>Summa</b>                        | <b>4 113</b>                       | <b>2</b>                                             | <b>4 115</b> | <b>3 455</b>                       | <b>4</b>                                             | <b>3 459</b> |

\*Avser i balansräkningen posterna fordringar hos koncernföretag (finansiella- och omsättningstillgångar), andra långfristiga fordringar samt övriga kortfristiga fordringar.

|                                  | Övriga finansiella skulder | Skulder till verkligt värde via resultaträkningen | Summa        | Övriga finansiella skulder | Skulder till verkligt värde via resultaträkningen | Summa        |
|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------------------------------------------|--------------|
| <b>Skulder i balansräkningen</b> |                            |                                                   |              |                            |                                                   |              |
| Upplåning                        | 2 970                      | —                                                 | 2 970        | 2 370                      | —                                                 | 2 370        |
| Övriga skulder*                  | 0                          | —                                                 | 0            | 0                          | —                                                 | 0            |
| Derivatinstrument                | —                          | 276                                               | 276          | —                          | 332                                               | 332          |
| <b>Summa</b>                     | <b>2 970</b>               | <b>276</b>                                        | <b>3 246</b> | <b>2 370</b>               | <b>332</b>                                        | <b>2 702</b> |

\*Avser i balansräkningen posterna leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/källskatt om -1 mkr (-1).

## NOT 20 Checkräkningskredit

| Checkräkningskredit  | Koncernen  |            |
|----------------------|------------|------------|
|                      | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Beviljad kreditlimit | 50         | 50         |
| Outnyttjad del       | 50         | 50         |
| <b>Utnyttjad del</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

Härutöver finns beviljade och utnyttjade kreditfaciliteter om 584 mkr (564) varav byggkreditiv om 230 mkr (330).

## NOT 21 Skulder till kreditinstitut

### Koncernen

|                                                   | 2017-12-31    |             |               | 2016-12-31    |             |               |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
|                                                   | Skulder       | Räntor      | Totalt        | Skulder       | Räntor      | Totalt        |
| <b>Odiskonterade kassaflöden</b>                  |               |             |               |               |             |               |
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen    | -3 871        | -181        | -4 052        | -2 225        | -185        | -2 410        |
| Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen         | -4 520        | -725        | -5 245        | -5 744        | -743        | -6 487        |
| Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen | —             | —           | —             | —             | —           | —             |
| <b>Summa</b>                                      | <b>-8 391</b> | <b>-906</b> | <b>-9 297</b> | <b>-7 969</b> | <b>-928</b> | <b>-8 897</b> |

Upptagna lån säkerställs normalt med pantbrev i fastighet och kompletteras i flertalet fall med moderbolagsborgen. I vissa fall förekommer också garantier om belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Platzers nyckeltal uppvisar god marginal till dessa villkor. I låneskulden ingår obligationslån utgivna av SFF om 1 113 mkr (800), så kallade gröna obligationer, vilka vid upptagande av nytt lån ställer krav på att fastigheten håller viss miljöklass. Under året har Platzer upprättat ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr vilket per årsskiftet var utnyttjat med 600 mkr.

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2017. I löptidsanalysen ovan görs antagandet att räntekostnader beräknas utifrån snittränta vid bokslutsdagen för samtliga perioder samt att utestående låneskuld har antagits refinansieras vid kreditens förfall. Utöver ovanstående finns övriga skulder och leverantörsskulder, i normalfallet med en förfallotid på 30–60 dagar.

Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en ränta som baseras på låneräntan och är i nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Verkligt värde överensstämmer med redovisat värde eftersom lånen till all väsentlig del löper med rörlig ränta.



Av tabellen nedan framgår räntebindning, inklusive effekter av tecknade räntederivat, och kapitalbindning. Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive tecknade räntederivat, uppgick per årsskiftet till 3,2 år (3,7) samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,6 år (2,0).

| År            | Ränteförfall<br>lånebelopp, mkr | Andel, %   | Snittränta, % | Låneförfall<br>kreditavtal, mkr | Utnyttjat, mkr |
|---------------|---------------------------------|------------|---------------|---------------------------------|----------------|
| 2018          | 3 871                           | 46         | 1,26          | 3 278                           | 2 973          |
| 2019          | 700                             | 8          | 1,32          | 3 045                           | 2 995          |
| 2020          | 300                             | 4          | 4,27          | 1 530                           | 1 530          |
| 2021          | 670                             | 8          | 3,10          | 619                             | 619            |
| 2022          | 550                             | 7          | 3,62          | 274                             | 274            |
| 2023          | 100                             | 1          | 3,62          | —                               | —              |
| 2024          | 1 600                           | 19         | 3,19          | —                               | —              |
| 2025          | 300                             | 4          | 2,63          | —                               | —              |
| 2026          | 300                             | 4          | 2,48          | —                               | —              |
| <b>Totalt</b> | <b>8 391</b>                    | <b>100</b> | <b>2,16</b>   | <b>8 746</b>                    | <b>8 391</b>   |

## NOT 22 Derivatinstrument

|                                                   | Koncernen   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                   | 2017-12-31  | 2016-12-31  |
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen    | -2          | 0           |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen         | -137        | -103        |
| Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen | -137        | -227        |
| <b>Summa</b>                                      | <b>-276</b> | <b>-330</b> |

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

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

I tabellen nedan redovisas räntederivatens nominella belopp, genomsnittliga ränta (exklusive marginal) och verkliga värde. Av räntederivaten med förfalloår 2023 har 300 mkr en framtida start per 2018-06-17 och med förfalloår 2020 har 500 mkr en framtida start per 2018-01-29.

| År            | Nominellt belopp | Verkligt värde | Genomsnittlig<br>ränta, % |
|---------------|------------------|----------------|---------------------------|
| 2018          | 100              | -3             | -0,21                     |
| 2019          | 200              | -8             | 2,06                      |
| 2020          | 800              | -29            | 1,35                      |
| 2021          | 670              | -38            | 1,82                      |
| 2022          | 550              | -48            | 2,34                      |
| 2023          | 400              | -13            | 1,13                      |
| 2024          | 1 600            | -121           | 1,91                      |
| 2025          | 450              | -13            | 1,35                      |
| 2026          | 150              | -3             | 1,21                      |
| <b>Totalt</b> | <b>4 920</b>     | <b>-276</b>    |                           |

**NOT 23** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                           | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                           | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2017-12-31   | 2016-12-31 |
| Upplupna räntekostnader                   | 11         | 12         | 8            | 8          |
| Upplupna fastighets- och projektkostnader | 45         | 49         | —            | —          |
| Upplupna personalrelaterade kostnader     | 18         | 13         | 7            | 5          |
| Förskottsbetalda hyror                    | 167        | 124        | —            | —          |
| Övriga poster                             | 2          | 6          | 0            | 1          |
| <b>Summa</b>                              | <b>243</b> | <b>204</b> | <b>15</b>    | <b>14</b>  |

