

Årsredovisning 2018



Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platser. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer. Vi äger och utvecklar 70 fastigheter med en total yta om 825 000 kvm till ett värde om 18 mdkr.

Sid. 39

91 %

miljöcertifierade fastigheter



Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Sid. 8

18 388 mkr
i fastighetsvärde

531 mkr
i förvaltningsresultat

Sid. 55

100% IDEER
för att få fler unga att stanna i Göteborg

Sid. 46

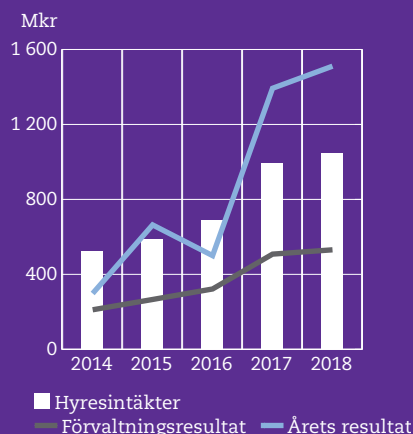
Sid. 18

Staden med lägst vakansgrad

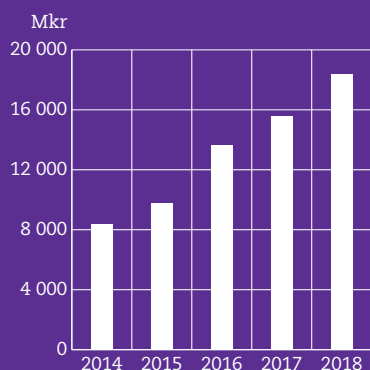
Innehåll

Året i sammandrag	4
VD har ordet	6
Strategisk inriktning	
- Vision	8
- Affärsidé och strategi	9
- Mål	10
- Värdeskapande	12
Investment case	
- Fem skäl att investera i Platzer	13
Omvärld och marknad	
- Fem megatrender och hur de påverkar Göteborg	14
- Fortsatt tillväxt i Göteborg	16
- Stark hyres- och fastighetsmarknad	18
Verksamhet	
- Fastighetsförvaltning	21
- Utveckling	24
- Våra varumärken	29
- Transaktioner	30
- Vårt fastighetsbestånd	31
Hållbarhetsredovisning	
- Så bygger vi en hållbar framtid	32
- Intressentdialog	34
- Väsentlighetsanalys	36
- Klimat och miljö	38
- Utan människor inga affärer	42
- Platzer i samhället	45
- Fyra samverkansprojekt	46
- Lagstadgad hållbarhetsrapport	47
Finansiering	
- Finansiering för fortsatt värdeskapande	48
- Vår finanspolicy	51
- Platzeraktien – ökat aktieägarvärde	52
- Flerårsöversikt	55
- Nyckeltal	56
- Kvartalsdata	57
Formell årsredovisning	
- Förvaltningsberättelse	58
- Möjligheter och risker	60
- Resultaträkning Koncernen	66
- Balansräkning Koncernen	67
- Förändringar i eget kapital Koncernen	68
- Kassaflödesanalys Koncernen	69
- Resultaträkning Moderbolaget	70
- Balansräkning Moderbolaget	71
- Förändringar i eget kapital Moderbolaget	72
- Kassaflödesanalys Moderbolaget	73
- Noter	74
- Revisionsberättelse	96
Bolagsstyrning	
- Ordförande har ordet	100
- Bolagsstyrningsrapport	101
- Styrelsens rapport om intern kontroll	105
- Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	107
- Styrelse	108
- Ledningsgrupp	109
Fastighetsförteckning	110
Ordlista	112
Definitioner	114
Beräkning av nyckeltal	115
Kalendarium	116

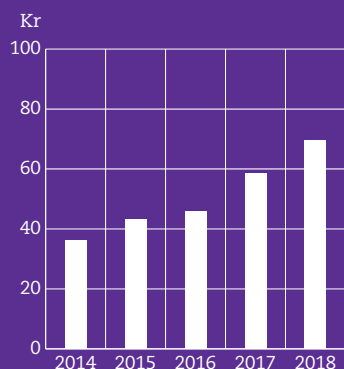
Hyresintäkter och resultat



Fastighetsvärde



Långsiktigt substansvärde per aktie



Året i sammandrag

➤ Göteborgsregionen fortsätter att utvecklas positivt, även om en viss avmattning kunde noteras under året. Ännu är trycket hårt på attraktiva kontorslokaler i centrala lägen och Göteborg har fortfarande den lägsta vakansgraden i Norden. Vi stärkte under året våra positioner i framförallt Gårda där vi förvärvade två kontorsfastigheter.

Under året fortsatte vi att skapa värden i vår projektverksamhet. Vi färdigställde vår profilfastighet på Gamlestads torg, påbörjade bygget av Well Building-projektet Gårda Vesta och fick detaljplanbesked för Kineum. Inget enskilt år har vi investerat mer i stads- och projektutveckling.

➤ Vi klev fram och tog oss an rollen som stadsutvecklare. Under Almedalsveckan i juli samlade vi in 100 idéer för att fler unga ska vilja stanna i Göteborg. I december antog vi vår nya vision "Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i".

➤ För andra året i rad nådde eller överträffade vi alla finansiella mål. Ett exempel är substansvärdet EPRA NAV där vi nådde en ökning på 19 procent jämfört med målet på 10 procent. Återigen beror det till stor del på investeringsvinster från projektfastigheter, vilket är i linje med den långsiktiga strategin.

	2018	2017
Hyresintäkter, mkr	1 044	995
Förvaltningsresultat, mkr	531	508
Årets resultat, mkr	1 511	1 393
Investeringar, mkr	1 031	412
Fastighetsvärde, mkr	18 388	15 559
Kassaflöde från löpande verksamheten, mkr	543	428
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	95	95
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,5
Belåningsgrad, procent	53	54
Soliditet, procent	38	37
Avkastning på eget kapital, procent	23	26
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	69,54	58,39
Resultat efter skatt per aktie, kr	12,55	11,54
Utdelning per aktie, kr	1,70	1,50

Q1

Vi tecknade hyresavtal med Tele2 om kontorslokaler på 2 000 kvm i Gamlestads torg. Detaljplanen för Gårda Vesta vann laga kraft. Vi sålde en bostadsbyggrätt i Södra Änggården till Skanska Nya Hem.

**259 mkr**

i hyresintäkter

123 mkr

i förvaltningsresultat

Q2

Vi startade bygget av vårt Well Building-projekt Gårda Vesta dit bland annat Skatteverket kommer att flytta efter färdigställande. Vi genomförde försäljning av en kontorsfastighet i Långedrag för att koncentrera beståndet ytterligare.

**254 mkr**

i hyresintäkter

128 mkr

i förvaltningsresultat

Q3

Vi förvärvade två fastigheter i södra Gårda och färdigställde Gamlestads torg med bland annat nytt resecentrum och världslitteraturbibliotek. Detaljplanen för Kineum vann laga kraft och vi tecknade avtal med hotellaktören ESS Group.

**255 mkr**

i hyresintäkter

137 mkr

i förvaltningsresultat

Q4

Vi tecknade en ny grön obligation. Därmed är 28 procent av vår finansiering grön. Vi antog vår nya vision "Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i". Vår genomsnittliga ränta sänktes genom omstrukturering av derivatportföljen.

**276 mkr**

i hyresintäkter

144 mkr

i förvaltningsresultat



Vd har ordet

Stora projekt skapar värde nu och framåt i Platzer

Under 2018 arbetade vi med att förbättra för hyresgästerna i våra områden. Inget enskilt år har vi investerat mer i våra fastigheter och lagt så mycket resurser på stads- och projektutveckling. Vi färdigställde Gamlestads torg, påbörjade Gårda Vesta, hade projektstart för Kineum och tog ytterligare steg mot detaljplan i Södra Änggården.



Det blir alltmer tydligt att miljöprestanda är en konkurrensfördel inom både transaktioner och finansiering.

P-G Persson, vd

Våra projekt skapar och kommer fortsatt att skapa värde under många år framåt. Redan under 2018 ökade våra fastighetsvärden kraftigt, vilket innebar en markant ökning av substansvärdet mätt enligt EPRA NAV. Värdeökningen skedde främst genom ökade hyror, fastighetsutveckling av Gullbergsvass 5:10 samt projektutveckling av Gamlestads torg och Gårda Vesta, kombinerat med något lägre avkastningskrav.

Totalt ökade substansvärdet med 19 procent, trots negativ effekt på grund av en omstrukturering av vår derivatportfölj. Sammanlagt har vi de senaste två åren förbättrat vårt substansvärde med över 50 procent.

BÄTTRE RESULTAT OCH ÖKADE TILLGÅNGAR

Den positiva kassaflödeseffekten av våra utvecklingsprojekt kommer först när de avslutats och fastigheterna gått in i förvaltning. För Gårda Vesta och Kineum beräknas detta ske 2021/2022. Totalt finns tecknade hyresavtal för de båda projekten på 102 mkr.

Jämfört med tidigare år när vi har gjort större förvärv än under 2018 blir den procentuella förbättringen av förvaltningsresultatet därmed lägre, men ändå en klar förbättring mot 2017. Styrelsen föreslår därför stämman en utdelning om 1,70 kr/aktie, vilket är en ökning med 0,20 kr/aktie eller 13 procent.

Under året sålde vi fastighetstillgångar till ett underliggande fastighetsvärde om 0,2 mdkr och förvärvade fastigheter för 1,0 mdkr. Värdeökningar stod för 1,3 mdkr och investeringar i fastigheterna bidrog med 0,7 mdkr. Ambitionen att vi ska hålla en tillväxttakt på 2 mdkr per år utan att ta in nytt ägarkapital nåddes med råge.

NY DETALJPLAN FÖR SÖDRA ÄNGGÅRDEN

Vi är drivande i många tillväxtområden i Göteborg som till exempel Gamlestaden, Gårda, Södra Änggården och Gullbergsvass. Detaljplanen för Kineum vann under 2018 laga kraft. I arbetet med ny detaljplan för Södra Änggården har vi tillsammans med Stadsbyggnadskontoret förändrat områdesindelningen för att öka sannolikheten att detaljplanen går igenom. Det innebär att planen försenas med 9–12 månader.

NY OFFENSIV VISION

Med målet att bli det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Göteborg har Platzter utvecklats från onoterat till noterat, från litet till stort, från förvaltande till utvecklande. Visionen från 2008 upplevdes därför inte längre relevant.

Att utveckla visionen och göra den mer utåtriktad kändes därför som ett naturligt nästa steg. Resultatet blev: "Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i". Som med många andra visioner är den utmanande och

förmodligen svår men inte omöjlig att nå. Den får i varje fall mig som vd att vilja gå till jobbet varje dag och köra så det ryker.

BÄST I SVERIGE PÅ MILJÖ

Totalt var 91 procent av våra fastigheter vid utgången av 2018 certifierade enligt Green Building, BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad. Vi närmar oss därmed målet att samtliga fastigheter ska miljöcertifieras.

Vi sänkte också vår energianvändning med två procentenheter och har på nio år halverat snittförbrukningen från 175 kWh/kvm till 88 kWh/kvm i jämförbart bestånd. Det innebär en årlig besparing för våra hyresgäster om 25–30 mkr. Vi tecknar gröna avtal, ökar vår gröna finansiering och har ett koldioxidutsläpp på så lite som ett kg/kvm i våra fastigheter. Samtidigt blir det alltmer tydligt att miljöprestanda är en konkurrensfördel inom både transaktioner och finansiering.

UTSIKTER OCH UTMANINGAR 2019

Från en marknadsledande position ska vi fortsätta att utveckla Göteborgs bästa platser för kontor. Under 2018 noterade vi en viss sänkning på hyresmarknaden med lägre uthyrningsvolym mot föregående år, men hyresnivåerna är fortfarande bra och vakanserna låga. Utsikterna för kontorsmarknaden och våra möjligheter ser väldigt bra ut även för 2019.

Utmaningarna är att korta ledtiderna från tom till uthyrd lokal. Vad gäller industri- och logistikfastigheter har vi inte samma marknadsledande position och behöver jobba för att bli en ledande aktör inom segmentet, samt gå från förvaltare till utvecklare. Till skillnad från kontorsmarknaden ser vi heller ingen avmattning eller sänkning i behovet av industri- och logistikfastigheter.

Vi möter dessa utmaningar med en organisation där både styrelse och medarbetare är hundra procent fokuserade på den kommersiella fastighetsmarknaden i Göteborg. Vi lägger all vår samlade kompetens och kraft i bolaget på att göra bra lokallösningar för våra hyresgäster i Göteborg. Med fog tycker jag att vi kan säga att det inte finns något annat bolag vars medarbetare har bättre kunskap om kommersiella lokaler på vår hemmamarknad eller som kan erbjuda hyresgästerna fler alternativ av passande lokaler. Det ger mig tillförsikt inför 2019.

P-G Persson, vd



Strategisk inriktning

Vår vision

"Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i". Det är vår nya vision. Med det menar vi:

ATT VI SKA FINNAS OCH VERKA I GÖTEBORG

När vi säger Göteborg så menar vi Göteborgsområdet. Det är härifrån vi kommer och det är här vi är verksamma. Vi vill vara en stor och betydelsefull aktör i regionen. Vi tänker långsiktigt och tar ägaransvar för att vi är stolta över och älskar vår stad.

ATT VI TÄNKER DRIVA UTVECKLINGEN

Vi gillar att se hur Göteborg växer och utvecklas. Men vi vill verkligen att det ska bli bra. Därför lägger vi ett stort ansvar på oss själva, nämligen att driva utvecklingen åt rätt håll.

ATT VI SKA BLI BÄST I EUROPA

Vi vill ha en tydlig, engagerande ledstjärna att sträva mot. Sverige är för litet. Det är Europas städer som Göteborg tävlar mot. Vi jobbar för att globala företag ska placera verksamheter i Göteborg.

ATT VI SKA VÄXA

En stor aktör kan uträtta mer än en liten. Göteborgsområdet kommer att växa kraftfullt de kommande åren. Det ska Platzer också göra. Vi ska växa med Göteborg.

ATT VI JOBBAR MED ARBETSPLATSER

Visionen slår fast att vi fokuserar på kommersiella fastigheter. Men vi måste också se till helheten. Göteborg ska vara en stad där man trivs och mår bra. Att det är en hållbar stad där man kan växa upp och leva ett hälsosamt, tryggt och utvecklande liv. Att den lockar till sig talanger, kompetens och blomstrande företag från hela världen. Detta kan vi påverka. Och det ska vi.

ATT VI VILL HA VÄNNER

Vi ser inte bara till vårt eget bästa. Vi ser till Göteborgs bästa, eftersom det är en vision som andra kan dela. Kunder. Kommuner. Underleverantörer. Arkitektföretag. Massmedia. Alla göteborgare. Till och med våra konkurrenter.



Vår affärsidé

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



Vår strategi

Vår nya vision är utmanande på många sätt. För att metodiskt arbeta oss närmare målet har vi tagit fram nya strategier.

OMRÅDESUTVECKLING

Genom att ta en ledande position i utvalda delmarknader tar vi ansvar för att utveckla områden där människan är i centrum, hållbar utveckling uppnås och Europas bästa arbetsplatser finns.

KUND

På Platzer möter vi kunden med egen personal för en lyhörd och erfarenhetsbaserad dialog som bidrar till att kontinuerligt utveckla och öka efterfrågan av våra produkter och tjänster.

MEDARBETARE/ORGANISATION

Vi skapar branschens bästa arbetsplats genom att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som arbetar tillsammans utifrån våra kärnvärden.

FINANS

Platzers finansiering utgår från fastighetsvärde där tillväxt i första hand sker utan aktieägartillskott och belåningsgraden i bolaget speglar en rimlig risknivå vid varje givet marknadsläge.

TILLVÄXT

Vi skapar lönsam tillväxt genom:

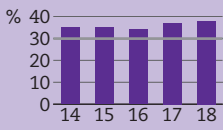
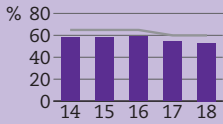
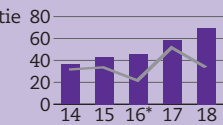
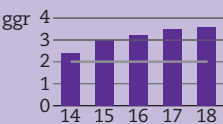
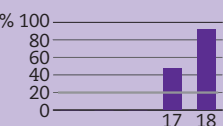
- Värdeskapande förvaltning i egenägda fastigheter
- Aktiv fastighets-, projekt- och stadsutveckling
- Strategiska fastighetstransaktioner

Mål

Vår verksamhet drivs av långsiktiga mål som omfattar ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer. Målen följs upp i samband med affärsplan och budget. Varje år bryter vi ner våra strategier till mål och handlingsplaner för det kommande verksamhetsåret.



MÅL EKONOMISK HÅLLBARHET 2018

Mål	Måluppfyllelse	Kommentar	Historisk måluppfyllelse
Soliditet högre än 30 procent.	Soliditeten uppgick per årsskiftet till 38 procent.	Att soliditeten överstiger målet innebär att det fortsatt finns utrymme för investeringar, utan tillskott av ägarkapital.	
Belåningsgrad lägre än 60 procent.	Belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 53 procent.	En belåningsgrad lägre än 60 procent innebär att vi har utrymme för ytterligare investeringar.	
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ska öka med minst 10 procent per år.	Det långsiktiga substansvärdet ökade med 19 procent under året.	Vi har haft en positiv trend på EPRA NAV sedan 2014. De senaste två åren har EPRA NAV ökat med mer än 50 procent.	
Räntetäckningsgrad större än 2,0 ggr.	Räntetäckningsgraden uppgick 2018 till 3,6 ggr.	Vi har nått eller överträffat målet för räntetäckningsgrad varje år sedan 2012.	
Investeringsvinsten i projektinvesteringar ska vara minst 20 procent.	Den genomsnittliga investeringsvinsten i projektinvesteringar uppgick under 2018 till 92 procent.	En av anledningarna till det goda resultatet är att vi under 2018 avslutade 34 projekt i totalt 19 av våra fastigheter.	

* Ökningen är omräknad för företrädesemission 2016.

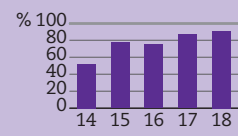
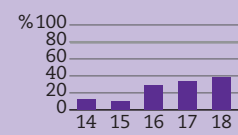
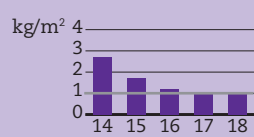
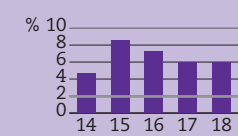
— Mål



Under 2018 överträffade vi alla finansiella mål.



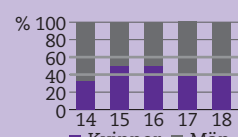
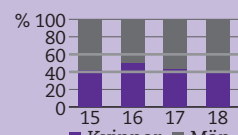
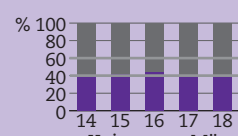
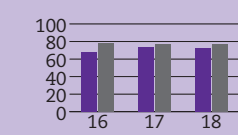
MÅL EKOLOGISK HÅLLBARHET 2018

Mål	Måluppfyllelse	Kommentar	Historisk måluppfyllelse
Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade.	Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 91 procent.	Under året miljöcertifierade vi fem fastigheter.	
Långsiktigt ska 80 procent av hyresvärdet vara gröna hyresavtal.	Andelen gröna hyresavtal uppgick till 38 procent av hyresvärdet.	Av alla avtal vi tecknade eller omförhandlade under 2018 var 45 procent gröna.	
Långsiktigt ska Platzers koldioxidutsläpp inte överstiga 1,0 kg per kvm LOA.	Platzers koldioxidutsläpp uppgick till 1,1 kg per kvm LOA.	För 2018 var delmålet < 1,4 kg per kvm LOA, vilket vi klarade med marginal.	
Platzer ska varje år sänka energianvändningen med 2 procent i jämförbart bestånd.	Energianvändningen sänktes med 2,0 procent i jämförbart bestånd.	Vi sänkte fjärrvärmeanvändningen med 4 procent, elanvändningen med 2 procent, men ökade användningen av fjärrkyla med 35 procent på grund av en extremt varm sommar.	

— Mål



MÅL SOCIAL HÅLLBARHET 2018

Mål	Måluppfyllelse	Kommentar	Historisk måluppfyllelse
Stadsutveckling. Vi ska aktivt delta i samverkansprojekt i utvalda delområden.	Vi deltar aktivt i BID Gamlestaden och Purple Flag-certifieringen av Lilla Bommen.	Både BID Gamlestaden och Purple Flag Lilla Bommen baseras på internationellt beprövade samverkansformer som ännu är relativt nya i Sverige.	Ingen historisk data tillgänglig.
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.	
	Bland samtliga chefer var fördelningen 41 procent kvinnor och 59 procent män.		
	I hela organisationen var fördelningen 41 procent kvinnor och 59 procent män.		
Vara branschens bästa arbetsplats.	Genomsnittligt värde i förtroendeindex i medarbetarmätningen var 72 procent och 77 procent anser att Platzer är en mycket bra arbetsplats (mäts enligt Great Place to Work).	Under året minskade förtroendeindex från 73 till 72, vilket fortfarande är ett bra resultat. Vi fortsätter satsa på ledar- och medarbetarutveckling för att fortsätta stärka företagskulturen.	

— Mål

Värdeskapande

Vår affärsmodell bygger på att vi skapar värde för våra intressenter, samhället i stort och miljön. Det gör vi genom uthyrning och förvaltning, fastighetsprojekt och stadsutveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter. Vi prioriterar goda relationer med hyresgästerna och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang.

RESURSER VI UTVECKLAR



Medarbetare



Kapital



VÅRT VÄRDESKAPANDE



Uthyrning och förvaltning



Fastighets-, projekt- och stadsutveckling



Fastighets-transaktioner

VÅRT SKAPADE VÄRDE

Hyresgäster

Ändamålsenliga lokaler som gör det möjligt att utvecklas och växa:

825 000 kvm



Medarbetare

Löner och ersättningar:

68 mkr



Leverantörer

Kostnad för inköpta varor och tjänster:

198 mkr



Aktieägare

Utdelning (baserat på 2017 års resultat):

180 mkr



Kreditgivare

Betalda räntor och avgifter:

205 mkr



Samhälle

Sociala kostnader, pensionskostnader och skatter:

66 mkr



Miljö

Miljöcertifierade fastigheter:

450 000 kvm



Fem skäl att investera i Platzer

Den som investerar i Platzer investerar i kommersiella fastigheter i Göteborg – en av Europas mest spännande tillväxtregioner. Vi har en tydlig och beprövad modell för värdeskapande, en intressant portfölj av utvecklingsprojekt och är stolta över att bidra till stadens utveckling.



VI HAR KOMMERSIELLA FASTIGHETER I FOKUS

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 Platzer det enda renodlade alternativet på börsen.



GÖTEBORG ÄR EN STAD I STARK TILLVÄXT

Göteborgsområdet är i början av sin mest expansiva period på 50 år och därmed 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.



VÅR TYDLIGA MODELL FÖR VÄRDESKAPANDE

Vi har en tydlig modell för värdeskapande som bygger på fastighetsförvaltning, fastighets-, projekt- och stadsutveckling 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.



EN OMFATTANDE PORTFÖLJ AV UTVECKLINGSPROJEKT

Utöver pågående projekt har vi en omfattande portfölj av möjliga utvecklingsprojekt. Samtliga finns i intressanta lägen i Göteborgsområdet med expansiva detaljplaner. Totalt omfattar portföljen över 700 000 kvadratmeter.



VI ÄR 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 påverkar vi såväl hyresnivåer som värdet på fastigheterna. Samtidigt bygger vi viktiga relationer och fördjupar vår kunskap om marknaden.



Omvärld och marknad

Fem megatrender och hur de påverkar Göteborg

Trender kommer och går. Megatrender däremot handlar om stora globala förändringar som ofta sker långsamt och förändrar samhället i grunden. Som en ledande exportstad och Nordens femte största tätort är Göteborg tätt sammanlänkad med omvärlden.



GLOBALISERING

Världen blir alltmer sammanflätad. I och med globaliseringen har det blivit enklare att resa mellan kontinenter och handla med andra länder. Dessutom har den digitala utvecklingen gjort det möjligt att skapa effektiva globala nätverk och gemenskaper. Det märks inte minst genom att fler arbetar i företag med utländska ägare.

Så påverkar trenden Göteborg

Göteborg är en av Europas mest innovativa regioner. Här finns Nordens största hamn, multinationella företag och världsledande kompetens inom bland annat fordon, industri och life science. Just nu står regionen inför ett stort utvecklingsprång med stora investeringar i forskning och utveckling. Kinesiska Geely bygger ett stort innovationscenter med plats för 3 500 anställda. Samtidigt satsar Göteborg på att bli världens bästa stad när det regnar. Genom jubileumssatsningen Rain Gothenburg vill man skapa en hållbar stad som är rustad för stora regnmängder.



URBANISERING OCH DEMOGRAFISKA FÖRÄNDRINGAR

Mer än hälften av jordens befolkning lever i urbana miljöer. Det gäller inte minst Sverige, som har en av de högsta urbaniseringstakterna i världen. Befolkningen ökar också i storlek. Dels på grund av att människor lever längre, dels på grund av fortsatt migration i Europa. Det är våra tre storstadslän som står för 70 procent av befolkningsökningen.

Så påverkar trenden Göteborg

I takt med att världens megastäder får växtvärk är det städer av Göteborgs storlek som växer snabbast. Under 2017 nådde Göteborgsregionen en miljon invånare enligt SCB. Fram till 2035 ska Göteborg växa med ytterligare 135 000 invånare, motsvarande ett Jönköping. Den främsta tillväxten kommer att ske i Älvstaden, Gamlestaden, Frölunda/Högsbo, Angered samt i Mölndal. Till dess ska 80 000 nya bostäder och 100 000 nya arbetsplatser byggas. Invandringen till regionen gör också att arbetskraften växer, något som blir allt viktigare med en åldrande befolkning.



MILJÖ- OCH KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Våra produktions- och konsumtionsmönster har inneburit ökade utsläpp av växthusgaser och ett överutnyttjande av jordens resurser. Global uppvärmning, förändringar i lantbruket och minskad biologisk mångfald är några av konsekvenserna. Detta har satt miljö- och klimatfrågorna högt upp på den politiska agendan i Sverige och i världen.

Så påverkar trenden Göteborg

När klimatet ändras ökar risken för översvämningar och extremväder. År 2100 räknar Göteborgs Stad med att vattenståndet kommer att vara mer än en meter över dagens medelnivå. Nya byggnationer måste därför ta hänsyn till de stigande vattennivåerna. Klimatförändringarna kommer att påverka politiken och de internationella avtal som styr miljö- och klimatarbetet.

Göteborgsregionen är ett miljöteknikkuster för företag som arbetar med miljöinnovationer. Regionen har ett ambitiöst klimatmål – att vara fossiloberoende till 2030.



TEKNIKUTVECKLING OCH DIGITALISERING

Tekniken kommer att förändra världen som vi känner den. Konsumtionen av digitala tjänster kommer att öka och revolutionera allt från hur vi transporterar oss till vår syn på vad som är verkligt. Idag har stora delar av tillverkningsindustrin redan automatiserats och tjänstesektorn står på tur.

Så påverkar trenden Göteborg

På både Chalmers och Göteborgs universitet finns världsledande forskning och i Mölndal ligger ett av AstraZenecas globala utvecklingscenter. Dessutom är Göteborg med och driver utvecklingen av automatiserade transportsystem. I september 2018 fick Volvo Cars tillstånd av Trafikkontoret att testa sina självkörande bilar på vägar i Göteborgsområdet. Företaget siktar på att ha en helt självkörande bil på marknaden 2021.



INDIVIDUALISERING

Idag ser vi en global medelklass växa fram. Ett ökat ekonomiskt oberoende, tekniska framgångar och större valfrihet gör att individen ställer större krav på anpassade informationsflöden, samhällstjänster och produkter. Dessutom blir konsumtion av upplevelser och statusmarkörer ett sätt att uttrycka sin personlighet.

I en individualistisk kultur får staden en central roll. Här finns ett rikt utbud av kultur, service och en tidig marknad för ny teknik. Sverige är enligt World Values Survey ett av de länder i världen där värderingsförändringen gått längst. Här finns också ekonomiska förutsättningar.

Så påverkar trenden Göteborg

Göteborg lever upp till höga krav på storstadsliv, oavsett vem du är och vilka behov du har. I Göteborg finns bland annat nöjesparken Liseberg och sex restauranger med en stjärna i Guide Michelin. Staden är också värd för Bokmässan – Nordens största kultur- och medieevenemang. Sedan 2007 har den populära musikfestivalen Way Out West lockat besökare från hela Sverige och stora delar av världen till Göteborg.

Fortsatt tillväxt i Göteborg

Trots osäkerhet i omvärlden hade Göteborgsregionen under 2018 en fortsatt god ekonomisk utveckling. Exportindustrin gynnades av en fortsatt stark internationell konjunktur som förstärks av stora stadsutvecklingsprojekt för att göra Göteborg till en modern, tät och hållbar stad.

Brexit, hot om handelskrig och riksbankens första räntehöjning sedan 2011. Ändå växte BNP med drygt två procent och Volvo Cars slog åter nytt försäljningsrekord.

Göteborgsregionens största exportmarknader är USA, Norge, Tyskland, Kina, Danmark, Storbritannien, Finland och Frankrike. Under 2018 växte samtliga, men tillväxttakten avtog i flera av länderna. Inför 2019 bedöms tendenserna till utplaning fortsätta.

För Göteborg innebär konjunkturläget att exporten inte kommer att växa i samma takt som tidigare, även om den fortsatt kommer driva på ekonomin. Vid sidan av fordonsindustrin är utsikterna bäst inom IT-tjänster, partihandel och elektronikindustri. Även tillgången på kapital förväntas vara fortsatt god, liksom investeringsviljan hos framförallt utländska investerare.

ALLT FLER ARBETAR

Sedan år 2000 har 140 000 nya jobb skapats i Göteborgsregionen. I december 2018 var arbetslösheten 5,5 procent (5,7) jämfört med 7,0 procent för Sverige som helhet, enligt Business Region Göteborg (BRG). I snart tre år har Göteborgsregionen haft lägst arbetslöshet av de tre storstadsregionerna.

I många branscher är den största utmaningen att hitta kompetens. Samtidigt ökar varslen i vissa branscher, vilket bekräftar bilden av en tudelad arbetsmarknad. En annan utmaning för Göteborg är den långtgående segregationen som visar sig i bland annat skillnader i sysselsättning, inkomst, utbildningsnivå, brottsutsatthet och ohälsotal.

I STÄNDIG FÖRÄNDRING

Göteborgs styrka är att industrin hela tiden utvecklas för att möta förändringar. När industrin går bra skapas dessutom arbeten inom andra sektorer. Enligt BRG ger ett nytt jobb i fordonsindustrin nästan 2,5 nya jobb i andra sek-

torer. De nya jobben som skapas är ofta högkvalificerade med stora krav på kunskap och hög grad av specialisering. Detta förändrar näringslivsstrukturen i Göteborg och Västsverige.

Förändringen syns också i att antalet kontorsanställda ökar kraftigt. Under de kommande åren förväntas 100 000 nya kontorsjobb skapas. De flesta jobben tillkommer i små och medelstora företag. Tillsammans med teknisk utveckling och nya möjligheter till samarbete leder det till ökad efterfrågan på nya kontorslösningar i form av till exempel co-working spaces.

PÅ VÄG MOT FRAMTIDEN

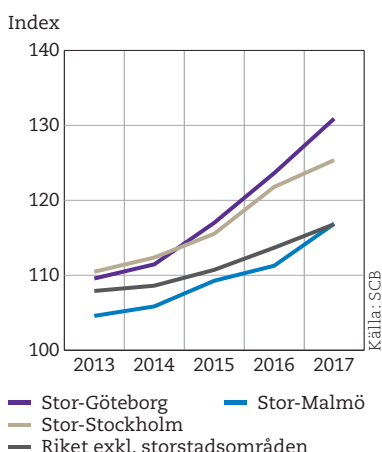
Enligt SCB ligger Göteborgsregionen sedan flera år i topp när det gäller investeringar i forskning och utveckling, räknat i kronor per invånare.

Investeringarna görs på bred front och inom många branscher. Lindholmen är till exempel ett internationellt centrum för fordonsindustrins omställning till elektrifiering, automatisering och olika uppkopplade tjänster.

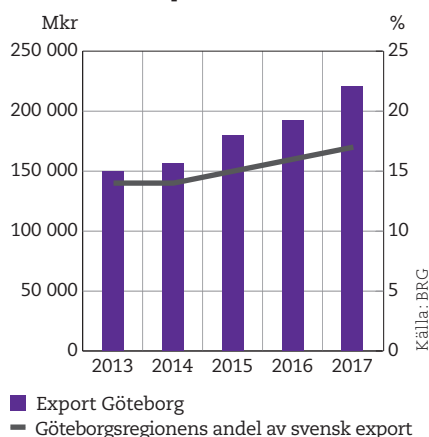
Samtidigt fortsätter investeringarna i stadsutveckling, bygg och infrastruktur. Totalt bedöms investeringarna uppgå till 1 000 mdkr fram till 2035, enligt BRG. Inom ramen för Västsvenska paketet genomförs flera stora projekt för en större och mer hållbar arbetsmarknadsregion, en attraktiv kärna i centrala Göteborg, en konkurrenskraftig kollektivtrafik och bättre transporter för näringslivet.

Till detta kommer omfattande planer på nybyggnation av både kommersiella lokaler och bostäder. Framförallt är det Älvstaden (de centrala delarna på båda sidor om Göta älv), Gamlestad, Frölunda/Högsbo samt Angered som berörs av planerna, liksom centrala Mölndal. En del av investeringarna ingår i jubileumssatsningen BoStad2021 som syftar till att påskynda planarbetet inför stadens 400-årsjubileum.

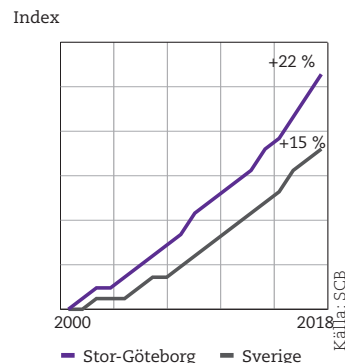
Allt fler kontorsanställda



Stark exportindustri



Snabb befolkningstillväxt



I Gårda växer nu Gårda Vesta fram, Göteborgs
första Well Building-certifierade byggnad.



Stark hyres- och fastighetsmarknad

Vi agerar både på hyresmarknaden och på transaktionsmarknaden för kommersiella lokaler. I Göteborgsregionen var efterfrågan på lokaler fortsatt stark under 2018, vilket präglade både hyres- och transaktionsmarknaderna. Göteborg har sedan flera år de lägsta vakansnivåerna i Norden.

Hyresutvecklingen styrs av utbud och efterfrågan inom olika segment. Under många år har efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrala lägen i Göteborg varit avsevärt större än utbudet. Tydligast har tendensen varit i teknikklustret på Lindholmen och i CBD (Central Business District).

FORTSATT LÅG VAKANSGRAD

Totalt består Göteborgs kontorsmarknad av 3,5 miljoner kvadratmeter och delas in i sju områden, varav CBD och Övriga innerstaden är störst.

Vakansgraden för kontorslokaler minskade under 2018 från redan historiskt låga nivåer. För hela Göteborg minskade vakansgraden till 3,6 procent (5,3) under fjärde kvartalet. Det innebär att Göteborg fortsatt har Nordens lägsta vakansgrad för kontorslokaler.

Det begränsade utbudet av kontorslokaler i attraktiva lägen bidrar till att hålla tillbaka uthyrningsvolymerna. Många hyresgäster tvingas anpassa befintliga lokaler för att möta sina behov. Den totala uthyrningsvolymen uppgick under 2018 till 80 400 kvadratmeter (141 900).

STIGANDE HYRESNIVÅER

Under senare år har kraven på arbetsplatsens läge förändrats. Närmiljön, utbud i form av bland annat lunchrestauranger och träningsmöjligheter samt närhet till kollektivtrafik värderas högre än förr. Det har lett till ökad efterfrågan i Göteborgs centrala delar. Eftersom utbudet av lokaler varit begränsat i dessa lägen har vi också kunnat notera en utvidgning av vad som räknas som centralt.

Effekten är minskade vakansgrader i till exempel Övriga innerstaden, Västra Göteborg och Mölndal. En annan tendens är en ökad efterfrågan på gröna hyresavtal.

Ökad efterfrågan leder också till stigande hyror. De högsta hyrorna, så kallad prime rent i CBD, steg under 2018 till cirka 3 400 kronor per kvadratmeter. Även på Norra Älvstranden dit Lindholmen räknas var den genomsnittliga ökningen markant, liksom i områden med omfattande nyproduktion såsom Gårda och Gamlestaden.

Under de kommande två åren bedöms nytillskottet av kontorsyta motsvara en ökning med cirka 1,5 procent per år. Några av de större projekten framgår av tabellen på nästa sida. Vår bedömning är att tillskottet under de närmaste åren inte fullt ut kommer att möta efterfrågan, vilket innebär fortsatt goda förutsättningar på hyresmarknaden.

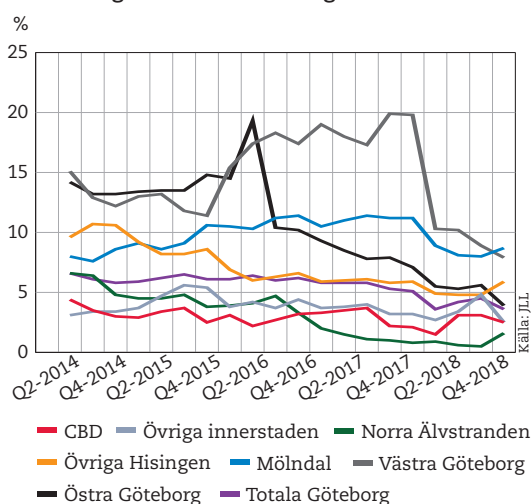
STARK TRANSAKTIONSMARKNAD

Under 2018 uppgick den svenska transaktionsmarknaden för fastigheter enligt JLL till 156 mdkr (155) med fortsatt ökad andel utländska investerare. I Göteborgsområdet om-sattes fastigheter för 11 mdkr (15). Här drevs dock marknaden främst av lokala aktörer. Volymerna hade med stor sannolikhet varit större om det funnits fler objekt att köpa.

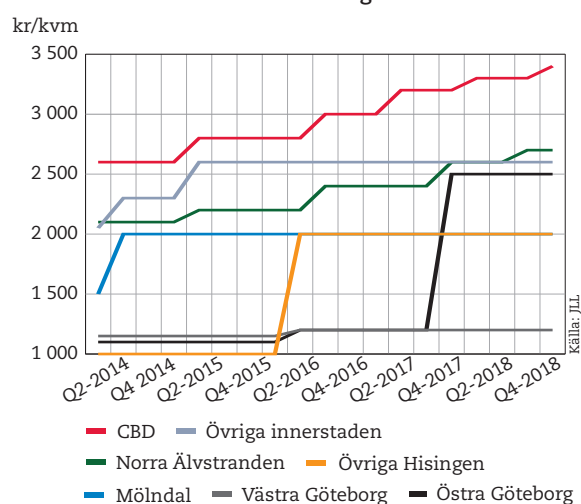
Intresset för centralt belägna kontorsfastigheter är fortsatt stort. Särskilt stark är efterfrågan på fastigheter som är miljöcertifierade eller på annat sätt möter höga krav på miljöprestanda. En fortsatt god konjunktur, låga vakansgrader och god hyrestillväxt bidrar till den positiva utvecklingen.

forts. sid. 20

Vakansgrad kontor Göteborg



Prime rent kontor Göteborg





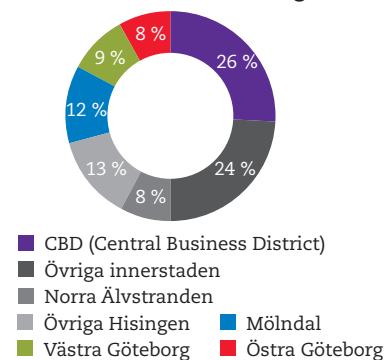
Hösten 2018 invigdes Gamlestads torg med bland annat resecentrum, bibliotek och kontor.

Exempel på större projekt

Projekt	Fastighetsägare	Total yta (kvm)	Färdigställande
Gårda Vesta	Platzer	27 000	2021
Geely utvecklingscenter	Geely	55 000	2021
Platinan	Vasakronan	60 000	2022
Göteborg City Gate	Skanska	35 000	2022
MIMO	NCC	30 000	2022
Kineum	Platzer & NCC	26 000	2022
Jubileumstornet	Jernhusen	19 000	2023

Källa: Newsec

Ytmässig fördelning av totala kontorsområden Göteborg



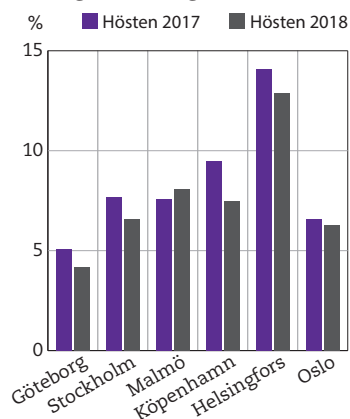
Källa: JLL

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

Fastighetsägare	Kommersiella lokaler, 2018, kvm
Castellum Väst	812 000
Platzer	789 000
Balder	519 000
Vasakronan	371 000
Wallenstam	320 000
Klövern	235 000
Bygg-Göta	230 000
Kungsleden	225 000
Söderport fastigheter	215 000
Stena Fastigheter	35 000

Ytorna är hämtade från datscha.se den 28 februari 2019 och visar taxerade ytor för respektive fastighetsägare i Göteborgsområdet. På grund av ny källa saknas jämförelser med tidigare år.