**NOT 24** Ställda säkerheter

|                                          | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                          | 2017-12-31   | 2016-12-31   | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
| <b>För egna avsättningar och skulder</b> |              |              |              |              |
| Avseende skulder till kreditinstitut     |              |              |              |              |
| Fastighetsinteckningar                   | 6 414        | 6 651        | —            | —            |
| Koncerninterna reversfordringar          | —            | —            | 2 371        | 2 371        |
| Avseende checkräkningskredit             |              |              |              |              |
| Företagsinteckningar                     | 25           | 25           | —            | —            |
| Fastighetsinteckningar                   | —            | —            | —            | —            |
| Avseende pensionsförpliktelse            |              |              |              |              |
| Kapitalförsäkring                        | 6            | 6            | —            | —            |
| <b>Summa</b>                             | <b>6 445</b> | <b>6 682</b> | <b>2 371</b> | <b>2 371</b> |

**NOT 25** Eventualförpliktelser

|                                                          | Koncernen  |            | Moderbolaget |              |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|
|                                                          | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
| Bankgarantier                                            | 8          | 8          | —            | —            |
| Borgensförbindelse till förmån för övriga koncernföretag | —          | —          | 4 248        | 4 758        |
| Ansvar för skulder i egenskap av bolagsman               | —          | —          | —            | —            |
| <b>Summa</b>                                             | <b>8</b>   | <b>8</b>   | <b>4 248</b> | <b>4 758</b> |

**NOT 26** Transaktioner med närstående

Inget bolag har bestämmande inflytande över Platzer Fastigheter Holding AB (publ). De bolag som har betydande inflytande över bolaget är Ernström & C:o, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän samt Länsförsäkringar Skaraborg (som under året förvärvat Backahills A-aktier). 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 avtal 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 Göteborg och Bohuslän. Platzer har också försäkringsavtal med Länsförsäkringar. Sammanlagt belopp under året uppgår till icke väsentligt belopp. Härutöver lånar Platzer genom SFF 1 113 mkr (800) i form av gröna obligationer, vilka löper till marknadsränta.

**Ledande befattningshavare**

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

## NOT 27 Nettoomsättning (moderbolaget)

Moderbolaget har under året fakturerat sina dotterbolag med 14 mkr (16) avseende administrativa tjänster och har inte köpt några varor/tjänster av koncernbolag.

## NOT 28 Arvode och ersättningar till revisorer

|                                    | Koncernen |          | Moderbolaget |          |
|------------------------------------|-----------|----------|--------------|----------|
|                                    | 2017      | 2016     | 2017         | 2016     |
| Öhlings Pricewaterhouse Coopers AB |           |          |              |          |
| Revisionsuppdraget                 | 1         | 1        | —            | —        |
| Skatterådgivning                   | 0         | 0        | —            | —        |
| Övriga tjänster                    | 0         | 0        | —            | —        |
| <b>Summa</b>                       | <b>1</b>  | <b>1</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

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

## NOT 29 Bokslutsdispositioner

|               | Moderbolaget |            |
|---------------|--------------|------------|
|               | 2017-12-31   | 2016-12-31 |
| Koncernbidrag | 350          | 242        |
| <b>Summa</b>  | <b>350</b>   | <b>242</b> |

## NOT 30 Obeskattade reserver

|                                   | Moderbolaget |            |
|-----------------------------------|--------------|------------|
|                                   | 2017-12-31   | 2016-12-31 |
| Periodiseringsfond inkomstår 2013 | 9            | 9          |
| Periodiseringsfond inkomstår 2014 | 21           | 21         |
| Periodiseringsfond inkomstår 2015 | 20           | 20         |
| <b>Summa</b>                      | <b>50</b>    | <b>50</b>  |

## NOT 31 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årsskiftet.

## NOT 32 Andelar i koncernföretag

| Koncernen                     | Org nr      | Säte     | Kapitalandel, % |
|-------------------------------|-------------|----------|-----------------|
| <b>AB Platzer Alpha</b>       | 556652-2701 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Gamma              | 556824-2381 | Göteborg | 100             |
| Platzer Fastigheter AB        | 556102-5692 | Göteborg | 100             |
| <b>AB Platzer Väst</b>        | 556710-4558 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Kommanditen        | 556691-2878 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Bosgården 1:71     | 556870-6351 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Brämaregården 35:4 | 556870-6377 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Gullbergsvass 1:1  | 556688-6627 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Gårda 3:14         | 556793-4335 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Gårda 16:17        | 556859-5309 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Nordstaden 13:12   | 556865-3249 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Nordstaden 14:1    | 556668-6001 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Nordstaden 20:5    | 556875-3551 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Stampen 4:42       | 556695-4342 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Stampen 4:44       | 556751-0234 | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Bagaregården 17:26 | 916852-6987 | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Forsåker 1:196     | 969651-3382 | Göteborg | 100             |
| KB Platzer 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             |



| Koncernen                        | Org nr      | Säte     | Kapitalandel, % |
|----------------------------------|-------------|----------|-----------------|
| KB Platzer Högsbo 3:5            | 916852-5682 | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Epsilon               | 969672-3676 | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Delta                 | 969670-3983 | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Livered 1:329         | 969673-6371 | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Solsten 1:110         | 969695-4263 | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Solsten 1:132         | 969695-4321 | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Stampen 4:42          | 969673-0895 | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Högsbo 2:2            | 916852-7100 | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Krokslätt 148:13      | 916565-2729 | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Krokslätt 149:10      | 916442-8949 | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Skår 57:14            | 969666-8046 | Göteborg | 100             |
| <b>AB Platzer Öst</b>            | 556743-8055 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Backaplan             | 556709-6945 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Centrumhuset          | 556709-6929 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Gullbergsvass 1:17    | 556746-0562 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Gullbergsvass 5:10    | 556004-0130 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Gullbergsvass 5:26    | 556632-7556 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Gårda 13:7            | 556766-4130 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Kappa                 | 556549-9356 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Lambda                | 556278-8231 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Lindholmen 39:3       | 556837-3335 | 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             |
| <b>Platzer Nord AB</b>           | 556717-0195 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Gullbergsvass 703:53  | 556738-9530 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 1:4            | 556711-3245 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 3:6            | 556711-7568 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 3:9            | 556711-1736 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 32:3           | 556711-3112 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 34:13          | 556690-0899 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 39:1           | 556693-4401 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 4:1            | 556845-7880 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 4:4            | 556697-4993 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 4:6            | 556694-1216 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Ksi                   | 556738-2477 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Omikron               | 556717-5194 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 33:1           | 556813-4760 | Göteborg | 100             |
| <b>Platzer Syd AB</b>            | 556717-2993 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Lindholmen 30:2       | 556695-3963 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Hårddisken 1          | 556695-3955 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Teta                  | 556717-0898 | Göteborg | 100             |
| <b>Platzer Finans Holding AB</b> | 556961-1030 | Göteborg | 100             |
| Platzer Finans AB                | 556974-0243 | Göteborg | 100             |
| <b>AB Platzer Artosa</b>         | 556717-0211 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Syrhåla 2:3           | 559064-3473 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Sörred 7:21           | 559064-3465 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Sörred 7:25           | 559077-8956 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Syrhåla 3:1           | 559064-3440 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Sörred 7:24           | 559064-3457 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Syrhåla 4:2           | 559077-8949 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Sörred 8:11           | 556994-2351 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Sörred 8:12           | 559064-3481 | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Arendal 764:720       | 559057-0379 | Göteborg | 100             |