Lägst vakansgrad i Norden



Den stora efterfrågan ledde under året till ytterligare sänkta direktavkastningskrav för centralt belägna kontorsfastigheter och moderna logistikfastigheter med säkra kassaflöden. Inom kontorssegmentet skedde den största sänkningen i delområdet Övriga innerstaden till 4,25 procent (4,75). Dessa direktavkastningskrav bedöms ligga kvar på låga nivåer även under 2019.

E-HANDEL DRIVER LOGISTIKBEHOV

Intresset för logistiklokaler fortsatte att öka under 2018. Det som främst driver efterfrågan är ökande volymer inom e-handeln och att konsumenterna kräver kortare leveranstider, vilket i sin tur förutsätter fler och effektivare lokaler närmare slutkunden. I USA och Storbritannien erbjuds kunderna idag leveranser inom några timmar. Allt talar för att Sverige kommer att gå samma väg.

Torslanda och Arendal är Sveriges bästa logistikläge med tillgång till såväl vägar och järnvägar som Nordens största hamn. Inräknat den totala logistikkostnaden innebär det att marknadsaktörerna är beredda att betala högre hyror här än i motsvarande områden på andra orter. Samtidigt är utbudet av moderna logistiklokaler i bra lägen begränsat, vilket bidragit till ökade hyresnivåer. Att hyresnivåerna inte ökat ännu mer beror främst på att prispressen inom e-handeln är stark. Genomsnittshyran för en logistiklokal i A-läge i Göteborg är idag nästan 700 kr/kvm, vilket är högre än på många andra logistikorter.

Intresset för logistiklokaler avspeglar sig också på transaktionsmarknaden där direktavkastningskraven under de senaste åren sjunkit med cirka 1 procentenhet för att idag ligga på 4,75 procent för nybyggda fastigheter i primelägen som Torslanda och Arendal. Även här har ett begränsat utbud bidragit till utvecklingen.

SÅ SÄRSKILJER VI OSS

Marknaden för kommersiella lokaler är uppdelad i ett antal delsegment där kontor, industri, logistik och handel är de största. Platzter är främst verksam inom kontor och logistik. Vi är helt fokuserade på Göteborgsområdet.

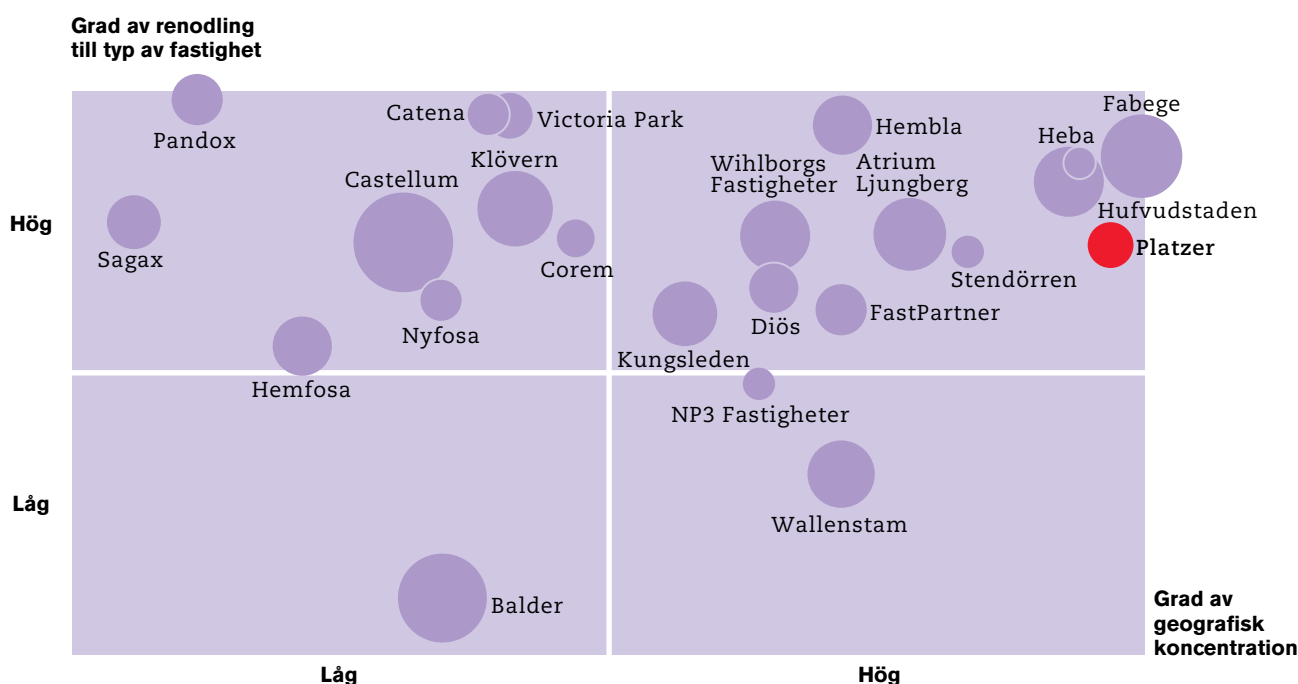
Vår starka fokusering både vad gäller fastighetstyp och geografi särskiljer oss mot de flesta andra börsnoterade fastighetsbolag. Det börsbolag som liknar oss mest är Fabège, som också fokuserar på kommersiella fastigheter på en definierad geografisk marknad.

Ingen annan aktör har ett lika starkt fokus på Göteborgsområdet som Platzter. Platzter, Vasakronan och Castellum är ledande aktörer med en marknadsandel om vardera cirka 11 procent av kontorsbeståndet i Göteborgsområdet. Närmast följda av Balder på cirka 10 procent. Informationen är hämtad från Datscha och JLL. När kunderna tillfrågas om vad som utmärker Platzter är det "Göteborg" som tillsammans med "bra service" sticker ut jämfört med konkurrenterna. Vi uppfattas även som "professionella".

Inom logistiklokaler har vi ännu inte samma ledande position. De största logistikaktörerna på Göteborgsmarknaden är de börsnoterade bolagen Catena, Castellum och Sagax samt riskkapitalbolaget NREP. Med stora markarealer i attraktiva lägen har vi goda möjligheter att förstärka vår position avsevärt.

NOTERADE FASTIGHETSBOLAG OCH DERAS GRAD AV KONCENTRATION

Källa: Nordanö





Fastighetsförvaltning

Att få och förvalta ett förtroende

I våra lokaler finns några av Göteborgs främsta företag och verksamheter. Det är ett förtroende som vi gör vårt yttersta för att förtjäna varje dag. Därför ser vi till att investera i och skräddarsy våra kunders lokaler. I centrum står våra förvaltningsteam där varje medarbetare har ett tydligt ansvar för sina fastigheter.

Fastighetsförvaltning kan ske på olika sätt. Platzers fokus är värdeskapande förvaltning där vi skapar värde för hyresgäster och andra. Under 2018 investerade vi 440 miljoner i våra befintliga förvaltningsfastigheter och vi anpassar regelbundet lokaler åt våra kunder. Vi är organiserade för att snabbt kunna möta hyresgästernas önskemål. På plats i fastigheten träffar kunderna i de allra flesta fall våra egna medarbetare. Det skapar trygghet och kontinuitet, vilket förenklar och effektiviserar kontakterna.

FRÅN KONTOR TILL LAGERLOKALER

I våra fastigheter finns lokaler för kontor, butiker, lager, restauranger, grund- och gymnasieskolor, träningsanläggningar, parkeringsplatser och logistiklokaler. Vi strävar efter en mångsidighet och ser gärna att våra hyresgästers verksamheter kompletterar varandra. På så vis skapar vi hållbara områden och förbättrade affärsmöjligheter för hyresgästerna. Bland våra kunder finns såväl privata företag som offentliga aktörer av olika storlek.

OMFÖRHANDLINGAR

Under 2018 ökade vi vårt fokus på omförhandlingar. Totalt gjordes omförhandlingar till en hyresvolym på 86 mkr (35). Största volymen noterades under andra kvartalet då omförhandlingarna uppgick till 61 mkr (14), vilket gjorde det till det kvartal med högst omförhandlad hyresvolym hittills. Den genomsnittliga hyresökningen uppgick till 3 procent (13). Minskningen i procent beror på att vi omförhandlat mer inom logistik där hyresökningen inte varit lika stor och där enstaka procent får stor nominell effekt.

TOTAL HYRESVOLYM OCH NETTOUTHYRNING

Vi tecknade nya hyresavtal med bland andra Plastal, Evry och PTS i CBD. I skyskrapan Kineum i södra Gårda tecknade vi hyresavtal med hotellaktören ESS Group. Avtalet omfattar 15 000 kvadratmeter, vilket motsvarar halva ytan. Därmed har vi redan nu nått en 81-procentig uthyrningsgrad i vårt hittills största utvecklingsprojekt. Den 31 december 2018 var våra tio största hyresavtal Migrationsverket, Volvo, Försäkringskassan, DB Schenker, Plastal, Nordea, DHL, Damco, DFDS och SSAB.

Totalt har vi 789 lokalhyresavtal (787), varav 30 (18) omförhandlades under 2018. De tjugo största hyresavtalen stod för 32 procent (36) av hyresvärdet och den genomsnittliga återstående löptiden var vid årets utgång 42 månader (41). Förutom lokalhyresavtalen fanns parkeringsavtal för garage och parkeringsplatser, korttidsparkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 45 mkr (47).

Nettouthyrningen för förvaltnings- och projektfastigheter uppgick under 2018 till 56 mkr (87).

I förvaltningsfastigheter var uthyrningen 52 mkr (60) och uppsägningarna -61 mkr (-42). Under andra och tredje kvartalen var nettouthyrningen negativ då flera större uppsägningar gjordes. Året avslutades dock starkt med uthyrningar på 26 mkr (18) under fjärde kvartalet.

Uthyrningen i projektfastigheter var 71 mkr (80), vilket främst avser uthyrningarna i våra projekt i Gamlestaden och Gårda. Uppsägningarna i projektfastigheter uppgick till 6 mkr (10) och berodde på avsiktlig tomställning.

NÄRA DIALOG MED GÖTEBORGARNA

Vi förvaltar inte bara våra hyresgästernas förtroende utan också allmänhetens. Därför har vi sedan tidigare ett showroom i Gamlestaden och ett i Södra Änggården, där det senare är tillfälligt stängt i väntan på ny lokal. Syftet med dessa showroom är att skapa mötesplatser för dialog. På så vis får närboende och andra intresserade veta mer om stadsutvecklingen i sitt område och möjlighet att påverka, och vi får tillfälle att lyssna.

NY KUNDUNDERSÖKNING PÅ GÅNG

Under 2018 gjorde vi ingen NKI-undersökning (Nöjd Kundindex), eftersom vi under 2019 istället kommer att gå med i CFI Groups Fastighetsbarometern som är branschens vanligaste mätmetod. Syftet är att bättre kunna jämföra oss med andra fastighetsbolag.

MED BLICKEN MOT FRAMTIDENS KONTOR

Just nu förändras kontoren i snabb takt. Utvecklingen går mot aktivitets- eller verksamhetsbaserade arbetsplatser där medarbetarna kan sitta i olika zoner beroende på vad de gör och med vem de samarbetar.

Vi vill skapa attraktiva kontor, bra flöden och stimulerande miljöer och därmed bidra till att rusta våra hyresgäster för framtiden. Vårt eget kontor är ett exempel på verksamhetsbaserat kontor som anpassats efter våra behov och vi använder det även som showroom.

Vi ser även att allt fler av våra hyresgäster använder kontoret som mötesplats. Allra tydligast är det bland de kunder som har mötet som affärsidé, såsom Yesbox – Almis och Business Region Göteborgs mötesplats för entreprenörer – som är vår hyresgäst i Gamlestadens Fabriker.

SKRÄDDARSYTT I STRATEGISKT LÄGE

I Arendal och Torslanda satsar vi på anpassningar av våra befintliga fastigheter. Bland hyresgästerna i området finns Plastal och SSAB.

Idag är nästan hela beståndet i området uthyrt, vilket innebär att utvecklingen av befintliga fastigheter sker i samarbete med befintliga kunder. Under 2018 har vi investerat och byggt till för 50 mkr för våra hyresgäster i Torslanda och Arendal. Förbättringarna gäller främst logistik och kundanpassning av lokalerna. Vi har bland annat installerat maskindrivna portar och gjutit fundament i fastigheterna.

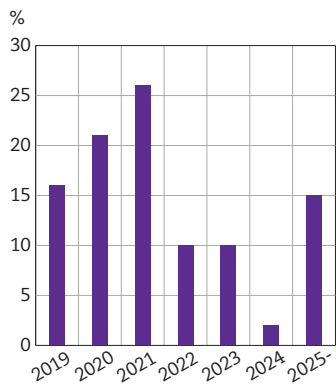
Vi har även en obebyggd tomt intill Volvo Torslanda där vi planerar för lager- och logistikanläggningar. En exploatering sker i samråd med hyresgästerna som då erbjuds en skräddarsydd lösning. Utöver denna tomt äger vi ytterligare utvecklingsbar mark i området.

Platzers fastighetsbestånd i korthet

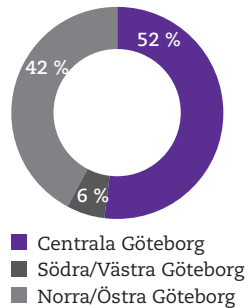
	2018	2017	2016	2015
Antal fastigheter	70	68	70	59
varav projektfastigheter	23	24	16	10
Total uthyrningsbar yta, kvm	825 000	805 000	801 000	465 000
Totalt fastighetsvärde, mkr	18 388	15 559	13 615	9 784
varav de tio största, mkr	9 300	8 250	7 400	5 100



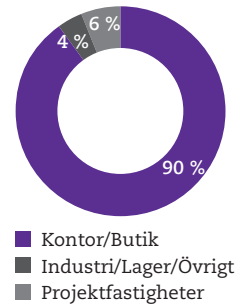
Löptid hyreskontrakt,
andel av hyresvärde



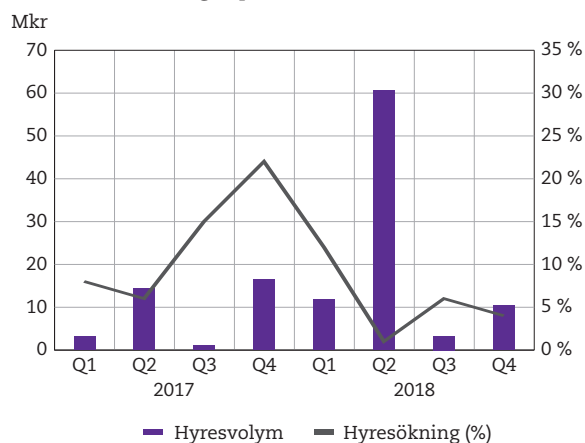
Marknadsvärde per
geografiskt område



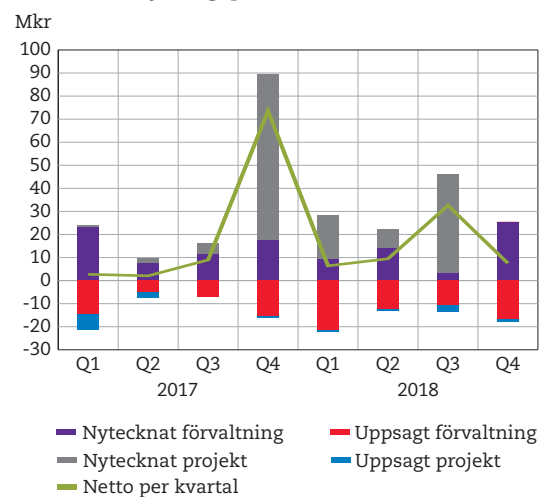
Marknadsvärde per
fastighetskategori



Hyresvolym och hyresökning
omförhandlingar per kvartal



Nettouthyrning, per kvartal



Gamlestads torg invigdes 2018 och är redan en profilbyggnad som har satt Gamlestaden på kartan.



Utveckling

Ett Göteborg att längta hem till

Fastigheter är mer än bara hus. För oss handlar det om att skapa miljöer som förhöjer människors vardag – kontoret där innovationer uppstår, skyskrapan som formar en skyline eller ett resecentrum där nya möten äger rum. Genom utveckling på flera nivåer påverkar vi allt från enskilda byggnader till stadens utveckling i stort.

Utveckling på tre nivåer

Vi jobbar med utveckling på tre nivåer: fastighetsutveckling, projektutveckling och stadsutveckling – allt för att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

FASTIGHETSUTVECKLING

Fastighetsutveckling innebär att vi gör om eller utvecklar våra befintliga byggnader. Antingen för att anpassa fastigheten efter en hyresgäst eller för att ändra fastighetens användningsområde och på så vis attrahera nya hyresgäster.

Ett exempel är Gullbergsvass 5:10 som går från att vara en byggnad med traditionella kontorslokaler till en flexibel arbetsplats för hyresgäster med olika önskemål och behov.

PROJEKTUTVECKLING

Med projektutveckling avses nyproduktion från mark utan befintlig byggnad, där vi arbetar från idé till färdig fastighet.

Ett exempel på projektutveckling är Gårda Vesta. Här bygger vi Göteborgs första Well Building-certifierade kontor med flexibla kontorslokaler och fokus på medarbetarnas välmående.

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. Våra stadsutvecklingsprojekt är långsiktiga och pågår kontinuerligt. Om det finns möjlighet att bygga bostäder för att skapa attraktiva stadsmiljöer utvecklar vi byggrätter som säljs till samarbetspartners.

Exempel på stadsutveckling är Södra Änggården som håller på att utvecklas från kontors- och industriområde till modern blandstad.

I Göteborg byggs det mer än på många decennier. Men vårt mål är inte att bygga mycket. Vi vill bygga smart, och framförallt bidra till en utveckling som är bra för alla. Som fastighetsägare och engagerad samhällsaktör vill vi ta ett ansvar för de områden där vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. De senaste åren har vi till exempel varit drivande i att skapa ett Gårda som är tryggare och trevligare under dygnets alla timmar. Vi har även axlat uppdraget att koppla ihop Gårda med övriga Göteborg, en ambition som ligger helt i linje med stadens vision.

Gårda sticker även ut när Platzeråret 2018 ska summeras – inte minst i höjdded. Under året startade vi inte bara byggnationen av Gårda Vesta, utan också av skyskrapan Kineum som är vårt hittills största projekt. I och med detta är vi på god väg att uppnå ambitionen att halva tillväxten ska komma från våra utvecklingsprojekt. Men satsningarna i Gårda handlar om mer än hus, byggnader och kontorsytor. Vårt fokus på hur byggnaderna påverkar människors välbefinnande och arbetsmiljö gör att vi utmärker oss på den göteborgska kontorsmarknaden.

Även i Gamlestaden har vi sedan flera år tagit ett helhetsgrepp för att skapa en tryggare stadsdel. År 2018 var en milstolpe i och med färdigställandet av Gamlestads torg. I takt med att hyresgästerna flyttat in har byggnaden alltmot etablerat sig som stadens port till centrum och nordöstra Göteborg.

Innan vi startar ett projekt säkerställer vi alltid en bebyggande uthyrningsgrad. Även i projekt där det är många år kvar till inflyttning har vi en hög uthyrningsnivå. Det indikerar en fortsatt god efterfrågan på moderna kontorslokaler i Göteborg.

GÅRDA

Gårda är en strategiskt placerad stadsdel på väg att etablera sig som ett nytt, spännande kluster. Parallellt med egna stadsutvecklingsprojekt arbetar vi tillsammans med andra fastighetsägare för att genom arenaområdet knyta samman Gårda med centrum.

Arbetet med Gårda Vesta kom igång under första kvar- talet. Byggnationen löper på som planerat och kontorshuset börjar bli synligt för förbipasserande i området och på E6/E20.

Närheten till de stora trafiklederna, kollektivtrafiken vid Svingeln och innerstaden gör Gårda Vesta till ett nav i en växande del av staden. Fastigheten beräknas vara färdig hösten 2021 och blir Göteborgs första Well Building-certi-

fierade kontorsbyggnad. Det innebär att huset byggs med en helhetssyn på hälsa, välbefinnande och design.

Gårda Vesta kommer att ha en total yta om 27 000 kvm, varav 15 000 kvm hyrdes ut till Skatteverket redan 2017.

Några hundra meter söderut har vi påbörjat bygget av skyskrapan Kineum, Platzers andra höghusprojekt i Gårda och vårt hittills största projekt. Efter flera års utredningar vann detaljplanen laga kraft hösten 2018 och byggnationerna kunde påbörjas. Kineum beräknas vara färdigbyggt 2022.