| Moderbolaget              | Kapital-<br>andel, % | Rösträtts-<br>andel, % | Antal<br>aktier | Bokfört värde<br>2017-12-31 | Bokfört värde<br>2016-12-31 |
|---------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| AB Platzer Alpha          | 100                  | 100                    | 1 000           | 0                           | 0                           |
| Platzer Nord AB           | 100                  | 100                    | 16 500          | 38                          | 38                          |
| AB Platzer Öst            | 100                  | 100                    | 1 000           | 515                         | 515                         |
| Platzer Syd AB            | 100                  | 100                    | 13 500          | 43                          | 43                          |
| AB Platzer Väst           | 100                  | 100                    | 1 000           | 424                         | 424                         |
| Platzer Finans Holding AB | 100                  | 100                    | 500             | 124                         | 89                          |
| AB Platzer Artosa         | 100                  | 100                    | 1 000           | 700                         | 700                         |
|                           |                      |                        |                 | <b>1 844</b>                | <b>1 809</b>                |

|                                               | 2017         | 2016         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                   | 1 809        | 1 053        |
| Förvärv                                       | 0            | 0            |
| Kapitaltillskott                              | 35           | 756          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 844</b> | <b>1 809</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>               | <b>1 844</b> | <b>1 809</b> |

### NOT 33 Andelar i intresseföretag

| Bolag          | Org nr      | Säte      | Kapital-<br>andel, % | Antal<br>stamaktier | Antal<br>preferensaktier | Kapitalandel<br>Koncern, mkr |
|----------------|-------------|-----------|----------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------|
| SFF Holding AB | 556958-5606 | Stockholm | 20                   | 100 000             | 124                      | 56                           |
| KB Biet        | 946444-6859 | Göteborg  | 50                   |                     |                          | 56                           |
|                |             |           |                      |                     |                          | <b>112</b>                   |

|                                               | Koncernen  |           |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|
|                                               | 2017       | 2016      |
| Ingående anskaffningsvärden                   | 39         | 33        |
| Resultatandel                                 | 22         | 0         |
| Förvärv                                       | 34         | —         |
| Nyemission preferensaktier/primärlån          | 17         | 6         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>112</b> | <b>39</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>               | <b>112</b> | <b>39</b> |

Från och med 2016 sker kvittning av nyemitterade preferensaktier 124 mkr (89) och upptagna primärlån 68 mkr (50).

### NOT 34 Förslag till vinstdisposition

| Förslag till vinstdisposition                         | 2017-12-31           | 2016-12-31           |
|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:  |                      |                      |
| Överkursfond                                          | 2 399 944 876        | 2 512 771 152        |
| Balanserade vinstmedel                                | 1 480 800            | 6 631 404            |
| Årets resultat                                        | 238 473 472          | 12 195 042           |
| <b>Kronor</b>                                         | <b>2 639 899 148</b> | <b>2 531 597 598</b> |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att: |                      |                      |
| Till aktieägare utdelas 1,50 kr per aktie (1,10)      | 179 526 438          | 131 652 721          |
| I ny räkning överförs                                 | 2 460 372 710        | 2 399 944 877        |
| <b>Kronor</b>                                         | <b>2 639 899 148</b> | <b>2 531 597 598</b> |

| Koncernen                                | 2017-01-01   | Kassaflöde | Omklassi-<br>ficering | 2017-12-31   |
|------------------------------------------|--------------|------------|-----------------------|--------------|
| <b>Finansieringsverksamheten</b>         |              |            |                       |              |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2 225        | 24         | 1 007                 | 3 871        |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 5 744        | 378        | -1 007                | 4 500        |
|                                          | <b>7 969</b> | <b>402</b> | <b>0</b>              | <b>8 371</b> |
| <b>Moderbolaget</b>                      |              |            |                       |              |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>         |              |            |                       |              |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 0            | 600        | 1 381                 | 1 981        |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 2 370        | 0          | -1 381                | 989          |
|                                          | <b>2 370</b> | <b>600</b> | <b>0</b>              | <b>2 970</b> |

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse 2018-04-26.

Göteborg 2018-03-26

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 sid 52–89.

  
Fabian Hielte  
Ordförande

  
Ricard Robbstål

  
Cecilia Marlow

  
Charlotte Hybinette

  
Anders Jarl

  
Caroline Krensler

  
Per-Gunnar Persson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sid 52-89 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Vår revisionsansats

#### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och

verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

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

Samtliga bolag har reviderats som underlag för koncernrevisionen. Koncernens ekonomifunktion finns lokaliserad i Göteborg, vår granskning har utförts av ett revisionsteam i Göteborg.

#### Väsentlighet

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

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

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

---

## SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheters redovisade värde uppgick per 2017-12-31 till 15 559 mkr (13 615 mkr) utgörande 97,6 % (98,2 %) av koncernens tillgångar.

Orealiserad värdeförändring uppgick till 1 192 mkr och realiserad värdeförändring uppgick till 22 mkr för räkenskapsåret 2017. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade upplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 13.

Förvaltningsfastigheterna har värderats enligt en i marknaden etablerad kassaflödesmodell, vilket innebär att framtida kassaflöden och restvärde prognostiseras och diskonteras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Värderingen är baserad på en rad antaganden, såsom bedömning av framtida driftnetto och avkastningskrav.

För projektfastigheter är bedömningar kring färdigställande, framtida projektkostnader och godkänd detaljplan väsentligt för projektens värdering.

Värderingarna av Platzerkoncernens samtliga förvaltningsfastigheter utförs kvartalsvis internt. I syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen och valda yieldnivåer genomförs extern värdering för ett urval av koncernens fastigheter. Avvikelser mellan den interna och externa värderingen är obetydliga.

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

---

## HUR VÅR REVISION BEAKTAR DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET

Vår revision har fokuserats på bedömning av den interna modell som ligger till grund för värdering och den interna kontrollprocess som stöder värderingarna. Platzer värderar förvaltningsfastigheter internt, de externa värderingarna och avstämningen av yieldnivå som görs för ett urval av fastigheter, genomförs som kvalitetssäkrings- och avstämningssyfte. I vår revision har vi granskat värderingen av samtliga fastigheter. Bland annat har vi via stickprov testat att indata, såsom att hyresintäkter stämmer mot hyressystemet. Detta för att säkerställa att indata för fastighetsvärderingarna som tillhandahålls är korrekt och riktig. Vi har också stämt av de externa värderingarna och jämfört mot de interna beräkningarna. Vi har vidare tagit del av den yieldavstämning som görs på utvalda fastigheter av extern part.”

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

Koncernens investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 526 mkr. Vi har granskat projektrutinen för investeringar genom att relevanta kontrollaktiviteter bedömts, stickprovsvis uppföljning av attestförfarande och aktiverade projektutgifter, samt genomgång och bedömning av processen för kalkylering och resultatbedömning. Vi har slutligen kontrollerat att modellen som använts, att de antaganden och de känslighetsanalyser som Platzers beräknat beskrivs på ett riktigt sätt i not 13.

---

## REDOVISNING AV FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Platzer har under 2017 genomfört fastighetsförvärv för 412 mkr, avyttringar har skett till ett värde av 208 mkr. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper samt detaljerade notupplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 13.