Den 27 våningar höga byggnaden kommer att präglas av rörelse, samverkan och mångfald. Vår ambition är att Kineum ska bli en välkänd siluett mot Göteborgshimlen.

Utöver arbetsplatser kommer Kineum att rymma hotell, butiker, service, restauranger, caféer samt ytor för konferenser och event. Under 2018 tecknades ett hyresavtal med hotellaktören ESS Group. Hotellet, som kommer att ha cirka 230 rum, är ett led i Platzers strävan att göra södra Gårda mer levande dygnet runt. Avtalet omfattar 15 000 kvadratmeter, vilket motsvarar halva byggnaden. I och med avtalet med ESS är 81 procent av Kineum, inklusive befintliga byggnader, uthyrt.

Kineum utvecklas tillsammans med NCC som äger 50 procent av fastigheten. När Kineum är färdigställt kommer vi att återköpa NCCs andel. Genom att utveckla fastigheten gemensamt säkerställer vi bland annat tillgången på arbetskraft och andra resurser i tider av högkonjunktur i byggbranschen.

GAMLESTADEN

Även i Gamlestaden tar vi ett större grepp om en hel stadsdel. De närmaste tio åren kommer Gamlestaden att utvecklas till en modern blandstad med bostäder och verksamheter med direkt tillgång till tåg, spårvagn och annan kollektivtrafik. Platzer är ledande i omvandlingen och äger flera stora fastigheter i området. Vår strategi är att bevara och lyfta områdets historiska fabriksbyggnader och komplettera med bostäder, resecentrum och moderna kontorshus.

I början av juli färdigställdes Gamlestads torg där vi har skapat en ny och central plats för Göteborgs utveckling och kulturliv. Gamlestads torg är även Västtrafiks knutpunkt i stadsdelen. Inom några år kommer 40 000 personer att passera platsen varje dag. Under första kvartalet träffades ett hyresavtal med Tele2 om kontorslokaler på 2 000 kvm. I augusti invigde Västtrafik resecentrumet som bland annat inhyser vänthallar, biljettförsäljning och närservice.

Under sommaren flyttade också Göteborgs Stads grund- och förskoleförvaltning in i byggnaden. I den lägre fastigheten huserar Berättarministeriet samt den nya interkulturella arenan Världslitteraturhuset som invigdes i december. I och med att hyresgästerna successivt flyttade in under 2018 övergick 17-våningshuset i förvaltning.

I anslutning till Gamlestads torg ligger Gamlestadens Fabriker med industribyggnader från 1700- till 1950-tal. Här ska den tidstypiska arkitekturen varvas med nya byggnader för bostäder och arbete. Just nu pågår detaljplanearbete. Vi har tidigare tecknat avtal om försäljning av kommande bostadsbyggrätter till JM, som medverkar i utvecklingen av området.

Vår tredje fastighet i Gamlestaden är Bagaregården som ligger i en senare utvecklingsfas. Under 2018 fick vi positivt planbesked gällande förtätning om totalt 60 000 kvm. Tidpunkt för uppstart av detaljplanen är ännu inte fastställd.

SÖDRA ÄNGGÅRDEN

Platzer är största fastighetsägare i norra Högsbo, eller Södra Änggården som vi har valt att kalla området. Här utvecklar vi en levande stadsdel med bostäder, skolor och kommersiella lokaler – allt med närhet till Linnéstaden och

Änggårdsbergens natur. Av totalt planerade 2 000 lägenheter ingår 600 i jubileumssatsningen BoStad2021.

Under första kvartalet 2018 tecknade vi avtal med Skanska Nya Hem om försäljning av ytterligare en blivande bostadsbyggrätt i Södra Änggården. Precis som tidigare försäljningar i området villkoras avtalet av att detaljplanen vinner laga kraft.

Efter synpunkter beslutade Göteborgs Stad under hösten 2018 att dela upp detaljplanen innan den går ut på ytterligare en granskning. Detta medför 9–12 månaders försening. Under tiden fortgår rivning och markförberedande arbeten som planerat.

ÄLVSTADEN

Älvstaden ligger i hjärtat av Göteborg och består av de mest centrala områdena kring dagens Göta Älvbro och morgondagens Hisingsbro – och på sikt även Västlänken. Området kommer helt att byta skepnad inom loppet av ett par decennier.

Vårt största bestånd finns i Gullbergsvass och Lilla Bommen. Vi har även option på att köpa två byggrätter vid nuvarande Götaälvbron om totalt 43 000 kvm BTA. Möjlig byggstart är 2023/2024.

Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl mark, Mkr	Varav kvar att investera, Mkr	Verkligt värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr ²⁾	Uthyr- nings- grad, %	Färdig- ställt
Gullbergsvass 5:10	FU	11 400	1 600	539*	132	602	41	65	Q1 2020
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU		27 000	1 050	750	424	75	56	Q2 2021
Gårda 16:17, Kineum	PU/FU	16 000	26 000	1 880*	1 150	735	125	81	Q3 2022
Totalt		27 400	54 600	3 469	2 032	1 761	241		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA, Kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ³⁾
Gårda 4:11, Källhuset	PU	Kontor	2 000	Detaljplan finns	2019
Sörred 7:21	PU	Logistik/industri	30 000	Detaljplan finns	2019
Syrhåla 3:1	PU	Logistik/industri	60 000	Detaljplan finns	2019
Sörred 8:12	PU	Logistik/industri	90 000	Detaljplan finns	2019
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	SU/PU/FU	Blandstad	100–120 000	Detaljplan pågår	2019
Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper)	SU/PU	Blandstad	cirka 200 000	Detaljplan pågår	2019
Krokslätt 34:13	FU/PU	Blandstad	10–15 000	Detaljplan påbörjas	2019
Skår 57:14, Almedals fabriker	PU	Kontor	20 000	Detaljplan pågår	2019/2020
Backaplan (flera fastigheter)	PU	Blandstad	60–90 000	Detaljplan pågår	2022
Bagaregården 17:26	PU	Blandstad	60 000	Planbesked finns	2022
Gullbergsvass **	PU	Kontor/bostäder	43 000	Detaljplan finns	2023/2024
Totalt			675 000–730 000		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA, Kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ³⁾
Inom Vallgraven 49:1, Merkurhuset	PU	Kontor	7 000	Detaljplan finns	2019

* I total investering inklusive mark ingår ingående värde samt investering i fastighetsutveckling.

** Platzer äger inte marken idag men har option på att förvärva mark med byggrätt till marknadsvärde.

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvävsavtalade fastigheter.

¹⁾ Typ avser fastighetsutveckling (FU), då befintlig byggnad används som bas eller projektutveckling (PU), nybyggnation från mark samt stadsutveckling (SU) då vi bidrar till utveckling av ett helt område.

²⁾ Avser bedömt hyresvärde fullt uthyrt när fastigheten är färdigställd.

³⁾ Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredställande nivå.

Under året började vi anpassa fastigheten på Kämpegatan 3–7 till framtidens behov. Tegelbyggnaden från 1980-talet får ett ansiktslyft samt ett nytt våningsplan med panorama-utsikt över älven. Huset och torgytan förbereds för restauranger, service och uteserveringar. Här har IT-bolaget Evry tecknat avtal om 3 200 kvm kontor. TTS Marine, som är världsledande på fartygstillbehör, sitter kvar men byter till nyproducerade ytor i det påbyggda våningsplanet. Dessutom finns ytterligare 4 000 kvm ytor där uthyrning pågår.

På Skeppsbron pågår projektutveckling och fastighetsutveckling av Merkurhuset tillsammans med Bygg-Göta som vi samäger huset med. Vi fortsatte under året att utveckla och planera konceptet som kommer att präglas av kontor och en levande bottenvåning. Vi kommer också att bygga ett nytt hus som sluter kvarteret med beräknad byggstart första halvåret 2019.

BACKAPLAN

Backaplan är en del av vision Älvstaden. De kommande åren ska området förvandlas från en perifer handelsplats med stora asfaltsytor till en grön och tätbebyggd stadsmiljö.

Vi äger fastigheter som beräknas omvandlas till byggrätter om 60 000–90 000 kvm BTA på Backaplan. Det övergripande planprogrammet är ute på samråd och beslutas i byggnadsnämnden under våren 2019. Samtidigt pågår detaljplanearbete där Göteborgs Stad samarbetar med fastighetsägarna i området.

MÖLNDAL, SÖDRA CENTRUM OCH MÖLNDALSÅNS DALGÅNG

Mölnbalsåns dalgång sträcker sig från Korsvägen i norr till Mölnbals innerstad i söder. Området är i snabb utveckling och en rad aktörer arbetar med förtätning och en starkare integrering med centrala Göteborg. Här kommer Väst-länkens station vid Korsvägen att spela en viktig roll.

Målsättningen är att omvandla Mölnbalsvägen till en stadsgata. De flesta obebyggda ytor längs stråket är föremål för byggnation av kontor, hotell och bostäder. Exempelvis påbörjades byggnationerna av Lisebergs nya upplevelsehotell under 2018.

Vi äger och förvaltar fem fastigheter i området. I samband med att vi sålde 50 procent av Kineumfastigheten i Gårda till NCC fick vi även möjlighet att förvärva NCCs kommande projektfastighet i Mölnbals när den färdigställs. Byggstarten beräknas till slutet av 2019 och färdigställandet sker i etapper mellan 2022 och 2023. I Almedals fabriker arbetar vi och Wallenstam med en ny detaljplan för nya bostäder, kontor och parkeringsgarage.

TORSLANDA OCH ARENDAL

Arendal och Torslanda är primelägen för logistik. Närheten till Volvo och hamnen gör området strategiskt för underleverantörer till fordonsindustrin och andra partners. Vi äger totalt 335 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta som till två tredjedelar utgörs av logistik och en tredjedel av kontor. Att området är attraktivt visas av att nästan hela beståndet är uthyrt. Vår största hyresgäst är bolag inom Volvokoncernen som tillsammans hyr knappt 40 procent av ytan.

Utöver befintliga fastigheter äger vi detaljplanlagda byggrätter om 180 000 kvm BTA för logistik och industri. Bland annat äger vi en obebyggd tomt där vi planerar för en anläggning på cirka 10 000 kvm. Vi äger även mark alldeles intill Volvo Torslanda. Här planerar vi för lager- och logistikanläggningar från 10 000 kvm upp till 90 000 kvm. Sammantaget ger det oss goda möjligheter att driva utvecklingen i området.

SÅ GÅR PLANPROCESSEN TILL

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.

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.

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 byggnadsnämnden beslutar om ett slutligt planförslag.

4

GRANSKNING AV DETALJPLAN

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

5

PLANEN GODKÄNNES

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

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.

7

PLANEN VINNER LAGA KRAFT

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

8

BYGGSTART

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

9

FÄRDIGSTÄLLT

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

Världshuset vid Packhusplatsen ligger i hjärtat av
Älvstaden – centrum för utvecklingen av det nya Göteborg.



Våra varumärken

Platzers varumärke hjälper oss att forma våra hyresgästers, medarbetares och intressenters associationer kring företaget och namnet. Precis som i vår verksamhet står hyresgästen i centrum i logotypen.



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

Detta är vårt löfte för att öka kännsdomen och kunskapen om Platzer samt leda mot visionen om att Göteborg ska bli Europas bästa stad att arbeta i.

PROJEKT- OCH PLATSVARUMÄRKEN

Förutom Platzers övergripande varumärke arbetar vi med projekt- och platsvarumärken. Det innebär att enskilda fastigheter och områden kan ha egna profiler. Hierarkin bygger på att varumärket använder sig av en egen logotyp i kombination med Göteborgs bästa Platzer som garant.

Genom våra undervarumärken kan vi anpassa enskilda fastigheter eller områden efter olika målgrupper. Dessutom stärker och lyfter våra projekt- och platsvarumärken och Platzers övergripande varumärke varandra. Detta bidrar till att öka kännedomen om Platzer och leder mot vår vision.

**GAMLE
STADS
TORG**

PLATZER GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Stadens nya stora knutpunkt för kollektivtrafik, kultur, service och näringsliv invigdes 2018. Här erbjuder vi panoramavy och ett fantastiskt kontorsläge i 17 våningar. gamlestadstorg.se.

Befintlig fastighet

KVARTERETT

PLATZER GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Hörnfastigheten på Polhemsplatsen känner de flesta göteborgare till. Efter ombyggnationer är KvarterETT idag en mötesplats öppen för alla. Numera möts hyresgäster och besökare av en trevlig reception och en härlig ljusgård som sträcker sig genom fastighetens samtliga plan.

Befintlig fastighet

VÄRLDSHUSET
vid Packhuskajen

PLATZER GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Från Packhuskajen har man gångavstånd till de kommersiella delarna i innerstaden. Här har vi utvecklat ett franskt världshus från 1700-talet till pampiga kontorslokaler i en spännande och attraktiv miljö.

Befintlig fastighet

tennet

PLATZER GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Tennet är en toppmodern, aktivitetsbaserad kontorsbyggnad i Gullbergsvass som stoltserar med högsta miljöcertifiering. Tennet ligger inom Älvstaden – Nordens största stadsutvecklingsprojekt – där Göteborgs centrum kommer utvidgas till dubbel storlek med kontor och bostäder.

Befintlig fastighet

**GAMLESTADENS
FABRIKER**

PLATZER GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

I Gamlestadens Fabriker tar vi tillvara den historiska entreprenörsandan och innovationskulturen i området och skapar ett centrum för nyföretagande. Lokalerna finns i tretton byggnader från olika tidsepoker. gamlestadensfabriker.se.

Befintlig fastighet – Projekt

**KINEUM
GÅRDA**

PLATZER GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Kineum kommer att bli en ny typ av kontorshus som präglas av rörelse, samverkan och mångfald. Vi skapar inspirerande hotell- och kontorslokaler i 27 våningar med möjlighet till skräddarsydda arbetsplatser. kineum.se

Befintlig fastighet – Projekt

**GÅRDA
VESTA**

PLATZER GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

I Gårda bygger vi Göteborgs första Well Building-certifierade kontor. Här kommer vi att erbjuda flexibla kontorslokaler med fokus på medarbetarnas välbefinnande. gardavesta.se.

Projekt

**SÖDRA
ÄNGGÅRDEN**

PLATZER GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Idag är Södra Änggården en oslipad diamant i bästa läge. Här ska vi skapa en skön stadsmiljö med folkliv på gatorna vid foten av Änggårdsbergen – mitt emellan centrum och havet. Projektet bidrar dessutom med 2 000 nya bostäder. sodraaenggarden.se.

Stadsdel

**GAMLE
STADEN**

PLATZER GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

I Gamlestaden tar Platzer ett större grepp om en hel stadsdel. Vi bevarar och lyfter områdets historiska fabriksbyggnader och kompletterar med resecentrum, bostäder och moderna kontor så att Gamlestaden blir en tryggare plats under dygnets alla timmar.

Stadsdel

Under 2018 köpte vi två större kontorsfastigheter i södra Gårda.



Transaktioner

Nu växer vi i södra Gårda

Utöver förvaltning och utveckling är transaktioner det tredje benet i vårt värdeskapande. Vårt fokus är centrala lägen med god tillgänglighet samt områden där det finns expansiva planer. Under 2018 stärkte vi vår position i framförallt Gårda där vi förvärvade två fastigheter.

MODERNA KONTORSLOKALER I GÅRDA

Under tredje kvartalet förvärvade vi två fastigheter i Gårda om totalt 22 400 kvm kontor från Vasakronan. De båda fastigheterna – Gårda 18:23 (Drivhuset) respektive Gårda 18:24 (Gårdatorget) – är två moderna kontorsfastigheter som kompletterar vårt befintliga bestånd. Fastigheterna förvärvades genom bolagsförvärv och har ett underliggande fastighetsvärde om 1 068 mkr. Vi kommer att anpassa fastigheterna ytterligare för att möta hyresgästernas behov.

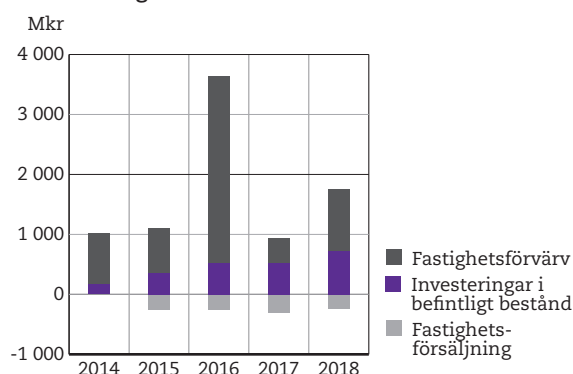
FÖRSÄLJNINGAR AV FASTIGHETER

I början av året tecknade vi avtal om försäljning av en blivande bostadsbyggrätt i Södra Änggården med Skanska Nya Hem. Avtalet villkoras i likhet med tidigare försäljningar i området av att detaljplanen vinner laga kraft.

I och med att detaljplanen för Kineum vann laga kraft under tredje kvartalet frånträdde Platzer 50 procent av det fastighetsägande bolaget till NCC. När fastigheten är färdigställd köper vi tillbaka NCCs andel.

Under året sålde vi även fastigheten Älvsborg 178:9 till Fastighets AB Regio. Försäljningen var i enlighet med vår strategi att koncentrera fastighetsbeståndet, då Långedrag inte ingår i våra prioriterade utvecklingsområden.

Investeringar och transaktioner



Framtidssäkrade fastigheter i attraktiva lägen

Platzer är inte bara ledande inom kommersiella fastigheter i Göteborgs-området. Vi var också tidigt ute med att ha en stor andel miljöcertifierade fastigheter. För oss är det dels ett sätt att minska vår miljöpåverkan här och nu, dels ett sätt att framtidssäkra våra fastigheter.

Vi äger, förvaltar och utvecklar 70 fastigheter om totalt 825 000 kvadratmeter. Under 2018 förvärvade vi två nya fastigheter om sammanlagt 22 400 kvadratmeter. Samtidigt sålde vi en fastighet som låg utanför våra prioriterade områden. Av våra förvaltningsfastigheter var 91 procent miljöcertifierade vid utgången av 2018. Den 31 december 2018 hade vi 23 projektfastigheter.

FAKTA OM FASTIGHETSBESTÅNDET

Vårt fokus ligger på centrala Göteborg, i knutpunkter samt områden med expansiva detaljplaner. I centrala Göteborg är huvuddelen av ytan kontor/butik. Här finns våra star-

kaste positioner 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 där vår position är stark.

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. Vid årets slut gör vi också en extern värdering av ett urval av våra fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet, vanligtvis cirka 30 procent av fastigheternas totala värde.

Intjäningsförmåga

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER								
Central Business District (CBD)	7	68 767	3 383	168	98	164	127	77
Övriga innerstaden	17	162 146	5 748	331	94	310	241	78
Centrala Göteborg	24	230 913	9 131	499	95	474	368	78
Östra Göteborg	5	121 241	2 279	173	88	152	111	73
Norra Älvstranden/Backaplan	6	46 633	1 647	105	100	105	79	75
Övriga Hisingen	4	333 856	3 298	316	95	300	214	71
Norra/östra Göteborg	15	501 730	7 224	594	94	557	404	73
Västra Göteborg	3	17 549	223	21	95	20	14	68
Mölndal	4	28 975	723	55	100	55	44	81
Södra/västra Göteborg	7	46 524	946	76	99	75	58	77
Summa förvaltningsfastigheter	46	779 167	17 301	1 169	95	1 106	830	75
PROJEKTFASTIGHETER								
	23	42 985	1 087	26	85	22	13	
Summa Platzer	69	822 152	18 388	1 195	94	1 128	843	75

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 december 2018 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga, vilket inte är en prognos. I intjäningen ingår inte de fastigheter som hantearas som intresseföretag.

Under 2018 valde vi att se över områdesindelningen i intjäningen och att redovisa våra fastigheter i fler områden. Indelningen följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för fastigheterna på Backaplan som vi redovisar tillsammans med Norra Älvstranden. Vi fortsätter att särredovisa projektfastigheter, oavsett placering i Göteborg. Som projektfastigheter räknas exempelvis alla våra fastigheter i Södra Änggården där vi arbetar med en ny detaljplan, vilken beräknas vinna laga kraft under 2019.

Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyresavtal, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Första halvåret 2019 tillkommer en yta på 1 600 kvm på Gullbergsvass 5:10.

Ytan är adderad till området CBD men inte tillagd på fastigheten i fastighetsförteckningen. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 15 mkr.

Hyresavtal med senare inflyttning eller i fastigheter som är under byggnation inkluderas inte. Hyresvärde, intäkter och driftsöverskott i tabellen avseende projektfastigheter avser nuläge före projektstart. Utöver tabellen finns tecknade hyresavtal i pågående nybyggnadsprojekt om 102 mkr i hyresintäkter och tecknade hyresavtal i förvaltningsfastigheter om 10 mkr i hyresintäkter med inflytt 2020.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2019. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår rullande 12 månader. Intjäningsförmågan visar en ögonblicksbild och innehåller ingen bedömning av förändringar i vakanserna eller hyresavtalen.



Alla FNs 17 hållbarhetsmål är givetvis viktiga. Urvalet utgår från var vi själva skapar störst effekt idag och ska inte ses som en rangordning av vilka mål som är viktigast ur ett globalt perspektiv.

Vårt hållbarhetsarbete

Så bygger vi en hållbar framtid

Platzer arbetar med 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.

Från och med i år utgör FNs globala mål för hållbar utveckling ryggraden i Platzers hållbarhetsarbete. Genom att mappa satsningarna mot en vedertagen modell får vi ett gemensamt språk för vårt hållbarhetsarbete, samtidigt som vi kan inspireras av andra aktörer i och utanför vår egen bransch.

Genom en uppdaterad väsentlighetsanalys och interna workshoppar har vi identifierat fyra hållbarhetsmål som är mest relevanta för oss och vår verksamhet. Målen 5, 7, 8 och 11 motsvarar de områden där vi anser oss ha störst möjlighet att bidra på ett meningsfullt sätt. Inom vissa områden är vårt perspektiv globalt och inom andra mer lokalt.

Under 2019 är vårt fokus att fortsätta implementera modellen i vårt dagliga hållbarhetsarbete. Vi kommer även att följa upp arbetet under året och utvärdera de utvalda målen.



Jämställdhet

Jämställdhet mellan män och kvinnor är en förutsättning för att bäst tillvarata kompetens. Därför arbetar Platzer med FNs femte mål:

”Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt”.

Bland annat verkar vi för jämställdhet genom att öka antalet kvinnor i ledande positioner. Vi strävar efter att män

och kvinnor i vår organisation ska ha likvärdiga förutsättningar, och att fördelningen mellan antal män och kvinnor ska vara i spannet 40–60 procent inom såväl personal som ledningsgrupp och styrelse. FNs delmål 5.5, ”Säkerställa fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande”, går i linje med detta arbete (se sid. 43).



Hållbar energi för alla

På Platzer strävar vi efter att ge våra hyresgäster tillgång till driftsäker energi till rätt pris och rätt miljöpåverkan. Av kostnads- och miljöskäl är det samtidigt viktigt att inte använda mer energi och effekt än vi behöver. Vi har anslutit våra hus till fjärrvärmenätet som till stor del är uppbyggt av återvunnen värme. Där det är möjligt har vi även anslutit våra fastigheter till fjärrkylanätet.

I linje med delmål 7.2, ”Öka andelen förnybar el i världen”, är det viktigt att den förnyelsebara produktionen av el fortsätter att byggas ut. Vi bidrar till utbyggnaden bland annat genom att installera solceller på våra tak. Den el vi måste köpa är förnyelsebar märkt Bra Miljöval, i förhoppning om att driva på efterfrågan.

Elen, där vi inte lokalt kan välja produktionsmetod och därmed klimatpåverkan, är kanske det energislag som är viktigast att hushålla med. Effektbrist har de senaste åren



Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete enligt GRI Standard. På platzer.se finns vårt GRI-index tillgängligt.

blivit ett reellt problem i bland annat Stockholm. När nya sektorer elektrifieras kommer allt fler att slåss om den tillgängliga effekten. Därför måste vi tillsammans med energibolagen hjälpas åt för att agera klokt och ansvarsfullt.

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Alla som arbetar hos eller för Platzer ska ha en trygg och säker arbetsmiljö i enlighet med FN:s delmål 8.8, "Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för

alla".

Vi arbetar ständigt för att minimera olyckor på arbetsplatserna, öka inkluderingen och skapa trygghet. Det gäller även leverantörer som har kontrakterats för byggnation eller reparation. Därför strävar vi efter att samarbeta med återkommande ramavtalsentreprenörer, där vi inför ramavtalet säkrar att leverantören följer arbetsmiljör regler och kollektivavtal inom sitt verksamhetsområde. Ramavtalen utvärderas löpande av vår hållbarhets- och inköpschef via en ramavtalsbarometer (se sid. 35).

Vår tillväxtstrategi kräver en stark finansiell ställning i linje med delmål 8.2, "Främja ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk innovation och uppgradering". Platzer skapar ekonomiskt värde på huvudsakligen tre sätt: uthyrning och förvaltning, fastighets-, projekt- och stadsutveckling samt fastighetstransaktioner. Vi strävar efter att all vår finansiering på sikt ska vara grön.

Hållbara städer och samhällen



Att skapa ett hållbart Göteborg är kanske det hållbarhetsmål som är tätast förknippat med Platzer. Flera av delmålen – såsom klimat- anpassning, utsläpp samt inkluderande och

trygga områden – arbetar vi dagligen med i vår verksamhet. Delmål 11.6, "Minska städernas miljöpåverkan", visar på vikten av att skapa förutsättningar för en bättre luftkvalitet och hantering av avfall.

Delmål 11.3, "Inkluderande och hållbar urbanisering", visar på vikten av att inkludera bostäder i utformningen av våra områden och byggnader. Vår ambition är att skapa trygga och välfungerande stadsdelar med god mobilitet, grönytor, service, avfallshantering och energiförsörjning. Detta kan vi inte göra på egen hand, då vi själva inte bygger bostäder. För att stadsdelarna ska bli föregångsområden ser vi till att samverka med andra kommersiella och offentliga aktörer i området (se sid. 45).

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

I vår organisation har medarbetarna ett långtgående eget ansvar. Vi har en hållbarhets- och inköpschef som tillsammans med ledningsgrupp 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 hållbarhetsmål
- Operativa mål, affärsplan och budget
- Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion
- Finanspolicy
- Miljöpolicy
- Energipolicy
- Inköbspolicy
- Personalpolicy
- Diskriminerings- och jämställdhetspolicy
- Processbeskrivningar av Vårt Arbetssätt

Vi arbetar efter en gemensam treårig strategisk affärsplan, affärsplaner för samtliga fastigheter samt tioåriga utvecklingsplaner för områden. Generell är försiktighetsprincipen vägledande. Medarbetarna hålls uppdaterade om nya eller förändrade policyer och riktlinjer genom teammöten och intranät. Nya medarbetare genomgår ett introduktionsprogram där dessa frågor ingår (se sid. 34).

STANDARDS, CERTIFIKAT OCH MEDLEMSKAP

Platzers dagliga miljöarbete bedrivs systematiskt enligt ISO 14001:2015 och är integrerat i verksamheten. Det betyder bland annat att vi ställer tydliga krav på leverantörer avseende kvalitet, miljö och uppförande.

Platzer deltar aktivt i samhället och är medlemmar i bland annat Sweden Green Building Council, Fastighetsägarna, Almega, Västsvenska Handelskammaren, Företagsföreningen Högsbo/Sisjön, Fabur, BID Gamlestaden, Värmemarknad Sverige och Purple Flag genom Samfälligheten Lilla Bommen.

Vi ger ekonomiskt stöd och agerar mentorer för den ideella organisationen Öppet Hus som hjälper unga vuxna, företrädesvis med utländsk bakgrund, att närma sig arbetsmarknaden. Sedan två år är vi också huvudsponsor till Stiftelsen Berättarministeriet som verkar för att barn och unga ska bli trygga i det skrivna ordet.

INHÄMTNING AV INFORMATION

Vi har hämtat uppgifterna i denna hållbarhetsredovisning från våra ekonomisystem, miljöledningssystem (ISO 14001:2015), arbetsmiljöledningssystem (i enlighet med OHSAS 18001), från entreprenörer och leverantörer samt från energiuuppföljningssystemet Mestro.

Med omgivningen i centrum

Varje dag, året om pågår dialogen mellan Platzer och vår omgivning. Som engagerad aktör i stadsutvecklingen finns en stark växelverkan mellan oss och våra intressenter: hyresgäster, medarbetare, aktieägare, kreditgivare, leverantörer och det omgivande samhället. Intressenterna har identifierats av medarbetare från olika delar av verksamheten.



HYRESGÄSTER

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. På så sätt utvecklar vi fastigheterna tillsammans, vilket skapar en starkare kundrelation.

Våra kommersiella förvaltare och fastighetsansvariga träffar hyresgästerna löpande. De finns på plats i fastigheterna och är tillgängliga via telefon, mejl, hemsida, sociala medier och Platzers kontor. Andra kommunikationsvägar är kundträffar, nyhetsbrev, kundundersökningar och felanmälan.



MEDARBETARE

För att värna vår viktigaste resurs – våra medarbetare – arbetar vi målmedvetet och strukturerat med kompetens- och ledarskapsutveckling. I vår interna dialog med medarbetarna ser vi möjlighet att engagera dem i vårt gemensamma utvecklingsarbete. Konkreta förslag som tas tillvara leder till att medarbetare trivs och utvecklas. Vi har under året fått många förslag som ger oss nya perspektiv på medarbetarnas drivkrafter och hur vi kan utveckla

relationen. Detta har bland annat varit vägledande i arbetet med ny vision och framtagandet av gemensamma mål.

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



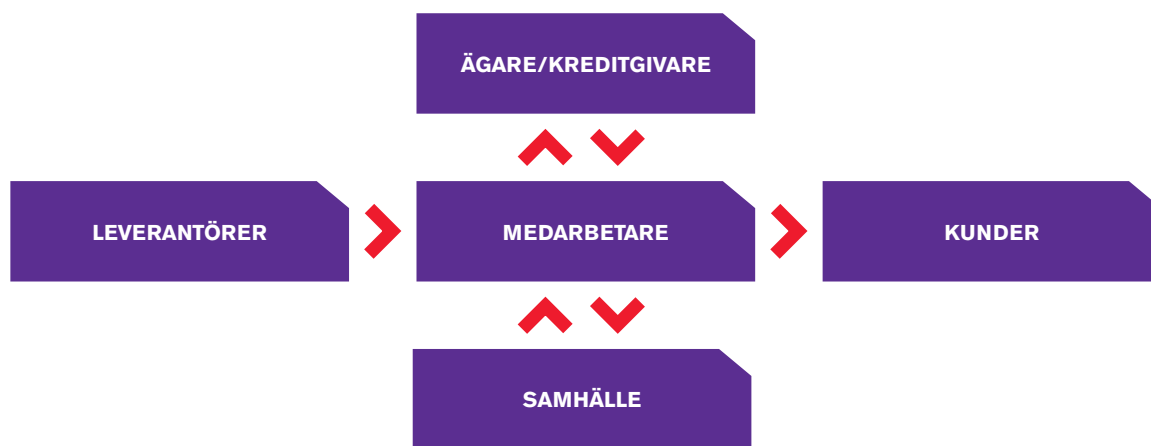
AKTIEÄGARE

I ett börsnoterat aktiebolag är ledning och ansvar fördelat mellan styrelse och vd. I dialogen med våra aktieägare bygger vi förtroendet för Platzer samtidigt som vi lär oss mer om aktieägarnas prioriteringar. Samtidigt stärks ledningens och styrelsens förmåga att generera hållbar ekonomisk avkastning, vilket ger handlingsutrymme.

Våra viktigaste kommunikationskanaler är vår hemsida, ekonomiska rapporter, pressmeddelanden, årsstämman, styrelsemöten och vid behov extra bolagsstämmor.



Nu vässar vi vår digitala dialog.
Vår nya hemsida platzer.se möter
intressenternas behov.



KREDITGIVARE

Goda och långsiktiga relationer med våra kreditgivare är en förutsättning för att vi ska kunna utveckla fastigheter och finansiera förvärv. Vi strävar efter en diversifierad och flexibel låneportfölj med bank-, kapitalmarknad- och penningmarknadsfinansiering. Även i vår finansiering finns ett tydligt hållbarhetsfokus och vårt mål är att all vår finansiering på sikt ska vara grön. Idag är all vår obligationsfinansiering grön via SFF som vi äger tillsammans med fyra andra fastighetsbolag.

Tack vare dialogen får vi en tydligare bild av kreditgivarnas prioriteringar samtidigt som vi utvecklar vår relation. Det skapar handlingsutrymme och förutsättningar att finansiera till exempel förvärv genom lån via bank eller via obligationer. Våra viktigaste kommunikationskanaler är personliga möten och information via hemsidan.



LEVERANTÖRER

Tillsammans med våra leverantörer arbetar vi för en hållbar och långsiktig 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.

Dialogen med våra leverantörer säkerställer goda och affärsmässiga relationer. Tillsammans följer vi upp samarbetet vilket ger möjlighet att utveckla och förbättra arbetssättet. Vi föreslår förbättringar till våra leverantörer och våra leverantörer ger i sin tur oss värdefull feedback. Våra viktigaste kommunikationskanaler är personliga möten, telefon och mejl i samband med upphandlingar, vid leveranser och i projekt.



OFFENTLIGA TJÄNSTEMÄN

För att vi ska kunna göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i krävs en god samverkan med offentliga tjänstemän. Som representanter för de offentliga institutionerna inom staden representerar de sina respektive organisationer samt, i förlängningen, invånarna i Göteborgsområdet.

Dialogen med tjänstemän ger oss en tydligare bild av exempelvis Göteborgs Stads prioriteringar och goda möjligheter att utvecklas i samklang med dessa. Våra viktigaste kommunikationskanaler är personliga möten, lokala föreskrifter och information via vår hemsida.

Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen hjälper oss att hitta kärnan i vårt hållbarhetsarbete. Vilka frågor som är mest relevanta för Platzer analyseras fortlöpande av vår hållbarhets- och inköpschef samt ledningsgrupp.

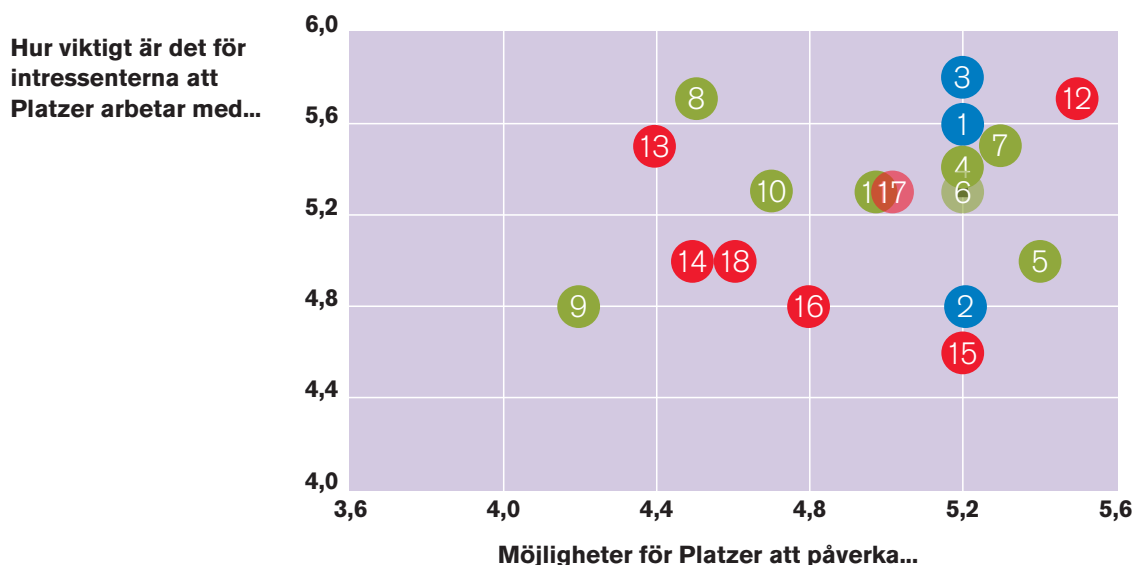
Till grund för analysen ligger en kontinuerlig dialog med våra intressenter. Dialogen innefattar personliga erfarenheter från den dagliga verksamheten, men också formaliserade enkäter. I analysen tar vi även hänsyn till verksamhetens ekonomiska, ekologiska och sociala påverkan, samt tittar på andra fastighetsbolags hållbarhetsarbete.

En intern grupp har analyserat vilka hållbarhetsområden som är viktigast för interna och externa intres-

senter samt var Platzer har störst möjlighet att påverka.

Varje område har prioriterats på en skala från ett till sex. Förutom att modellen ger oss riktning visar den att våra prioriteringar sammanfaller med intressenternas. Figuren nedan visar ett utsnitt eftersom samtliga områden ryms i de övre högra kvadranterna.

Väsentlighetsanalysen ger en god överblick och visar hur vi bör prioritera mellan olika områden.



➤ Ekonomi

1. God finansiell status
2. Hållbar tillväxt
3. Nolltolerans mot mutor

➤ Miljö

4. Minskad energianvändning (el, värme och kyla)
5. Medvetenhet vid materialval
6. Hållbar avfallshantering
7. Hållbara val av energislag
8. Minimera utsläpp av koldioxid och växthusgaser
9. Minimering/effektivisering av transporter av material och personal
10. Medverka till en grön stad
11. Klimatanpassning

➤ Socialt

12. Jämställdhet, mångfald och icke-diskriminering
13. Utveckling och utbildning av anställda
14. Hälsosam och säker arbetsmiljö för Platzers anställda
15. Leverantörers arbetsförhållanden
16. Sociala projekt
17. Involvera olika intressenter i projekt
18. Utveckling av läget/området som lokalen ligger i

Tillsammans med våra kunder utvecklar vi framtidens arbetsmiljöer.
Bilden är tagen på Platzers huvudkontor i Gullbergsvass.



Klimat och miljö

En fastighet belastar miljön under hela sin livscykel – från att den byggs, under tiden den används tills den rivs. Som en lokalt förankrad fastighetsägare tar vi inte bara ansvar för en hållbar utveckling där vi verkar, utan också för den påverkan som fastighetsdriften har globalt.

Vår miljöpåverkan uppstår både i den dagliga fastighetsdriften och i samband med fastighets- och projektutveckling. 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 föroreningar i fastighet eller mark. Dessutom jobbar vi alltmer med hållbara materialval vid om- och nybyggnationer.

Platzers ambition är att ständigt förbättra miljöarbetet och stärka den ekonomiska och sociala hållbarheten. Energieffektivisering är därför en självklar del av verksamheten. Att redan vid nyproduktion eller renoveringar bygga in smarta energilösningar ger inte bara en lägre kostnad för hyresgästen – det minskar också effektbelastningen lokalt i Göteborg och därmed de globala utsläppen.

STORT INTRESSE FÖR GRÖNA HYRESAVTAL

Energianvändningen i den egna verksamheten kan vi till stor del styra själva. Men den största andelen av energin, den som används av hyresgästerna, kan vi inte direkt påverka. Därför arbetar vi med att tydliggöra energianvändningen för hyresgästerna och uppmuntra förändring. I så stor utsträckning som möjligt ingår vi avtal med kallhyra, vilket innebär att hyresgästerna betalar för den energi de använder. Samtidigt genomför vi varje år tekniska åtgärder för att minska effektuttagen och energianvändningen. Totalt minskades energianvändningen 2018 i jämförbart bestånd med 2,0 procent (5,9).