Fastighetstransaktionernas komplexitet utgörs av specifika villkor i transaktionsavtalen, fastigheternas prisättning och värdering, bedömningen om huruvida förvärv ska klassificeras som tillgångs- eller rörelseförvärv samt bedömningen av tidpunkten för redovisning av transaktionen. Med anledning av komplexiteten i antaganden och bedömningar som görs vid transaktioner samt omfattningen av transaktioner bedömer vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

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

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

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

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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sid 1–51 samt 94–112. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

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

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Skånegatan 1, 405 32 Göteborg, utsågs till Platzer Fastigheter Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 27 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan februari 2008.

Göteborg den 26 mars 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

## Bolagsstyrning

# Ordförande har ordet



2017 var ett sensationellt bra år för Platzer. Vår strategi som baseras på göteborgsfokus, projektutveckling och aktiv förvaltning bar frukt tack vare hårt arbete av ledning och medarbetare. Jämfört med 2016, som präglades av nyemission och rekordförvärv från Volvo, var 2017 ett mer normalt år för styrelsen.

Ett exempel på projektutveckling är Gamlestads torg, där vi har placerat oss i centrum av en av Göteborgs mest spännande stadsdelar. När vi nu närmar oss inflyttning ser vi också att vi hade rätt i att det blir en riktigt bra affär.

Mot slutet av året fick vi även ett kvitto på att vår satsning på strategisk uthyrning är riktig då Skatteverket tecknade avtal i Gårda Vesta, i vad som var Sveriges näst största uthyrning under året.

Utöver de egna insatserna har vi Göteborgs starka konjunktur i ryggen. Exportindustrin går bra och såväl näringsliv som offentliga aktörer investerar för framtiden. Det innebär stora möjligheter för oss, både utifrån vårt fokus på stadsutveckling och på Göteborg.

Styrelsearbetet fortsatte att präglas av stimulerande och bra diskussioner mellan engagerade ledamöter. Även om vi inte hade några lika stora ärenden som förra årets rekordförvärv, så har vi flera stora utvecklingsprojekt som kräver en aktiv styrelse. Med allt högre priser på transaktionsmarknaden ökar fokuseringen på projektutveckling.

Vi hade också anledning att välkomna en ny A-aktieägare i form av Länsförsäkringar Skaraborg då Backahill sålde sitt innehav. Affären innebär ingen dramatisk förändring då vi sedan tidigare har Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän i A-aktieägarkretsen där det också finns en samsyn i frågor avseende bolagsstyrning. Samtidigt tackar vi Backahill för de insatser de gjort i uppbyggnaden av det Platzer vi ser idag, och som nu arbetar vidare för att förverkliga visionen om att bli det ledande fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Göteborgsområdet.

Göteborg 2018-03-08

Fabian Hielte,  
ordförande





# Bolagsstyrningsrapport

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

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

Platzer har valt att avvika från Koden genom att något särskilt ersättningsutskott ej har inrättats, utan hela styrelsen har fullgjort ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Styrelsen motiverar detta med att vare sig bolagets eller styrelsens storlek motiverar att ha separata utskott inom några områden. Frågorna behandlas på ordinarie sammanträde. I övrigt finns inga avvikelser från Koden att rapportera.

## STYRINGSSTRUKTUR

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.

## 1. AKTIEÄGARE

Platzer hade vid årets utgång ett aktiekapital om 11 993 429 kr och antalet registrerade aktier uppgick till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med 1 röst per aktie. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda, direktregistrerade och företrädna aktier, förutsatt att anmälan om deltagande har skett i föreskriven ordning. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Platzers vinst. De största ägarna var vid årsskiftet Ernström & C:o AB (genom dotterbolag) med 37,7 procent av rösterna, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB med 21,8 procent av rösterna och Länsförsäkringar Skaraborg med 13,7 procent av rösterna. Platzers innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 250 000 B-aktier. Antalet aktieägare uppgick per 31 december 2017 till 3 809 (4 354).





## 2. 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 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 2017 ägde rum den 27 april 2017. På stämman deltog eller företrädde 68 aktieägare motsvarande cirka 91 procent av antal röster. De viktigaste besluten vid stämman var:

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

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

## 3. VALBEREDNING

Valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och ska bestå av styrelsens ordförande samt representanter för de tre röstmässigt största aktieägarna per utgången av det tredje kvartalet året innan årsstämman. Om någon av aktieägarna som är representerad i valberedningen inte längre tillhör de tre största aktieägarna så ska denne ställa sin plats till förfogande till förmån för aktieägare som tillkommit bland de största aktieägarna. 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.

Som mångfaldspolicy i fråga om styrelsen tillämpas regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning. Målet för den tillämpade policyn är att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Regeln föreskriver också att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter har valberedningen arbetat efter kodens regel och beaktat att en jämn könsfördelning ska eftersträvas i styrelsen samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Om årsstämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag får bolaget en styrelse med en ändamålsenlig sammansättning för det kommande verksamhetsåret.

Valberedningen inför årsstämman 2018 består av Fabian Hielte, såsom styrelsens ordförande, Henrik Forsberg Schoultz, utsedd av Ernström & C:o AB, Anders Tykeson, utsedd av Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och Jonas Rosman, utsedd av Länsförsäkringar Skaraborg. I valberedningen har Henrik Forsberg Schoultz utsetts till ordförande. Valberedningens ledamöter har var och en inför åtagande av uppdrag som ledamot av valberedning i Platzer noga övervägt om det föreligger någon intressekonflikt. Valberedningen representerar tillsammans 73 procent av rösterna i Platzer.

#### 4. 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 27 april 2017, består av sex ledamöter. Bolagets VD är inte ledamot av styrelsen. Bolagets CFO, Lennart Ekelund, har fungerat som styrelsens sekreterare.

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

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

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

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

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

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

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

- kontrollera att styrelsens beslut verkställts 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 i enlighet med arbetsordningen genom styrelseordförandes försorg genomfört en utvärdering av sitt arbete. 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 2017 hölls det nio protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande och per capsulam-möten. Vid ordinarie styrelsemöte behandlas beslutsärenden som förvärv och försäljningar av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Vidare rapporterar VD avseende uthyrning, investeringar och finansiell situation. Dessutom föredras, när så är aktuellt, kvartalsbokslut, årsbokslut, budget och affärsplan.

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

|                           | In-vald år | Oberoende av bolaget | Oberoende av större ägare | Deltagande/ antal möten |
|---------------------------|------------|----------------------|---------------------------|-------------------------|
| Fabian Hielte, ordförande | 2008       | Ja                   | Nej                       | 9/9                     |
| Charlotte Hybinette       | 2016       | Ja                   | Ja                        | 9/9                     |
| Anders Jarl               | 2014       | Ja                   | Nej/Ja**                  | 7/9                     |
| Cecilia Marlow            | 2015       | Ja                   | Ja                        | 9/9                     |
| Ricard Robbstål           | 2017       | Ja                   | Nej                       | 6/9                     |
| Caroline Krensler         | 2017       | Ja                   | Ja                        | 6/6                     |
| Lena Apler *              | 2013       | Ja                   | Ja                        | 3/3                     |

\* Ledamot som avgick vid årsstämman 2017.

\*\* Anders Jarl är oberoende av större ägare efter Backahills försäljning av samtliga aktier i Platzter under november 2017.

En utförligare presentation av styrelsens ledamöter finns på sid 102 i årsredovisningen och på bolagets hemsida, platzter.se.

#### 5. 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 utgörs av VD, CFO, två marknadsområdeschefer, projektutvecklingschef, uthyrningschef samt sedan november 2017 också kommunikations- och marknadschef samt HR-chef. Ledningsgruppen sammanträder 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 2017 beslutade om sådana principer, vilka bland annat anger att ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledningsgrupp ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt vara baserade på den anställdes ansvar och prestation.

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

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

Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en (1) månadslön. För ledningsgruppen kan bonusen uppgå till maximalt tre månadslöner och för verkställande direktören maximalt sex månadslöner. För 2017 uppnåddes maximalt utfall av bonusprogrammet. Vid årsstämman 2015 fattades härutöver beslut om ett treårigt aktiesparprogram riktat till ledningsgruppen. Programmet löper till 15 maj 2018 och utfallet, som bestäms av substansvärdet per 31 december 2017, gav full utdelning.

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

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som kommer läggas fram på årsstämman 26 april 2018 stämmer i allt väsentligt överens med det förslag som beslutades om på årsstämman 2017.

## 6. REVISION

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Bengt Kron som huvudansvarig revisor, valdes på årsstämman den 27 april 2017 till revisor för en period om ett år till årsstämman 2018. Förutom sitt uppdrag som revisor i Platzer har Öhrlings PricewaterhouseCoopers bistått Platzer i uppdrag gällande skatt och redovisningsfrågor.

## STYRELSEÅRET 2017

### Möte 1: 8 februari Ordinarie möte

- Bokslutskommuniké
- Inför årsstämman
- Riktlinjer för ersättning till ledningen

### Möte 2: 28 mars Ordinarie möte

- Revisorerna deltar, även enskilt
- Årsredovisning
- Investeringsbeslut
- Beslut om upprättande av certifikatprogram

### Möte 3: 26 april Extra möte

- Delårsrapport Q1

### Möte 4: 27 april

- Konstituerande möte

### Möte 5: 15 juni Ordinarie möte

- Beslut om styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Policyer
- Investeringsbeslut
- Fastighetsaffärer

### Möte 6: 6 juli Ordinarie möte

- Delårsrapport Q2

### Möte 7: 26-27 september Ordinarie möte

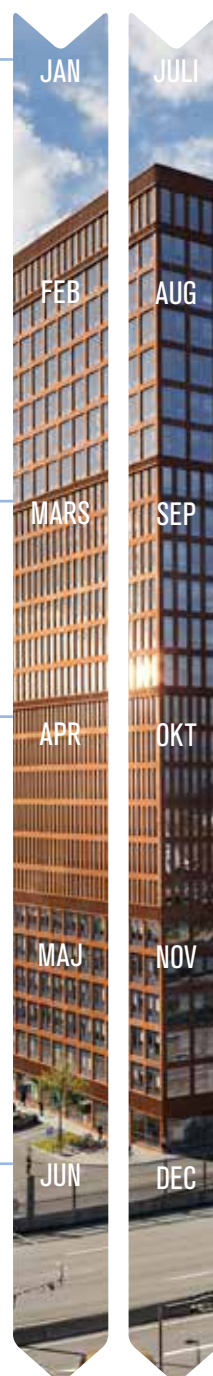
- Strategi
- Inför affärsplan

### Möte 8: 25 oktober Extra möte

- Delårsrapport Q3

### Möte 9: 12 december Ordinarie möte

- Årsbudget
- Affärsplan
- Revisorerna deltar, även enskilt
- Investeringsbeslut





# Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport är upprättad i enlighet med dessa föreskrifter och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Syftet med den interna kontrollen är att säkerställa att beslutade mål och strategier ger önskat resultat, att lagar och regelverk följs samt att risken för fel i rapportering minimeras. Platzers interna kontroll är uppbyggd som följer.

## KONTROLLMILJÖ

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

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

## RISKBEDÖMNING

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

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

## KONTROLLAKTIVITETER

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

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

## INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

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

## UPPFÖLJNING

Samtliga processbeskrivningar, policyer och styrdokument uppdateras vid behov. Dessutom sker en översyn av alla policyer en gång per år. Löpande uppföljning sker per marknadsområde till ledningsgruppen och eventuella brister som upptäcks genom den interna kontrollen åtgärdas. Bolaget har inte någon avdelning för internrevision. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslut, genomför löpande förvaltningsrevision och gör en översiktlig granskning av kvartalsrapporten för tredje kvartalet.

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

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

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

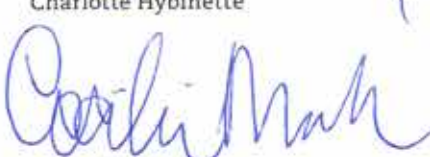
Göteborg 26 mars 2018

  
Fabian Hielte  
Ordförande

  
Anders Jarl

  
Ricard Robbstal

  
Charlotte Hybinette

  
Cecilia Marlow

  
Caroline Krensler

# Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

## Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2017 på sid 95-101 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning 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 denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

## Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 26 mars 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor



# Styrelse



**CAROLINE KRENSLER**, född 1967

Styrelseledamot sedan 2017

*Utbildning:* Studier i ekonomi på Handelshögskolan vid Göteborgs universitet samt marknadsföring i London, Montreal och Lyon.

*Övriga styrelseuppdrag:* Styrelseordförande i dotterbolagen Provinn, Case5, Qing, Yovinn och Pollen. Styrelseledamot i Goovinn, Eclipse optics, Creo Dynamics, Brimondo, Eyevinn Technology och Invin samt ledamot i Västsvenska Handelskammaren i Göteborg och Konsert Strategy & IP.

*Antal aktier:* Aktie B 500

**ANDERS JARL**, född 1956

Styrelseledamot sedan 2014

VD Wihlborgs Fastigheter

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

*Övriga styrelseuppdrag:* Styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter.

*Antal aktier:* Aktie B 2 500

**FABIAN HIELTE**, född 1975

Styrelseordförande sedan 2013, styrelseledamot sedan 2008  
VD i Ernström & C:o

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

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

*Antal aktier:* Aktie B 1 757 500

Aktie A 11 000 000 (delägt via juridisk person)

**CHARLOTTE HYBINETTE**, född 1973

Styrelseledamot sedan 2016

*Utbildning:* Juris Kandidatexamen, Stockholms Universitet.

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

*Antal aktier:* 0 aktier

**RICARD ROBBSTÅL**, född 1970

Styrelseledamot sedan 2015

VD för Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

*Utbildning:* Corporate MBA från Harvard och Stanford, Universitetsstudier inom Beteendevetenskap och Psykologi.

*Övriga styrelseuppdrag:* Styrelseordförande för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling samt styrelseledamot för Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Gruppliv.