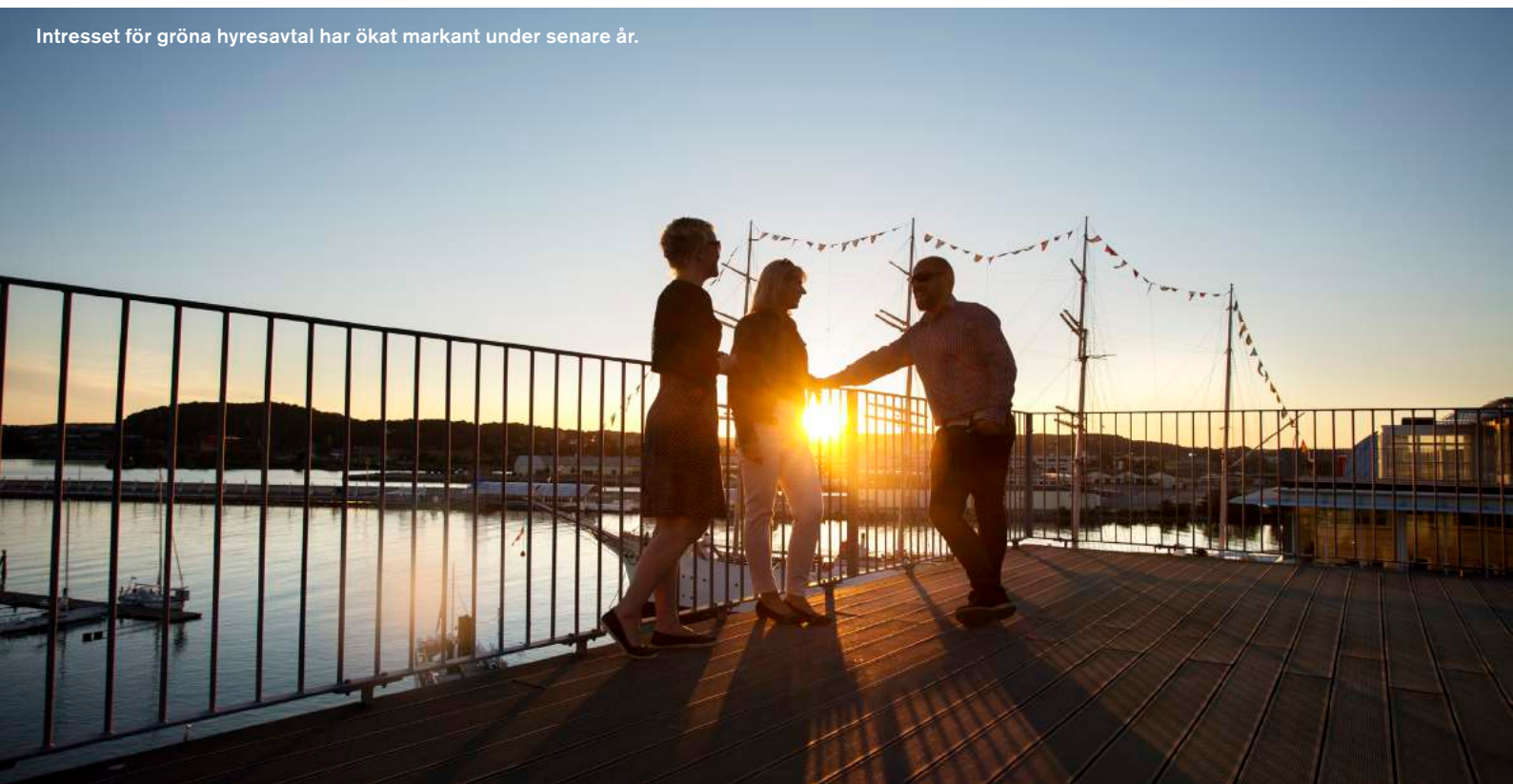
De senaste åren har vi även tecknat gröna hyresavtal i hög takt. Genom avtalen kommer hyresgästen och Platzers överens om en gemensam ambition att förbättra miljöarbetet i huset. Det kan handla om att minska energianvändningen, förbättra avfallshanteringen eller att välja resurssnåla alternativ vid inköp. Under 2018 har vi mött ett mycket stort intresse och engagemang hos våra hyresgäster. Samtidigt har vi sett att vi behöver öka de resurser och kunskaper som krävs för att följa upp avtalen. Fram till årsskiftet 2018 har 128 av våra hyresgäster gröna avtal, vilket motsvarar 38 procent av vårt hyresvärde.

NY FÄRDPLAN MOT FOSSILFRI UPPVÄRMNING

Vi är med i projektet Värmemarknad Sverige som leds av Profu (Projektinriktad Forskning och Utveckling i Göteborg AB). Det tvärvetenskapliga forskningsprojektet 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. Platzers finns med som medlem och medfinansierar i projektet.

I början av 2018 var vi med och tog fram prioriteringsordningen inför nästa etapp. Den nya färdplanen mot fossilfri uppvärmning finns nu att läsa hos Fossilfritt Sverige och överlämnades till regeringen i mars 2019.

Intresset för gröna hyresavtal har ökat markant under senare år.



Vår miljöresa

De senaste tio åren har vi minskat vår energianvändning och våra koldioxidutsläpp markant, samt ökat andelen gröna hyresavtal och miljöcertifierat fler än 50 fastigheter.



Energianvändning, kWh/m²



Koldioxidutsläpp, kg/m²

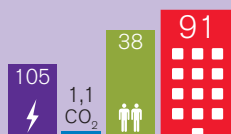


Gröna hyresavtal, andel av hyresvärde, %



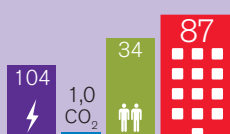
Miljöcertifierade fastigheter totalt, %

2018



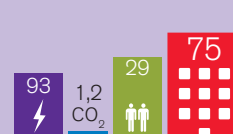
Under 2018 kommer nästan 40 procent av hyresvärdet från gröna avtal.

2017



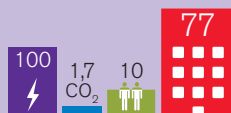
I slutet av 2017 var hela 87 procent av våra fastigheter miljöcertifierade.

2016



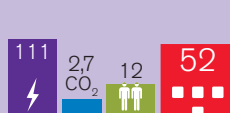
Platzer tecknar rekordmånga nya gröna hyresavtal, 44 stycken.

2015



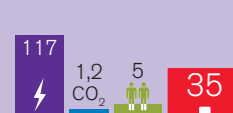
Platzer miljöcertifierar 15 fastigheter och har nu nästan 80 procent av sina fastigheter miljöcertifierade.

2014



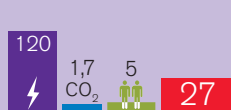
Platzer certifierar sina första fastigheter enligt Breeam In-Use och Leed Platinum.

2013



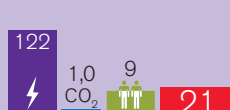
Platzer får sin första certifiering enligt Miljöbyggnad Silver.

2012



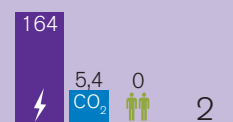
Elva fastigheter certifieras enligt Green Building.

2011



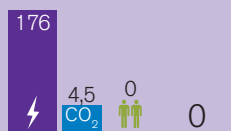
Endast grön el köps in och verksamheten blir koldioxidneutral genom att återstående utsläpp kompenseras med utsläppsrätter.

2010



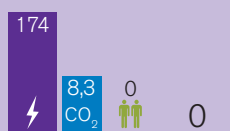
Platzer beslutar att samtliga fastigheter ska miljöcertifieras och blir medlem i Sweden Green Building Council.

2009



Platzer certifieras enligt ISO 14001.

2008



Platzer bildas och från dag ett är samtliga fastigheter miljödeklarerade och koldioxidutsläppen redovisas.

ÖKAD MATERIALÅTERVINNING

Huvuddelen av avfallet i en fastighet genereras av hyresgästerna. Vi har därför en löpande dialog för att kunna anpassa antal och typ av 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 kontorsavfall till stor del består av förbrukningsmaterial, strävar vi istället efter en så hög andel materialåtervinning som möjligt. I sista hand ska avfallet energiåtervinnas.

Under 2018 förbättrade vi 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 avfallshantering och har totalt sett visat sig ge en högre utsorteringsgrad. 2018 nådde vi 49 procent (42) utsorteringsgrad, en förbättring med 7 procentenheter. Inför

nästa år kommer vi att arbeta 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. 38) har vi en bra plattform för dialog med hyresgästerna där vi kan samverka kring avfallshantering.

MILJÖCERTIFIERINGAR AV FASTIGHETER

Vårt mål är att samtliga fastigheter som går att miljöcertifiera ska certifieras enligt något av de aktuella miljöcertifieringssystemen. Under 2018 miljöcertifierades 5 fastigheter (7), vilket ledde till att 91 procent (87) av våra förvaltningsfastigheter var certifierade vid årsskiftet.

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

Koldioxidutsläpp, ton

	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärme	408	362	339	283
El	135	144	0	9
Fjärrkyla	4	3	3	88
Köldmedia	372	420	212	392
Persontransporter	47	24	23	25
Summa	966	953	577	797
Summa kg per kvm	1,1	1,0	1,2	1,7

Avfall

	2018		2017		2016		2015	
	ton	kg per kvm LOA*	ton	kg per kvm LOA*	ton	kg per kvm LOA*	ton	kg per kvm LOA*
Brännbart	565	0,69	611	0,76	554	1,16	506	1,1
Wellpapp	164	0,20	183	0,23	198	0,41	173	0,37
Kontorspapper	178	0,22	132	0,16	116	0,24	47	0,1
Övrigt utsorterat	197	0,24	123	0,15	95	0,2	67	0,15
Totalt	1 104	1,35	1 049	1,30	963	2,01	794	1,72
Andel utsorterat, %	49		42		42		36	

*LOA = lokalarea

Energianvändning, MWh

	2018	2017	2016**	2015	2014	2013
Fjärrvärme	44 894	40 439	44 729	17 993	17 301	19 262
El	47 234	48 797	49 234	17 554	19 509	17 531
Fjärrkyla	3 735	2 538	3 448	2 519	3 048	2 575
Summa	95 862	91 774	97 474	38 066	39 858	39 368
Summa kWh per kvm Atemp*	105,2	104,4	110,8	100,4	109,7	113,6

*Atemp = uppvärmd area

**Förvärv av Volvo

Certifiering och grön finansiering

Idag finns ett flertal byggcertifieringar inom områdena energianvändning och klimatpåverkan. Vi har valt att fokusera på fyra miljöcertifieringssystem samt ett system som fokuserar på sociala aspekter.

Vår ambition att miljöcertifiera hela fastighetsbeståndet gör våra fastigheter till attraktiva gröna investeringar. Under senare år har intresset för denna typ av investeringar ökat kraftigt.

GRÖNA FINANSIERINGAR

Under 2018 har vi lånat 1 437 mkr via fem gröna obligationer genom ramverket Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF). Syftet med SFF är att underlätta finansiering av klimatsmarta och ekologiskt hållbara fastigheter. Bolaget ägs till lika delar av Platzer Fastigheter Holding AB (publ) och fyra andra noterade fastighetsbolag (se sid. 49).

Utöver obligationsmarknaden har bankerna satt upp egna ramverk för så kallade gröna lån, som på motsvarande vis ställer särskilda krav på fastigheternas miljöprestanda. Vi har i dagsläget finansierat 1 300 mkr med gröna banklån, samt beviljade outnyttjade gröna byggnadskreditiv om 1 705 mkr.

Det innebär att 28 procent av våra räntebärande skulder har grön finansiering.

Förutom att vi som bolag tar ansvar för klimat och miljö innebär grön finansiering ofta bättre investeringsvillkor. Därför är vår ambition att i så hög utsträckning som möjligt även refinansiera våra fastigheter genom SFF.



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



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.



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



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.



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).



Utan människor inga affärer

Våra medarbetare är navet i vår verksamhet. Det är medarbetarna som möter hyresgästerna på plats i fastigheterna och som driver våra projekt framåt. Därför är det viktigt för oss att attrahera, behålla och utveckla de mest kompetenta medarbetarna. Och målet är högt ställt: vi ska vara branschens bästa arbetsplats.



Vi tror att vi kan göra ett bättre jobb om vi drar nytta av våra medarbetares olikheter. Därför strävar vi alltid efter att komplettera vår organisation med personer som har olika bakgrund och erfarenhet.

En öppen och tillåtande organisation som präglas av ett starkt driv. Så beskriver våra medarbetare hur det är att jobba hos oss. 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. Nya medarbetare berättar att de snabbt kommer in i gemenskapen. Under 2018 anställde vi 19 personer (14). Vi har ökat inom projekt, uthyrning och HR. Dessutom har vi anställt två tekniska förvaltare och två fastighetsansvariga i Torslanda och Arendal. Den 31 december var vi totalt 79 medarbetare (69).

Platzers kärnvärden

- Frihet under ansvar
- Långsiktig utveckling
- Öppenhet

Våra kärnvärden är ledstjärnor i vår verksamhet. De skapar utrymme för nya idéer, delaktighet och ger stöd när vi väljer riktning. Våra medarbetare säger att kärnvärdena präglar det dagliga arbetet och att de uppmuntras att utmana och ta kalkylerade risker. För våra hyresgäster innebär kärnvärdena att vi mår om våra relationer, är tillgängliga och att vi snabbt löser eventuella problem som uppstår.

MÅNGFALD I KOMPETENS

Vi tror att vi kan göra ett bättre jobb om vi drar nytta av våra medarbetares olikheter. I våra rekryteringsprocesser strävar vi alltid efter att komplettera vår organisation med personer som har olika bakgrund och erfarenhet gällande såväl utbildning och arbete som andra livserfarenheter. Mångfald och jämställdhet ökar dessutom rekryteringsbasen. Att inte diskriminera är en självklarhet.

RESAN MOT EN JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

Allbrightstiftelsen granskar varje år jämställdhet hos börsbolagen i Sverige. År 2018 låg vi på plats 39 (17) på listan över jämställda bolag. Allbright tittar på andel kvinnor i styrelse, ledningsgrupp och i bolaget i stort. Att vi tappade placeringar beror på förändringar i styrelsen. Vi konstaterar att vi inte nått målen med vårt jämställdhetsarbete och fortsätter att sträva mot en jämn fördelning.

Vid årets slut hade vi 79 medarbetare (69), varav 41 procent (41) var kvinnor och 59 procent (59) var män. I styrelsen var fördelningen 33 procent (50) kvinnor och 67 procent (50) män. I ledningsgruppen var 38 procent (38) kvinnor och 62 procent (62) män. Personalomsättningen var 12 procent (12). Medelåldern var 40 år (39) och medelantalet anställda under året var 67 (66).

SÅ LOCKAR VI NY KOMPETENS

För att attrahera rätt kompetens även i framtiden är det viktigt för oss att fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare. Under året anställde vi en medarbetare inom HR för att bättre ta tillvara studentkontakterna och det löpande samtalet med utvalda skolor. Genom ett nära samarbete med skolorna får vi ta del av nya idéer och kunskaper, samtidigt som studenter får arbetslivserfarenhet som både vi och branschen har nytta av.

Varje år medverkar vi på Chalmers arbetsmarknadsdag VARM. Platzar är även huvudsponsor åt programmet för affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers. Några av våra medarbetare föreläser på yrkeshögskolor såsom Fastighetsakademin.

Under 2018 tog vi emot två LIA-praktikanter (lärande i arbete) från fastighetsrelaterade utbildningar och fem sommarjobbade skolorungdomar. Dessutom skrev en student sitt examensarbete hos oss.

Nyckeltal

	2018	2017	2016
Antal medarbetare per 31 december	79	69	64
Personalomsättning, %	12	12	10
Medelålder, år	40	39	39
Genomsnittlig anställningstid, år	4,7	4,5	4,6
Sjukfrånvaro, %	2,3	1,4	1,4

Könsfördelning 2018

Antal medarbetare	Män	Kvinnor	Totalt
Ledning	5	3	8
Övrigt	42	29	71
Totalt	47	32	79
Styrelsen	4	2	6

INTRODUKTIONSDAGAR OCH KICKOFFER

Vi vet av erfarenhet att den första tiden på jobbet är viktig för att komma igång med sitt arbete och lära känna sina nya kollegor. Därför erbjuder vi en tydlig och likvärdig introduktion för våra nyanställda. Under året har vi fortsatt utveckla de gemensamma introduktionsdagarna som ger våra nyanställda en genomgång av våra avdelningar och Platzer som företag.

I september hade vi en kickoff med samarbetsfokus på temat "Tillsammans skapar vi Göteborgs bästa Platzer". Under kickoffen framkom att medarbetarna vill bibehålla och stärka vårt positiva klimat. De tyckte även att vi behövde tydliggöra vart vi ska som företag. Ett steg på denna väg blev vår gemensamma affärsplan och vision.

ATT VÄXA MED SINA MEDARBETARE

Vi ser det som en självklarhet att ge våra medarbetare möjlighet att utvecklas. I de årliga individuella utvecklingssamtalen bryter vi tillsammans ned Platzers övergripande mål till individnivå som följs upp under året. Vi uppmuntar personligt engagemang och det finns flera exempel på medarbetare vars tjänster utvecklats för att bäst ta tillvara deras drivkraft.

Under året har ytterligare en grupp nyanställda medarbetare genomfört vårt företagsgemensamma program för medarbetarutveckling, i syfte att tillsammans stärka företagskulturen. Totalt investerade vi 1 mkr (1) i kompetensutveckling under 2018.

För oss är tydliga och kommunikativa chefer som kan leda grupper genom förändring en av våra viktigaste byggstenar. Vi har därför låtit chefer med personalansvar genomföra ett program i ledarskapsutveckling. Vi kommer även att ha återkommande chefsforum med fokus på Platzers vision, kärnvärden och ledarskapsfilosofi.

ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

Det fysiska kontoret spelar stor roll för trivselen. Samtidigt kan en inspirerande miljö i sig vara en konkurrensfördel. Vårt eget kontor är uppbyggd efter hur miljön bäst kan stödja vår verksamhet. Bland annat har vi delat in kontoret i olika arbetszoner, allt från tysta och lugna till aktiva och kreativa miljöer.

Arbetsmiljön på kontoret kommer att utvärderas under 2019. Tanken är att kontoret ska vara en levande miljö som förändras med behoven.

Vi fokuserar även på en positiv kultur och ett hälsofrämjande klimat. Motion och en hälsosam livsstil stimuleras både i form av gemensamma initiativ och genom

friskvårdsbidrag för individuell träning. Vi har även en hälsogrupp som planerar och genomför aktiviteter med hälsoinriktning. Under 2018 deltog flera medarbetare i Blodomloppet och mer än halva bolaget deltar i vår pingisserie. Alla medarbetare erbjuds också en hälsoprofil vartannat år. Under våren genomfördes en HLR-utbildning i enlighet med vårt systematiska arbetsmiljöarbete.

FÖRTROENDEINDEX

Vi gör årligen en medarbetarundersökning som mäter våra medarbetares upplevelse av Platzer utifrån perspektiven tillit, stolthet och kamratskap. Vi använder oss av den globala modellen Great Place to Work. Medarbetarmätningen som genomfördes i december 2018 gav oss ett genomsnittligt förtroendeindex på 72 procent (73). Dessutom anser 77 procent (77) av våra medarbetare att Platzer är en mycket bra arbetsplats. Något som värderades högt var det goda arbetsklimatet och kamratskapet. Inom ledarskapsområdet ser vi att medarbetarna önskar ökad tydlighet kring förväntningar och mål. Med utgångspunkt i resultatet arbetar vi tillsammans med samtliga medarbetare för att identifiera utvecklingsområden och förbättra vår verksamhet utifrån ett arbetsplatsperspektiv. Inom arbetsmiljö arbetar vi i enlighet med arbetsmiljöledningssystemet OHSAS 18001. Under 2018 rapporterades 1 arbetsrelaterad skada (0).

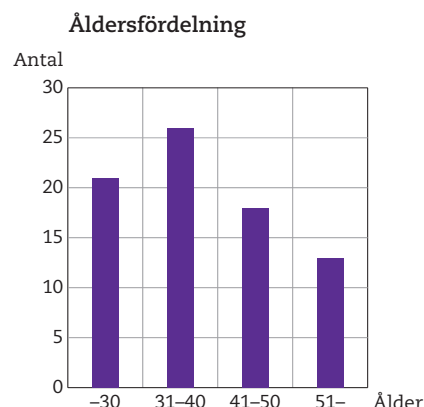
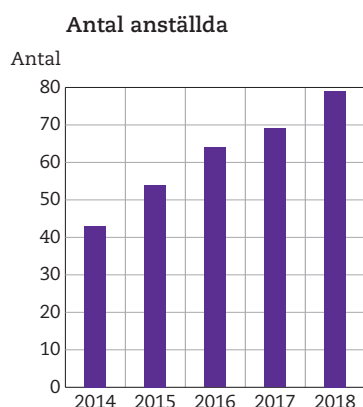
ORGANISATION

Våra medarbetare har ett helhetsansvar för sina fastigheter. Därför är vår organisation inte bara funktionsindeldad utan också geografiskt indelad. Vårt fastighetsbestånd är organiserat i två marknadsområden. Det ena utgörs av Arendal, Torslanda, Lindholmen, Backaplan, Gamlestaden samt norra Gårda. Det andra består av Centralenområdet, Södra Älvstranden, Masthugget, södra Gårda, Mölndal, Södra Änggården, Almedal och Härryda.

För varje fastighet finns ett team bestående av en kommersiell förvaltare, en teknisk förvaltare och en fastighetsansvarig. Varje marknadsområde leds av en marknadsområdeschef. Inom varje marknadsområde finns en drift- och underhållschef samt två fastighetschefer som leder och stöttar de kommersiella förvaltarna.

Som stöd för marknadsområdena finns en projektutvecklingsavdelning. För att kunna möta framtida tillväxt av beståndet har vi även en uthyrningsavdelning.

Våra koncern- och stabsfunktioner består av finans, ekonomi, kommunikation, marknad, hållbarhet, inköp och HR.



Platzer i samhället

Där människor trivs, där trivs bolag. Genom att äga flera fastigheter i ett område kan vi ta ett helhetsgrepp och skapa attraktiva stadsmiljöer som fungerar över tid. Med åren har engagemanget ökat och Platzer är idag en aktiv aktör när Göteborg utvecklas.

Attraktiva stadsdelar attraherar både människor och företag. Fler företag ger ökade hyresintäkter och fler människor skapar trivsel och trygghet. Det gör i sin tur att ännu fler söker sig till området. För oss på Platzer är det därför centralt att vara aktiva i utvecklingen av de stadsdelar där vi äger fastigheter. Detta arbete sker i nära samverkan med hyresgäster och andra aktörer i området.

Genom att använda internationellt etablerade samverkansformer kommer vi efterhand att få fram data för fortsatt utveckling.

ATT PLANERA FÖR TRYGGHET

Att öka tryggheten i ett område kräver helhetssyn på den fysiska miljön, byggnader och människor. Det är viktigt hur man utformar stråk för olika former av flöden och hur byggnader, hållplatser och bilparkeringar förhåller sig till dessa stråk. Det gäller att undvika att det uppstår mörka och undanskymda platser utan överblick. I slutändan skapas trygghet av närvaron av människor.

Som fastighetsägare kan vi påverka människors vilja att vara i ett område på flera olika sätt:

- innehållet i byggnaderna, till exempel genom att planera så att restauranger, service och andra verksamheter placeras i gatuplan med aktiva fasader
- utformningen av byggnaden, till exempel med entréer mot gatan och viktiga stråk
- förvaltning och skötsel av fastigheter, till exempel genom regelbundet underhåll, städning, klottersanering, och byte av trasiga lampor
- samarbete och samverkan med andra i området såsom grannar, samarbetspartners, polis och övriga myndigheter

SÅ SKAPAR VI HÅLLBARA STADSDELAR

Ibland tar vi ett större grepp om ett område för att det ska bli attraktivt. Ett sådant exempel är norra Högsbo – ett traditionellt kontors- och småindustriområde som främst levde under arbetstid. Förändrade krav från hyresgäster och deras anställda gjorde att området hade relativt höga vakanser. Men vi såg områdets potential med närhet till både Linnéplatsen och Änggårdsbergen. Vi beslutade oss därför för att omvandla norra Högsbo till Södra Änggården – en integrerad stadsdel med stort inslag om bostäder och cykelavstånd till centrum.

Visionen för Södra Änggården är att skapa "ett skönare stadsliv" med tydliga gaturum, variation i bebyggelsen och intressanta stråk. Genom att få till tryggheten och tätheten av människor skapar vi en bas för service, som i sin tur lägger grunden för fler utåtriktade verksamheter i området.

Vi står för övergripande planering och skapandet av goda förutsättningar. Bostadsbyggrätterna har vi sålt till specialiserade bostadsutvecklare.

FÖRST I GÖTEBORG MED WELL BUILDING

På Platzer sätter vi människan i centrum och vill att alla ska må bra på jobbet. I vårt arbete med att skapa hälsosamma och attraktiva arbetsplatser har vi beslutat att certifiera vårt profilprojekt Gårda Vesta enligt standarden Well Building.

Well Building är ett internationellt ledningssystem som lägger extra vikt vid att huset byggs med en helhetssyn på hälsa, drift, design och trivsel för människor som vistas i byggnaden. Idag finns drygt hundra Well Building-certifierade byggnader i världen. Gårda Vesta blir den första i Göteborg.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

I vårt arbete med mänskliga rättigheter fokuserar vi på den interna verksamheten. Det beror på att verksamheten 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 nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering. Rutiner för hur vi praktiskt arbetar med dessa frågor ingår i vårt arbetsmiljöledningssystem. Under 2018 rapporterades inga fall av diskriminering eller kränkande särbehandling. Vi kommer under 2019 fortsätta utveckla och strukturera våra rutiner för att följa upp frågor som rör mänskliga rättigheter.

ANTIKORRUPTION

Platzer arbetar i enlighet med FNs Global Compact och tar avstånd från alla former av korruption. Vår inköbspolicy, tillsammans med attestordningen för projektanmälan, upphandling och fakturahantering, säkerställer god kontroll och affärsetiska köp samt motverkar korruption effektivt. Under 2019 kommer vi att ytterligare utveckla våra principer för uppföljning av frågor som berör anti-korruption.



Fyra samverkansprojekt

1

UNIKT BID-SAMARBETE I GAMLESTADEN

Platzer är en stor fastighetsägare i Gamlestadens. Vi känner stort ansvar för trygghetsfrågan i stadsdelen. Vi har därför valt att engagera oss i BID Gamlestadens, ett Sverigeunikt samverkansprojekt mellan åtta förvaltningar, Gamlestadens fastighetsägarförening och bolag inom Göteborgs Stad.

BID står för Business Improvement Districts och är en internationellt framgångsrik metod för att få lokala aktörer att samverka. Syftet är att främja jämlikhet och hållbarhet i Gamlestadens samt att stärka stadsutvecklingen och det lokala näringslivet. Målet är ett tryggt och attraktivt Gamlestadens för alla som lever och verkar där.

2

PURPLE FLAG I LILLA BOMMEN

Platzer deltar i ett pilotprojekt för Purple Flag-certifiering av Lilla Bommen, Fredstan och Nordstan. Purple Flag finns idag i ett femtiotal städer runt om i världen.

I Lilla Bommen har vi och andra fastighetsägare gått samman för att skapa en trygg och levande stad även under kvällar och nätter. Vi har arbetat aktivt med trygghet och inrättat en arbetsgrupp för att lösa de sociala problemen i området. Dessutom har vi arbetat med ett gemensamt gestaltungsprogram för att på sikt öka genomströmningen i området.

3

HUVUDSPONSOR TILL BERÄTTARMINISTERIET

Sedan två år tillbaka är vi huvudsponsor för Stiftelsen Berättarministeriets verksamhet i Göteborg. Berättarministeriet inspirerar barn i områden med hög arbetslöshet till att vilja uttrycka sig och göra sig hörda genom att behärska 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.

4

100 IDÉER FÖR GÖTEBORG

De senaste åren har kompetensförsörjningen blivit allt viktigare. För oss på Platzer har frågan två dimensioner – utöver att säkra vår egen tillgång på kompetens ligger det i vårt intresse att våra hyresgäster har de resurser som krävs för att utvecklas och expandera. Samtidigt vet vi att många unga talanger idag lämnar Göteborg efter avslutade studier.

Under Almedalsveckan samlade vi därför människor från olika sektorer med målet att samla in 100 idéer som svarade på frågan "Hur behåller vi de unga i Göteborg?" De 100 idéerna sammanställdes i en rapport som lämnades till den nyvalda kommunstyrelsen.

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. 12
- Miljö sid. 32–33, 38–41 samt 61
- Medarbetare sid. 32–33, 42–44 samt 62
- Sociala aspekter sid. 32–33, 35, 36, 45–46 samt 61
- Antikorruption sid. 45
- Mänskliga rättigheter sid. 45

Risker kopplade till dessa frågor återfinns i Platzers övergripande riskavsnitt på sid. 60–63. Ytterligare upplysningar finns i GRI-index på platzer.se.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på sidorna 32–47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

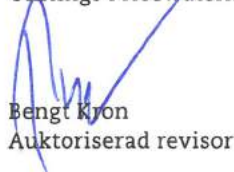
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt 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 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Södra Gårda kommer att få en helt ny siluett med vårt projekt Kineum i centrum.

Finansiering

Finansiering för fortsatt värdeskapande

Kapital är tillsammans med kompetens den viktigaste resursen i vårt värdeskapande. En stark finansiell ställning är en förutsättning för både förvärv och utveckling av fastigheter. Det går en rak linje från starka finanser till vår huvudverksamhet.

Det övergripande målet för vår finansverksamhet är att säkerställa att vi har finansiella resurser för att genomföra vår tillväxtstrategi i form av både projektutveckling och fastighetsförvärv.

Vår finansieringsverksamhet präglas av att vi verkar på den svenska fastighetsmarknaden med de förutsättningar som gäller här. Något som särskiljer Sverige från andra länder är att vi har jämförelsevis korta lån och systemet med pantbrev.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 7 288 mkr (5 962). I samband med årsstämman i april 2018 beslutades det om att lämna utdelning till aktieägarna om 180 mkr (1,50 kr per aktie).

Den senaste förändringen av aktiekapitalet genomfördes i december 2016 inför förvärvet av fastigheterna i Arendal, Torslanda och Säve från Volvo. Vi genomförde då en företrädesemission som innebar att antalet aktier ökade med 23 936 858 B-aktier. Emissionen genomfördes efter 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 2018 fördelades aktiekapitalet på totalt 119 934 292 aktier, varav 20 000 000 A-aktier och 99 934 292 B-aktier. Av B-aktierna är 118 429 återköpta av Platzer efter 2018 års avslutade incitamentsprogram så att antalet utestående aktier uppgår till 119 815 863. Eget kapital per aktie uppgick till 60,34 kr (49,36) och det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) till 69,54 kr (58,39), en ökning med 19 procent.

Soliditeten uppgick per balansdagen till 38 procent (37), vilket innebär att det finns resurser för fortsatt tillväxt utan tillskott av ägarkapital.

LÅNEFINANSIERING

Utöver eget kapital är lån en viktig del i vår finansiering. Under 2018 utökade vi antalet banker med ytterligare en, vilket innebär att vi nu har lån i sex banker.

Den 31 december uppgick de räntebärande skulderna till 9 818 mkr (8 391), vilket motsvarade en belåningsgrad om 53 procent (54). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer att omförhandlas under 2019.

Vi har också möjlighet till lån 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 Sustainable Bonds List. SFF ägs till lika delar av de noterade bolagen Platzer Fastigheter Holding AB, Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabège AB och Wihlborgs Fastigheter AB.

Under 2018 gjorde vi ytterligare en grön säkerställd emission via SFF. Vi emitterade ett obligationslån om 324 mkr till en rörlig ränta med 3 månaders Stibor med en löptid på två år. Totalt har vi fem utestående gröna obligationer till ett sammanlagt värde om 1 437 mkr. Tillsammans med gröna lån innebär det att grön finansiering sammanlagt utgör 28 procent av våra räntebärande skulder.

Totalt lånefinansierade vi under året fastighetsförvärv motsvarande en belåningsgrad på 60–65 procent. Dessutom refinansierade vi banklån samt upptog nya lån för finansiering av projekt.

Direkt skapat värde

	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter	1 044	995	687	589
Fördelat ekonomiskt värde				
Leverantörer (fastighets- och administrationskostnader exkl. fastighetsskatt och personalkostnader)	198	188	116	103
Anställda (inklusive styrelsen)	68	66	59	47
Ägare (utdelning)	180	132	96	72
Finansiärer (räntekostnader)	205	195	144	136
Staten (skatter)	66	115	82	55

Finansiering

	2018	2017	2016	2015
Eget kapital	7 288	5 962	4 703	3 592
Långfristiga räntebärande skulder	5 762	4 520	5 764	4 296
Långfristiga ej räntebärande skulder	355	354	358	224
Kortfristiga räntebärande skulder	4 055	3 871	2 225	1 394
Kortfristiga skulder	434	414	322	1 628

År	Lånebelopp, mkr	Ränteförfall	Kreditavtal, mkr	Låneförfall
		Snittränta, %		Utnyttjt, mkr
2019	5 048	1,19	4 155	4 055
2020	500	1,76	2 864	2 864
2021	-	-	1 612	1 612
2022	-	-	274	274
2023	300	2,11	380	380
2024	300	2,07	-	-
2025	520	2,14	-	-
2026	850	2,26	-	-
2027	920	2,36	-	-
2028	1 380	2,52	634	634
Totalt	9 818	1,71	9 918	9 818

Ställda säkerheter uppgick per 2018-12-31 till 7 672 mkr (6 445).
Eventualförpliktelser uppgick per 2018-12-31 till 8 mkr (8).



Sammantaget innebär detta att vi lånade 1 515 mkr (510). Vi amorterade även lån vid fastighetsförsäljning.

Vi har ett upprättat certifikatprogram med ett rambelopp om 2,0 mdkr. Per bokslutsdagen fanns 600 mkr (600) i utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 december till 4,1 år (3,2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (1,6) och den genomsnittliga räntan var 1,71 procent (2,16).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I DERIVAT

Vi använder huvudsakligen räntederivatinstrument, främst ränteswappar, för att nå önskad räntebindningsstruktur. Derivatens redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning.

I december genomförde vi en omstrukturering av derivatportföljen och sänkte därmed den genomsnittliga räntan i skuldportföljen. I samband med omstruktureringen

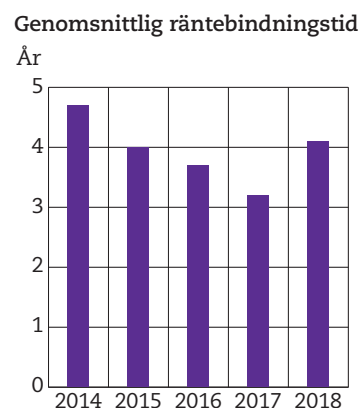
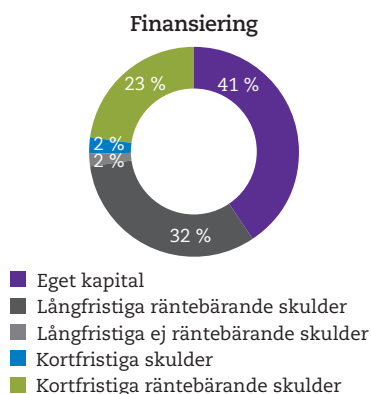
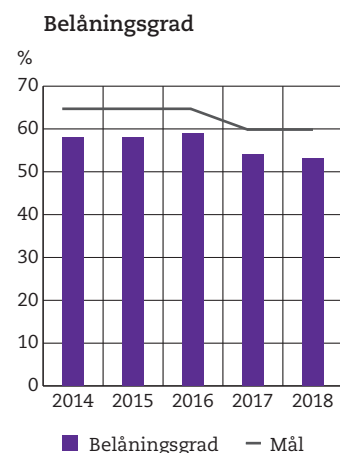
stängde vi räntederivat med ett undervärde om 239 mkr. Samtidigt ingick vi nya räntederivat om 4 320 mkr.

Efter transaktionerna är den totala utestående volymen derivat 5 120 mkr (4 920), varav 350 mkr (800) avser swappar med framtida start. Marknadsvärdet var per 31 december -26 mkr (-276), vilket för hela året innebar en värdeförändring om 12 mkr (54) netto efter effekten av realiserade undervärden. Den realiserade värdeförändringen påverkar kassaflödet med 239 mkr. När derivaten förfaller är värdet alltid noll.

RÖRELSEKAPITAL

Ett av syftena 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 klara de löpande betalningarna. Vi erhåller dessutom hyresintäkter i förskott samtidigt som utgifterna betalas i efterskott.

Vid utgången av 2018 uppgick likvida medel till 355 mkr (141). Därutöver fanns vid årsskiftet outnyttjade lånelöften om 1 705 mkr samt en outnyttjad checkkredit om 100 mkr.





Vår finanspolicy

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



I finanspolicyn framgår följande mål:

MÅL

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till lägst 30 procent.

Lånefinansieringen ska ske genom tre till sex banker samt möjlighet till obligationslån och certifikatprogram.

Ingen enskild kreditgivare ska stå för mer än 50 procent av lånevolymen.

Högst 35 procent av lånen ska förfalla ett enskilt år.

Den genomsnittliga räntebindningstiden ska vara inom 1,5–5 år.

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

NULÄGE

Soliditeten uppgår till 38 procent.

Vi har idag lån i sex banker och gröna obligationer om 1 437 mkr via Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) samt ett icke säkerställt certifikatprogram med en ram om 2 000 mkr.

Största långivaren svarar idag för cirka 25 procent av total låneskuld.

Kapitalbindningen är diversifierad och 2019 förfaller 41 procent av lånen till refinansiering, vilket överstiger det långsiktiga målet om 35 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden är 4,1 år.

40 procent av låneportföljen löper utan lång räntebindning inklusive swappar med framtida start.

Platzeraktien – ökat aktieägarvärde

Platzeraktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Under 2018 ökade aktiekursen med 7,50 kr till 59,50 kr eller med 14 procent. Det motsvarar en total ökning av börsvärdet till 7 129 mkr (6 224).

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 2018 omsattes 18,4 miljoner aktier (15,2) till ett sammanlagt värde av 1 066 mkr (735). Den genomsnittliga omsättningen var 74 000 aktier (60 000) per handelsdag. Samtliga noterade aktier handlades på NASDAQ OMX Stockholm.

Bland våra tio största aktieägare skedde en förändring under 2018. Tionde största ägare är numera SEB Investment Management istället för RBC Investor Services Bank SA.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 31 december 2018 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 118 429 aktier som eget innehav. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr.

UTDELNINGSPOLICY OCH UTBILDNING

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 genom att det är förvaltningsresultatet som ligger till grund för utdelningen, medan värdeökningar som genereras genom utveckling och förvärv finansieras fortsatt tillväxt.

Inför årsstämman föreslår styrelsen en utdelning om 1,70 kronor (1,50) per aktie för 2018. Detta motsvarar en direktavkastning på 2,9 procent (2,9) beräknat på aktiekursen vid årets utgång.



Platzers strategiska fokus på utveckling har hittills varit framgångsrikt och jag ser stora möjligheter för bolaget att skapa värden även i framtiden.

Henrik Forsberg Schoultz, vd Ernström & C:o

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman den 26 april 2018 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 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 2018 till 5 124 (3 809). Det utländska ägandet uppgick till 6 procent (3) av aktiekapitalet och 2 procent (1) 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. Backahill sålde sina aktier under 2017 då Länsförsäkringar Skaraborg gick in som ny A-aktieägare.

I bolagsordningen finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, som inte äger A-aktier sedan tidigare, 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. Under 2018 lanserade vi en ny hemsida. 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, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning samt finansiella data. Årsredovisningen finns tillgänglig på hemsidan och distribueras i tryckt form till de aktieägare som önskar.



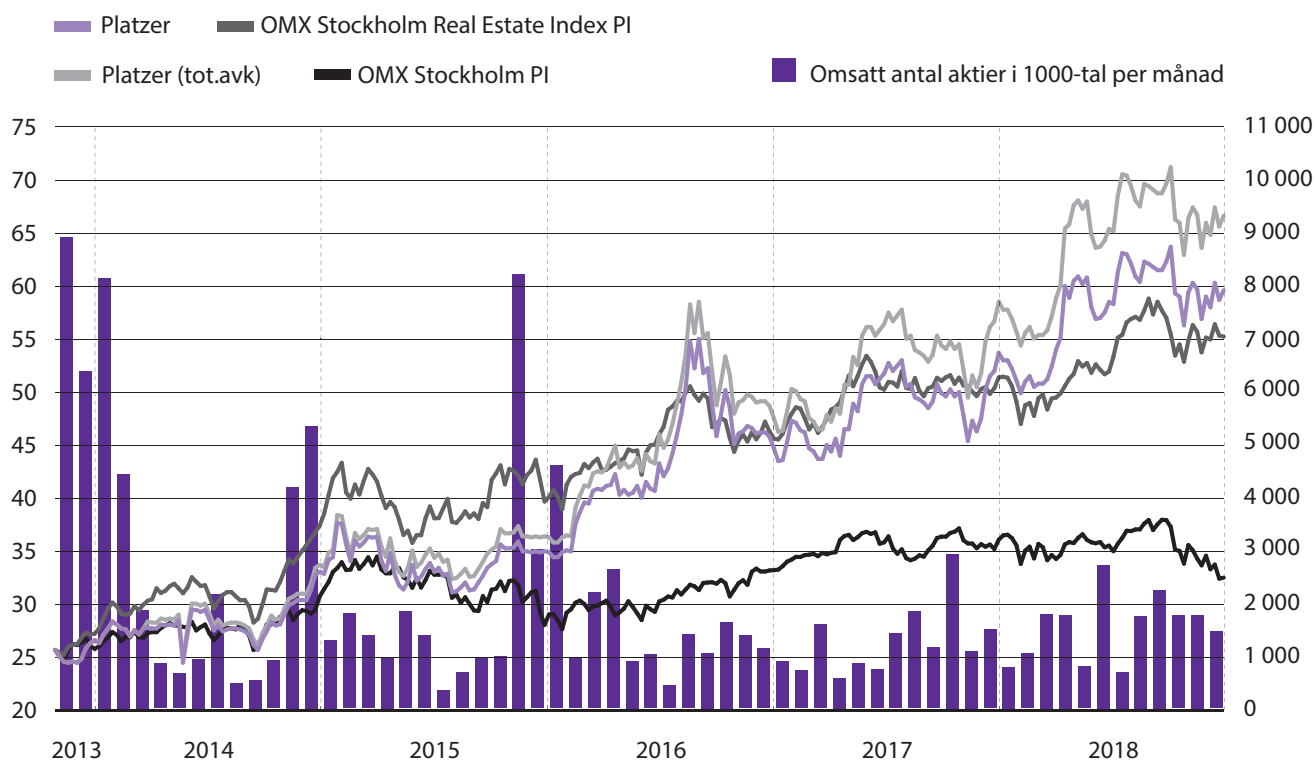


Platzer passar väl in i vår investeringsstrategi. Det är ett bolag som utvecklar regionen, som sätter hållbarhetsfrågor högt och som skapar välbefinnande och arbetstillfällen i Göteborgsregionen.