*Antal aktier:* 0 aktier

**CECILIA MARLOW**, född 1960

Styrelseledamot sedan 2015

*Utbildning:* Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm

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

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

# Ledningsgrupp



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

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

**ULF LINDÉN**, född 1963  
Marknadsområdeschef  
Anställd 2017  
Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten  
Antal aktier: 4 000

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

**KRISTINA ARELIS**, född 1977  
Kommunikations- och marknadschef  
Anställd 2015  
Utbildning: Marknadsekonom  
Antal aktier: Aktie B 106

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

**KARIN PULL**, född 1979  
HR-chef  
Anställd 2016  
Utbildning: Magister Human Resources  
Antal aktier: 0

**MIKAEL DOTEVALL**, född 1989  
Marknadsområdeschef  
Anställd 2014  
Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri  
Antal aktier: 0

# Fastighetsförteckning

PER 2017-12-31

| Förvaltningsfastighet                | Område        | Adress                                                          | Byggår    | Kontor         | Uthyrbar yta, kvm |                    |               | Totalt         |
|--------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|----------------|-------------------|--------------------|---------------|----------------|
|                                      |               |                                                                 |           |                | Butik             | Industri/<br>lager | Övrigt        |                |
| Krokslätt 34:13                      | Almedal       | Mölndalsvägen 91-93 /<br>Varbergsgatan 2 A-C                    | 1950/88   | 10 905         | 725               | 1 308              | 375           | 13 313         |
| Krokslätt 148:13                     | Almedal       | Mölndalsvägen 40-42                                             | 1952      | 2 581          |                   | 616                | 20            | 3 217          |
| Krokslätt 149:10                     | Almedal       | Mölndalsvägen 36-38                                             | 1952/98   | 7 008          |                   |                    |               | 7 008          |
| Skår 57:14                           | Almedal       | Gamla Almedalsvägen 1-51                                        | 1929      | 8 286          |                   | 119                |               | 8 405          |
| Arendal 764:720                      | Arendal       | Arendal                                                         |           | 77 003         | 68                | 193 470            | 11 953        | 282 494        |
| Backa 173:2                          | Backaplan     | Deltavägen 4                                                    | 1979      | 151            | 5 380             | 420                |               | 5 951          |
| Brämaregården 35:4                   | Backaplan     | Vågmästaregatan 1                                               | 1984/1991 | 12 370         |                   | 222                | 855           | 13 447         |
| Tingstadsvassen 3:8                  | Backaplan     | Krokegårdsgatan 5                                               | 1991      | 29             | 3966              | 11                 | 859           | 4 865          |
| Tingstadsvassen 4:3                  | Backaplan     | Motorgatan 2                                                    | 1943/1986 | 517            | 3 268             |                    |               | 3 785          |
| Lorensberg 62:1                      | Centrum       | Götabergsgatan 17                                               | 1932/1965 | 4 541          |                   |                    |               | 4 541          |
| Nordstaden 13:12                     | Centrum       | Packhusplatsen 6 /<br>N Hamngatan 2                             | 1929/1993 | 5 070          |                   |                    |               | 5 070          |
| Nordstaden 14:1                      | Centrum       | Postgatan 5 / Smedjegatan 2                                     | 1993/1995 | 8 607          |                   |                    |               | 8 607          |
| Nordstaden 20:5                      | Centrum       | Packhusplatsen 3 /<br>Kronhusgatan 1A /<br>Postgatan 2 A        | 1943      | 2 537          |                   | 53                 |               | 2 590          |
| Stampen 4:42                         | Centrum       | Odinsgatan 8-10 /<br>Barnhusgatan 1                             | 2009      | 5 769          |                   |                    | 2 847         | 8 616          |
| Stampen 4:44                         | Centrum       | Polhemsplatsen 5-7 /<br>Odinsgatan 2-4 /<br>Burggrevegatan 9-11 | 1930      | 13 538         |                   |                    |               | 13 538         |
| Bagaregården 17:26                   | Gamlestaden   | Gamlestadsvägen 3 /<br>Byfogdegatan 1-3, 11                     | 1941/2010 | 24 977         | 365               | 7 010              | 2555          | 34 907         |
| Olskroken 18:7                       | Gamlestaden   | Gamlestadsvägen 2-4                                             | 1729/1960 | 41 796         | 102               | 6 842              | 13289         | 62 029         |
| Gullbergsvass 1:1                    | Gullbergsvass | Lilla Bommen 3                                                  | 1988      | 16 003         |                   |                    |               | 16 003         |
| Gullbergsvass 1:17                   | Gullbergsvass | Lilla Bommen 8                                                  | 1993      | 5 400          |                   |                    |               | 5 400          |
| Gullbergsvass 5:10                   | Gullbergsvass | Kämpegatan 3-7                                                  | 1988      | 11 925         |                   | 336                | 463           | 12 724         |
| Gullbergsvass 5:26                   | Gullbergsvass | Kilsgatan 4                                                     | 2010      | 15 298         | 0                 | 0                  | 1 383         | 16 681         |
| Gårda 1:15                           | Gårda         | Vestagatan 2                                                    | 1971/1992 | 11 888         |                   |                    |               | 11 888         |
| Gårda 13:7                           | Gårda         | Johan Willins gata 5                                            | 2003      |                |                   |                    | 14 925        | 14 925         |
| Gårda 16:17                          | Gårda         | Drakegatan 6-10                                                 | 1986      | 15 234         |                   | 278                | 604           | 16 116         |
| Gårda 3:12                           | Gårda         | Anders Personsgatan 2-6                                         | 1956/2015 | 3 503          |                   | 242                | 165           | 3 910          |
| Gårda 3:14                           | Gårda         | Anders Personsgatan 8-10                                        | 2015      | 8 758          |                   |                    |               | 8 758          |
| Gårda 4:11                           | Gårda         | Anders Personsgatan 14-16                                       | 1965/2002 | 7 468          |                   |                    | 481           | 7 949          |
| Högsbo 1:4                           | Högsbo        | Olof Asklunds gata 11-19                                        | 1980      | 1 638          |                   | 1 444              |               | 3 082          |
| Högsbo 2:1                           | Högsbo        | Olof Asklunds gata 6-10                                         | 1991      | 6 325          |                   |                    |               | 6 325          |
| Högsbo 32:3                          | Högsbo        | J A Wettergrens gata 5                                          | 1974      | 6 381          |                   | 1 053              | 715           | 8 149          |
| Lindholmen 30:2                      | Lindholmen    | Lindholmospiren 9                                               | 2003      | 8 667          |                   |                    | 996           | 9 663          |
| Lindholmen 39:3                      | Lindholmen    | Lindholmospiren 2                                               | 2016      | 8 922          |                   |                    |               | 8 922          |
| Älvsborg 178:9                       | Långedrag     | Redegatan 1                                                     | 1993      | 9 718          |                   | 296                | 3 862         | 13 876         |
| Stigberget 34:12                     | Masthugget    | Masthuggstorget 3                                               | 1967/1999 | 4 457          | 2 801             | 264                | 229           | 7 751          |
| Stigberget 34:13                     | Masthugget    | Fjärde Långgatan 46-48                                          | 1969      | 7 246          | 120               |                    | 2 382         | 9 748          |
| Bosgården 1:71                       | Mölndal       | Södra Ågatan 4                                                  | 1988      | 4 711          | 56                |                    | 50            | 4 817          |
| Forsåker 1:196                       | Mölndal       | Kvarnbygatan 10-14                                              | 1955/2002 | 5 317          |                   |                    | 150           | 5 467          |
| Hårddisken 1                         | Mölndal       | Betagatan 1                                                     | 2016      | 2 146          |                   | 2 608              |               | 4 754          |
| Livered 1:329                        | Mölndal       | Streteredsvägen 100                                             | 1962      |                |                   |                    | 13 937        | 13 937         |
| Solsten 1:110                        | Mölnlycke     | Företagsvägen 2                                                 | 1991      | 1 678          |                   | 1 089              | 356           | 3 123          |
| Solsten 1:132                        | Mölnlycke     | Konstruktionsvägen 14                                           | 2002      | 4 953          |                   |                    |               | 4 953          |
| Syrhåla 3:1                          | Torslanda     | Bulyckevägen 25                                                 |           | 2 758          |                   | 21984              | 3 280         | 28 022         |
| Sörred 7:24                          | Torslanda     | Gunnar Engellaus väg                                            |           | 11 035         |                   |                    | 4 006         | 15 041         |
| Sörred 8:11                          | Torslanda     | Amazonvägen 8-10,<br>Assar Gabriellssons väg                    |           | 10 813         |                   |                    |               | 10 813         |
| <b>Summa förvaltningsfastigheter</b> |               |                                                                 |           | <b>417 927</b> | <b>16 851</b>     | <b>239 665</b>     | <b>80 737</b> | <b>755 180</b> |

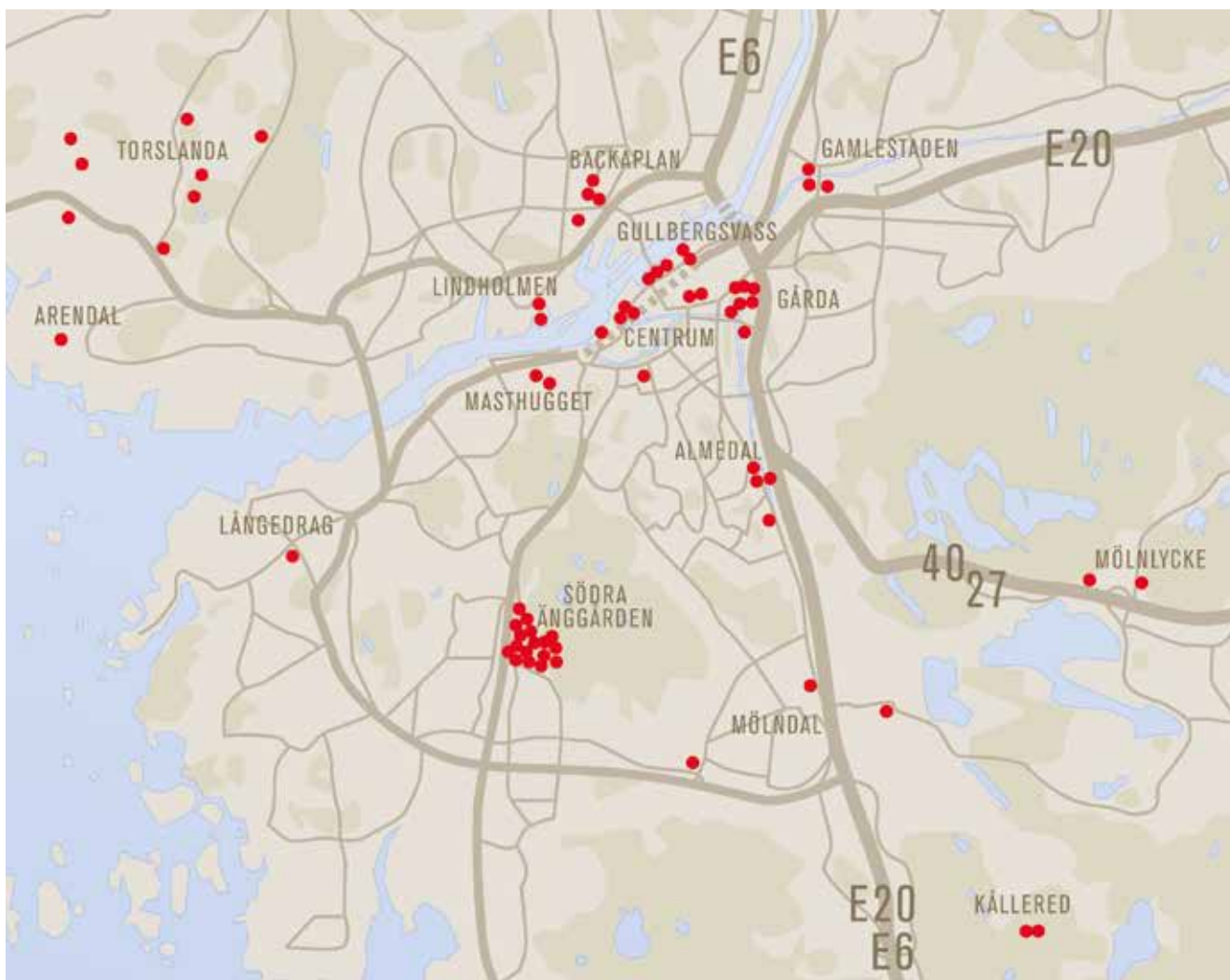


| Projektfastighet                                             | Område      | Adress                            | Byggår    | Markareal      | Uthyrningsbar yta, kvm |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|-----------|----------------|------------------------|
| Gamlestaden 740:132                                          | Gamlestaden | Gamlestadsgatan                   |           | 1 600          | -                      |
| Gårda 2:12                                                   | Gårda       | Venusgatan 2-6                    |           | 3 600          | -                      |
| Högsbo 2:2'                                                  | Högsbo      | Gruvgatan 1                       |           | 4 400          | -                      |
| Högsbo 3:5'                                                  | Högsbo      | Fältspatsgatan 14                 |           | 11 300         | -                      |
| Högsbo 3:11'                                                 | Högsbo      | Fältspatsgatan 6                  | 1964      | 6 000          | 8 243                  |
| Högsbo 3:12'                                                 | Högsbo      | Fältspatsgatan 2-4                | 1964      | 8 400          | 10 363                 |
| Högsbo 3:13'                                                 | Högsbo      | Fältspatsgatan 2                  |           | 3 100          | -                      |
| Högsbo 3:6'                                                  | Högsbo      | Fältspatsgatan 8-12               | 1964      | 8 200          | 6 535                  |
| Högsbo 3:9'                                                  | Högsbo      | Olof Asklunds gata 14             | 1971      | 4 700          | 4 333                  |
| Högsbo 33:1                                                  | Högsbo      | Gruvgatan                         |           | 5 500          | -                      |
| Högsbo 34:13'                                                | Högsbo      | Gruvgatan 2                       | 1981      | 3 200          | 1 780                  |
| Högsbo 39:1'                                                 | Högsbo      | Ingela Gathenhielms gata 4        | 1972      | 8 200          | 3 390                  |
| Högsbo 4:1'                                                  | Högsbo      | Fältspatsgatan 1/A Odhners gata 8 | 1965/1972 | 10 400         | 4 643                  |
| Högsbo 4:4'                                                  | Högsbo      | Fältspatsgatan 3                  | 1962      | 10 300         | 6 388                  |
| Högsbo 4:6'                                                  | Högsbo      | A Odhners gata 14                 | 1974      | 6 500          | 3 898                  |
| Högsbo 757:118'                                              | Högsbo      | Fältspatsgatan                    |           | 2 800          | -                      |
| Högsbo 757:121'                                              | Högsbo      | Fältspatsgatan                    |           | 1 000          | -                      |
| Högsbo 757:122'                                              | Högsbo      | Fältspatsgatan                    |           | 1 000          | -                      |
| Backen 2:18                                                  | Mölnådal    | Streteredsvägen 100               |           | 6 900          | -                      |
| Syrhåla 2:3                                                  | Torslanda   | Hamneviksvägen                    |           | 60 000         | -                      |
| Syrhåla 4:2                                                  | Torslanda   | Bulyckeavägen 7                   |           | 172 000        | 700                    |
| Sörred 7:21                                                  | Torslanda   | Hisingsleden                      |           | 65 000         | -                      |
| Sörred 8:12                                                  | Torslanda   | Sörred Norra                      |           | 254 000        | -                      |
| Sörred 7:25                                                  | Torslanda   | Sörredsrondellen                  |           | 110 000        | -                      |
| <b>Summa projektfastigheter</b>                              |             |                                   |           | <b>768 100</b> | <b>50 273</b>          |
| <b>TOTALT förvaltningsfastigheter och projektfastigheter</b> |             |                                   |           |                | <b>805 453</b>         |

\* Omfattas av projekt Södra Änggården

#### Delägda fastigheter redovisade som intressebolag

| Förvaltningsfastighet | Område  | Adress       | Byggår    | Kontor | Butik | Industri/lager | Övrigt | Totalt |
|-----------------------|---------|--------------|-----------|--------|-------|----------------|--------|--------|
| Inom Vallgraven 49:1  | Centrum | Skeppsbron 5 | 1929/2012 | 4 702  | 371   | 296            |        | 5 369  |



# Ordlista

## AVFALLSTRAPPAN

Avfallstrappan är ett EU-direktiv som är antaget i den svenska miljöbalken och styr hur avfall ska tas om hand. Från att minimera till återanvända, återvinna, energiotvinna och slutligen deponera.

## BREEAM

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

## BTA

Byggnadens bruttoarea enligt Svensk Standard, kvadratmeter.

## 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.

## GREAT PLACE TO WORK (GPTW)

Great Place to Work är en internationellt erkänd metod för att utvärdera och utveckla sin arbetsplatskultur. I undersökningen är det medarbetarna själva som bedömer verksamheten.

## 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.

## FNs GLOBAL COMPACT

Syftet med FNs Global Compact är att få företag att uppmärksamma och ta ett aktivt ansvar för tio internationellt erkända principer inom fyra områden: mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. Global Compact bildades på initiativ av FNs dåvarande generalsekreterare Kofi Annan vid "World Economic Forum i Davos".

## GRADDAGSJUSTERAD ENERGIANVÄNDNING

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

## GRI

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

## ISO 14001

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

### LEED

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

### LOA

Uthyrningsbar lokalarea, kvadratmeter.

### 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 för en fastighet i bästa möjliga läge i ett område.

### RÄNTESWAP

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



# Definitioner

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

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

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

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

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

# Beräkning av nyckeltal

|                                                 | 2017<br>jan-dec | 2016<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                  |                 |                 |
| Driftöverskott                                  | 727             | 506             |
| Central administration                          | -46             | -39             |
| Ränteintäkter                                   | 0               | 0               |
| <b>Summa</b>                                    | <b>681</b>      | <b>467</b>      |
| Räntekostnader                                  | -195            | -145            |
|                                                 | <b>3,5</b>      | <b>3,2</b>      |
| <b>Avkastning på eget kapital, %</b>            |                 |                 |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare:     |                 |                 |
| Resultat efter skatt                            | 1 381           | 494             |
| <b>Summa</b>                                    | <b>1 381</b>    | <b>494</b>      |
| Genomsnittligt eget kapital                     | 5 282           | 4 102           |
|                                                 | <b>26,2</b>     | <b>12,0</b>     |
| <b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr</b> |                 |                 |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare:     |                 |                 |
| Eget kapital                                    | 5 907           | 4 656           |
| Återläggning av uppskjuten skatt                | 805             | 486             |
| Återläggning av räntederivat                    | 276             | 330             |
| <b>Summa</b>                                    | <b>6 988</b>    | <b>5 472</b>    |
| Antal aktier                                    | 119 684         | 119 684         |
|                                                 | <b>58,39</b>    | <b>45,72</b>    |
| <b>Direktavkastning, %</b>                      |                 |                 |
| Driftöverskott (vid delår omräknat till helår)  | 727             | 506             |
| Fastigheternas genomsnittliga värde             | 14 587          | 10 432          |
|                                                 | <b>5,0</b>      | <b>4,9</b>      |

Avseende uthyrningsbar yta som används vid beräkning av hyresvärde har genomsnitt för helår 2016 viktats genom att ta genomsnittlig yta 470 tkvm för 11,5 månad och 801 tkvm för 0,5 månad (efter förvärvet från Volvo per 15 december 2016), vilket ger ett genomsnitt för helåret på 484 tkvm. På motsvarande sätt har beräkning av genomsnittlig yta gjorts för nyckeltal avseende 2017.

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

Avseende antal aktier som används vid beräkning av resultatrelaterade nyckeltal har genomsnitt för helår 2016 viktats genom att ta genomsnitt av 95 747 antal aktier för 4 kvartal (2015-12-31 till 2016-09-30) och 119 684 antal aktier för 1 kvartal, vilket ger ett genomsnitt för helåret på 100 534 aktier.

På motsvarande sätt har beräkning av genomsnittligt värde gjorts för nyckeltal avseende 2017.

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

Omslagsfoto t.v. Marie Ullnert och t.h. Tomorrow.

Foto: Sid. 2 t.v., 4, 14 och 19 (Ålvstaden), 32 och 44 Tomorrow, sid. 2 t.h., 3, 6, 8, 13, 22, 23, 26, 27, 28, 34, 36, 43, 46, 52, 102, 103 och 110 Marie Ullnert, sid. 17 Platzter, sid. 19 (Gamlestaden) powerphoto.nu, sid. 19 (Backaplan) BDP, sid. 19 (Södra Änggården) OkiDoki, sid. 19 (Mölnäls) Rstudio for architecture/NCC Property Development/Citycon, sid. 94 Petra Björstad samt sid. 95 Andreas Palmnäs. Illustration sid. 30: OkiDoki

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

” Vi äger och utvecklar fastigheter med ambition att erbjuda lokaler i Göteborgsregionens bästa områden eller, som vi säger, på Göteborgs bästa Platzer. ”

**P-G Persson, VD**



Utsikt mot Gamlestadens Fabriker från sjuttonde våningen i Gamlestads torg.





#### KALENDARIUM

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Årsstämma         | 26 april 2018   |
| Delårsrapport I   | 26 april 2018   |
| Delårsrapport II  | 9 juli 2018     |
| Delårsrapport III | 25 oktober 2018 |

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



Box 211, 401 23 GÖTEBORG  
Besöksadress: Kämpegatan 7  
Tel 031-63 12 00, Fax 031-63 12 01  
[info@platzer.se](mailto:info@platzer.se) [platzer.se](http://platzer.se)