Ricard Robbstål, vd Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)



Data per aktie

	2018	2017	2016	2015	2014
Eget kapital, kr	60,34	49,36	38,90	37,05	30,98
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	69,54	58,39	45,72	43,16	36,20
Börskurs vid årets slut, kr	59,50	52,00	46,20	38,00	33,50
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	12,55	11,54	4,92	6,81	3,11
Förvaltningsresultat, kr ²⁾	4,36	4,06	3,21	2,78	2,21
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	4,53	3,58	3,66	3,07	2,00
Utdelning, kr	1,70	1,50	1,10	1,00	0,75
Antal aktier per bokslutsdag, tusental	119 816	119 684	119 684	95 747	95 747
Genomsnittliga antal aktier, tusental	119 750	119 684	100 534	95 747	95 747

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sid. 114–115.

¹⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

²⁾ Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 december 2018

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel 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	21,7	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		11 470 805	11 470 805	3,8	9,6
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		11 183 301	11 183 301	3,7	9,3
Carnegie Fonder		6 117 826	6 117 826	2,0	5,1
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 064 362	4 064 362	1,4	3,4
Svolder AB		4 025 233	4 025 233	1,3	3,4
SEB Investment Management		1 853 986	1 853 986	0,6	1,5
Övriga ägare		19 280 058	19 280 058	6,4	16,1
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 815 863	119 815 863	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

Aktieägare i storleksklasser 2018-12-28

Storleksklass	Antal aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %	Marknadsvärde, tkr
1 – 500	3 021	0	536 075	0,5	0,2	31 950
501 – 1 000	985	0	761 294	0,6	0,3	45 373
1 001 – 5 000	827	0	1 823 696	1,5	0,6	108 692
5 001 – 10 000	108	0	790 800	0,7	0,3	47 132
10 001 – 15 000	41	0	509 378	0,4	0,2	30 359
15 001 – 20 000	18	0	315 446	0,3	0,1	18 801
20 001 –	124	20 000 000	95 197 603	96,0	98,4	5 673 777
Summa 2018-12-28	5 124	20 000 000	99 934 292	100,00	100,00	5 956 084

Antal aktieägare 2018-12-28 per geografiskt område

	Antal aktieägare	Aktie- ägare, %	Innehav	Innehav, %	Röster	Röster, %	Marknads- värde, tkr
Sverigeboende	4 987	97,3	113 444 988	94,6	293 444 988	97,8	5 566 713
Övriga Norden	39	0,8	1 531 630	1,3	1 531 630	0,5	91 263
Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	68	1,3	4 085 068	3,4	4 085 068	1,4	243 437
USA	20	0,4	853 116	0,7	853 116	0,3	50 835
Övriga världen	10	0,2	19 490	0,0	19 490	0,0	1 157
Summa 2018-12-28	5 124	100,00	119 934 292	100,00	299 934 292	100,00	5 953 405



Vi är långsiktiga ägare och har därför investerat i Platzer som är ett bolag med långsiktiga strategier.

Jonas Rosman, vd Länsförsäkringar Skaraborg



Flerårsöversikt

Mkr	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Resultaträkning									
Hyesintäkter	1 044	995	687	589	525	464	384	330	302
Fastighetskostnader	-263	-268	-181	-152	-131	-123	-104	-124	-102
Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag)	531	508	322	266	211	166	130	87	99
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 311	1 214	450	510	401	117	108	63	51
Resultat före skatt	1 835	1 776	635	840	385	365	184	94	170
Årets resultat	1 511	1 393	500	664	298	294	157	73	125
Balansräkning									
Tillgångar									
Förvaltningsfastigheter	18 388	15 559	13 615	9 784	8 343	6 913	6 091	4 504	3 880
Övriga anläggningstillgångar	14	10	50	65	42	28	7	9	13
Omsättningstillgångar	115	250	200	290	123	706	138	72	83
Eget kapital	7 288	5 962	4 703	3 592	2 966	2 726	1 816	1 359	1 156
Långfristiga skulder	7 239	5 689	6 615	4 919	5 391	4 739	4 283	3 104	2 685
Kortfristiga skulder	4 489	4 285	2 547	1 628	151	182	136	122	136
Balansomslutning	19 016	15 936	13 865	10 139	8 508	7 647	6 236	4 585	3 977
Kassaflödesanalys									
Kassaflöde från löpande verksamhet	543	428	367	294	192	156	145	67	101
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 308	-672	-3 364	-932	-1 011	-708	-1 479	-560	-339
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	980	253	2 902	769	237	1 111	1 414	466	248
Årets kassaflöde	214	9	-95	131	-582	559	80	-27	10
Övrigt									
Fastigheter, antal	70	69	70	59	60	53	55	51	49
Fastighetsinvesteringar, byggnationer	723	526	521	360	166	114	151	197	53
Medelantal anställda	67	66	61	55	41	36	35	30	28

KOMMENTAR TILL FLERÅRSÖVERSIKTEN

Under 2012 skedde två stora fastighetsförvärv om totalt nio fastigheter från Vasakronan och Wallenstam. Förvärven finansierades via två nyemissioner. Detta innebar att balansomslutningen ökade kraftigt samt ökade hyresintäkter, vilka gav fullt utslag under 2013.

Börsnoteringen 2013 skedde samtidigt med en nyemission som stärkte vår balansräkning ytterligare. Under året förvärvade vi ytterligare fastigheter och intensifierade vårt utvecklingsarbete, vilket bidrog till ökade fastighetsvärden.

Utvecklingsprojekten bidrog till 70 procent av vår värdetillväxt i fastigheter under 2014. Samma år förvärvade vi sju fastigheter i Gamlestaden, Backaplan, norra Högsbo och längs Mölndalsvägen.

Under efterföljande år tog vi ett allt större ansvar för stadsutvecklingen i våra prioriterade områden. Detsamma gällde vårt arbete inom projekt- och fastighetsutveckling.

Det innebar att investeringarna ökade. Samtidigt ledde ökade fastighetsvärden till bättre resultat och ökad balansomslutning.

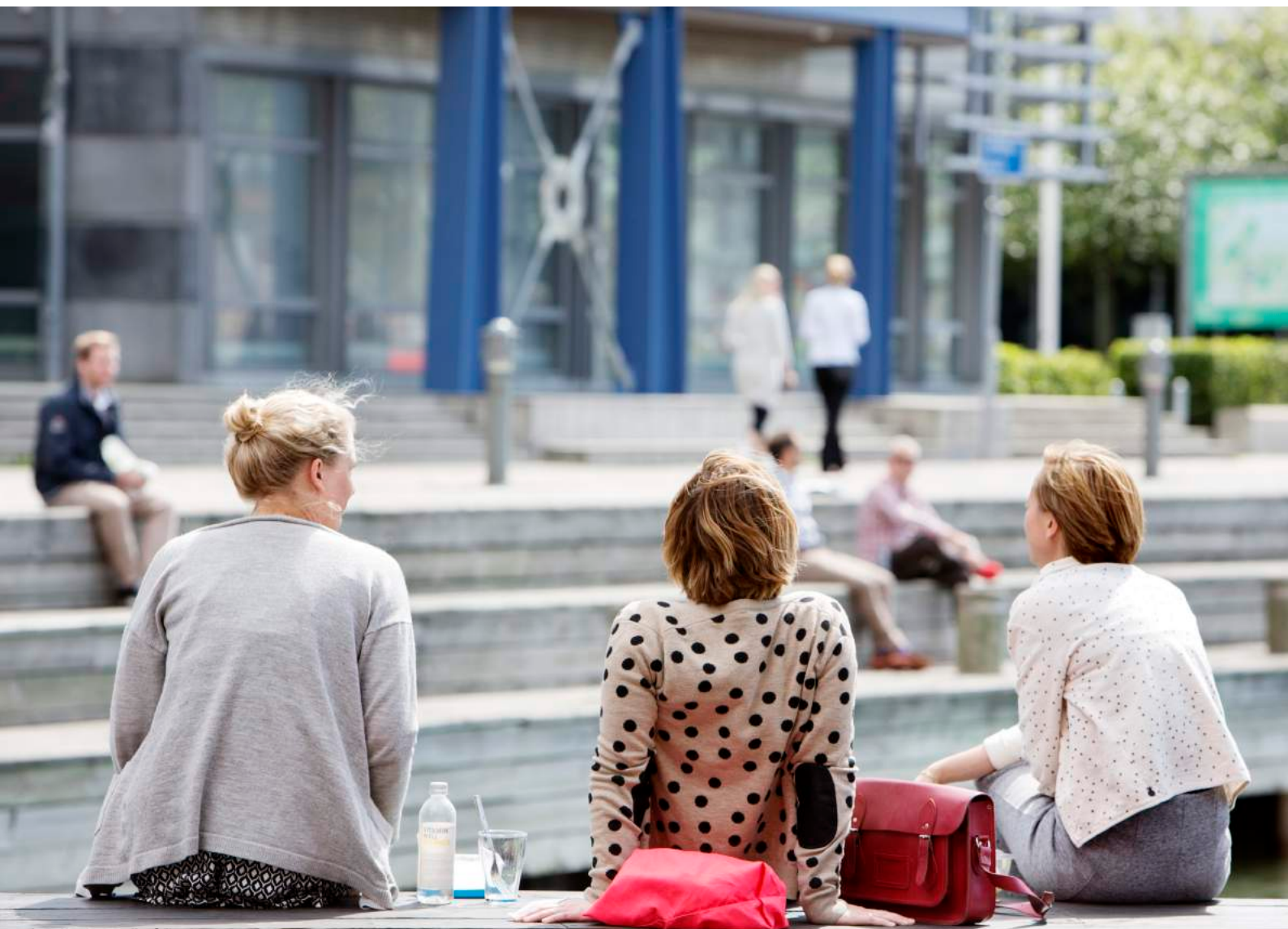
Vårt hittills största förvärv genomfördes i slutet av 2016 och omfattade AB Volvos fastigheter i Torslanda, Arendal och Säve. Förvärvet finansierades med en nyemission, vilken syns i vår balansomslutning. Effekten av förvärvet gav full effekt i vår resultaträkning under 2017.

Under 2017 sålde vi byggrätter i Södra Änggården för 1,7 miljarder kronor. Försäljningen påverkar dock resultatet först i och med att detaljplanen vunnit laga kraft. I övrigt präglades året av ett antal stora utvecklingsprojekt i Gamlestaden och Gårda, där Gamlestads torg gick över i förvaltning under 2018 och därmed påverkar resultaträkningen.

Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Finansiella									
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,7	1,6	1,6	1,7	2,2	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,5	3,2	3,0	2,4	2,1	2,0	1,8	2,2
Belåningsgrad, %	53	54	59	58	58	65	66	65	67
Soliditet, %	38	37	34	35	35	36	29	30	29
Avkastning på eget kapital, %	23	26	12	20	10	13	10	6	11
Fastighetsrelaterade									
Direktavkastning, %	4,7	5,0	4,9	4,8	5,2	5,3	5,4	5,0	5,6
Överskottsgrad, %	75	73	74	74	75	74	73	64	66
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	94	91	94	93	91	94	93
Hyresvärde, kr/kvm	1 378	1 326	1 538	1 532	1 490	1 363	1 078	1 166	1 060
Uthyrningsbar yta, kvm	821	805	801	465	415	374	402	329	317

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se sid. 114–115.



Lindholmen är Göteborgs teknikkluster och ett globalt centrum för utvecklingen av morgondagens mobilitetslösningar.

Kvartalsdata

Mkr	2018-12-31	2018-09-30	2018-06-30	2018-03-31	2017-12-31
Resultaträkning					
Hyesintäkter	276	255	254	259	251
Fastighetskostnader	-70	-59	-62	-72	-78
Driftsöverskott	206	196	192	187	173
Central administration	-15	-8	-13	-14	-17
Andel i resultat från intresseföretag	5	1	1	0	22
Finansnetto	-51	-52	-52	-50	-49
Förvaltningsresultat	144	137	128	123	129
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	588	219	155	349	841
Värdetförändringar finansiella instrument	-49	46	-10	6	1
Resultat före skatt	683	402	273	478	971
Skatt på periodens resultat	-135	-87	3	-105	-211
Periodens resultat	548	315	276	373	760

	2018-12-31	2018-09-30	2018-06-30	2018-03-31	2017-12-31
Balansräkning					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18 388	17 570	16 118	16 015	15 559
Övriga anläggningstillgångar	14	14	10	10	10
Finansiella anläggningstillgångar	144	122	121	117	117
Omsättningstillgångar	115	102	160	195	109
Likvida medel	355	145	122	218	141
Summa tillgångar	19 016	17 953	16 531	16 555	15 936
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	7 288	6 744	6 432	6 335	5 962
Uppskjuten skatteskuld	1 122	962	885	907	815
Långfristiga skulder	6 117	4 969	4 584	4 876	4 874
Kortfristiga skulder	4 489	5 278	4 630	4 437	4 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 016	17 953	16 531	16 555	15 936

	2018-12-31	2018-09-30	2018-06-30	2018-03-31	2017-12-31
Nyckeltal					
Direktavkastning, %	4,8	4,7	4,8	4,7	4,6
Överskottsgrad, %	75	77	76	72	69
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	95	95	97
Avkastning på eget kapital, %	12,9	9,8	8,1	10,8	18,8
Eget kapital, kr	60,34	55,81	53,21	52,47	49,36
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	69,54	65,71	62,85	62,22	58,39
Börskurs, kr	59,50	62,30	58,50	52,40	52,00
Resultat efter skatt per aktie, kr	10,11	2,63	2,30	3,11	6,31
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,47	1,85	0,61	0,60	0,77

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) organisationsnummer 556746–6437, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag med verksamhet koncentrerad till Göteborg och är moderbolag i Platzerkoncernen (Platzer). 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 Arendal, Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo. Per 2018-12-31 redovisades Platzers fastighetsbestånd till ett verkligt värde om 18 388 mkr (15 559). Det totala hyresvärdet uppgick per årsskiftet till 1 195 mkr (1 101), de kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 1 128 mkr (1 049), vilket gav en uthyrningsgrad per 2018-12-31 om 95 % (95).

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 ska vara > 30 %, belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 60 %, räntetäckningsgraden ska vara > 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 specialistenheter, projektutveckling samt uthyrning. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av vd, transaktion, finans, ekonomi, HR, kommunikation, marknad, hållbarhet och inköp. Vid årsskiftet uppgick antal anställda till 79 personer (69). Bolagets kontor finns i Gullbergsvass, Göteborg, i en egenägd fastighet.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet omfattade per 31 december 2018 totalt 70 fastigheter (68) inkluderat 1 (1) delägd fastighet som redovisas som intresseföretag, varav 23 projektfastigheter (24), med ett verkligt värde om 18 388 mkr (15 559). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 825 921 kvm, vilka fördelade sig på kontor 54 % (52), butik 2 % (2), industri/lager 29 % (30) och övrigt 15 % (16). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 95 % (95). Totalt hade Platzer 789 lokalhyresavtal (787) per årsskiftet 2018-12-31 och hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal uppgick till 1 128 mkr (1 049). De tjugo största hyresavtalen stod för 32 % (36) av det kontrakterade hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid för hyresavtalen uppgick till 42 månader (41).

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Platzers samtliga fastigheter klassificeras i redovisningen som förvaltningsfastigheter. Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Med verkligt värde menas den gängse använda definitionen av marknadsvärde i Sverige, "Det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer". Platzer genomför varje kvartal en intern fastighetsvärdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på samtliga ägda fastigheter. Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under tio år samt restvärdet år 10. Bedömda hyresbetalningar samt drift- och underhållskostnader härleds från befintliga och budgeterade intäkter och kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drift- och underhållskostnader. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid kontraktens slut görs en bedömning om då rådande marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. Till grund för kassaflödeskalkylerna har antagits en inflation om 2 % (2). Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Projektfastigheter värderas individuellt utifrån bedömt byggrättsvärde. En gång varje år låter Platzer genomföra en extern värdering på ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Den externa värderingen omfattade i år 40 % av beståndet med värdetidpunkt per 2018-12-31 och visade ett värde som översteg den interna värderingen med 0,5 % eller 42 mkr. Föregående år understeg värderingen med 0,7 % eller 52 mkr.

Vid samma tidpunkt uppgick det samlade fastighetsvärdet till 18 388 mkr (15 559). Per årsskiftet uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 5,2 % (5,4).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I månadsskiftet september/oktober tillträdde fastigheterna Gårda 18:23 och Gårda 18:24. Förvärvet gjordes från Vasakronan till ett underliggande fastighetsvärde om 1 068 mkr.

Under andra kvartalet har fastigheten Älvsborg 178:9 sålts genom bolagsförsäljning med ett värde om 236 mkr. Köpare är AB Regio och frånträde skedde den 27 april. Realiserad värdeförändring uppgick totalt till 10 mkr.

Under första kvartalet tecknades avtal om försäljning av en blivande bostadsbyggrätt i Södra Änggården med Skanska Nya Hem. Södra Änggården är ett område där Platzer aktivt driver arbetet med en ny detaljplan. Avtalet villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft. Under 2017 tecknade Platzer avtal med Bonava, Peab Bostad, Magnus Månsson Fastigheter och Hökerum Bygg om merparten av de byggrätter som planeras i Södra Änggården. Även dessa avtal villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft, vilket

i nuläget beräknas ske under 2019. Någon resultateffekt av försäljningen bokförs inte under perioden utan värdering (i enlighet med Platzers värderingsprinciper) av byggrätter utan avdrag för planrisk sker när detaljplan vunnit laga kraft. Totalt berörs 14 projektfastigheter i området Högsbo. Affären sker i tre etapper, första frånträde beräknas därmed ske under 2020. Erhållen handpenning om totalt 103 mkr, varav 6 mkr under första kvartalet 2018, behandlas som en skuld tills försäljningsvillkoren är uppfyllda. Den totala intäkten från försäljningarna i projektet bedöms komma uppgå till 1,8 mdkr varav 1,7 mdkr gäller hittills tecknade avtal. Fastigheterna är sålda som färdiga att påbörja byggnation på, vilket innebär att Platzer bär kostnader till exempel för rivning, sanering och exploateringskostnader för vägar och parker.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 723 mkr (526), där den största enskilda investeringen för året är nybyggnadsprojektet Gamlestaden 740:132.

Under 2018 gjordes en omstrukturering av derivatportföljen där derivatavtal med undervärden om 239 mkr löstes in och den genomsnittliga räntan sänktes med 0,6 procentenheter. Dessutom fördelades framtida ränteförfall om för att minska koncentrationen av förfall enskilda år. Sammantaget positionerar dessa åtgärder Platzer väl för att hantera framtida utveckling på räntemarknaden.

RESULTAT

Hyresintäkterna uppgick för året till 1 044 (995), en ökning med 5 %. Ökningen hänför sig till omförhandlade hyror, genomförda fastighetsaffärer och årets indexhöjning. Driftsöverskottet för 2018 ökade med 7 % och uppgick till 781 mkr (727). Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 6 %. Överskottsgraden uppgick till 75 % (73), en liten uppgång jämfört med tidigare år, vilket beror på ökade hyresintäkter. Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,7 % (5,0). Förvaltningsresultatet, exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag med 9 mkr (22), uppgick till 522 mkr (486), en ökning med 7 %.

Central administration uppgick för helåret till -50 mkr (-46), ökningen är främst hänförlig till fler antal anställda vid årets utgång.

Årets finansnetto uppgick till -205 mkr (-195). 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 1 311 mkr (1 214) och är främst hänförliga till ökade marknadshyror, nytecknade kontrakt och omförhandlingar samt även fastighets- och projektutveckling. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -7 mkr (54) och där skillnaden mellan åren främst består av effekten av förtidsinlösta derivat samt effekten av en delavyttring av bolag med option på framtida återköp. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 511 mkr (1 393).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för 2018 till 543 mkr (428). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick för året till -1 308 mkr (-672). I detta ingick investeringar i befintliga fastigheter om -708 mkr (-526). Av kassaflödet från försäljningar utgörs 6 mkr (97) av erhållen handpenning vid försäljningen av blivande bostadsbyggrätter i Södra Änggården. För 2018 fanns inga förvärv av andelar i intresseföretag, men uppgick netto till -33 mkr för 2017. Årets kassaflöde uppgick, efter det att utdelning till aktieägare skett med 180 mkr, till 214 mkr (9).

De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 355 mkr (141). Utöver likvida medel fanns per 2018-12-31 beviljade byggnadskreditiv, kreditfaciliteter och outnyttjad checkkredit om 1 805 mkr (634).

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen till 7 288 mkr (5 962). Soliditeten uppgick per samma dag till 38 % (37). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 60,34 kr (49,36) och det långsiktiga substansvärdet enligt EPRA NAV till 69,54 kr (58,39).

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 9 818 mkr (8 391), vilket motsvarade en belåningsgrad om 53 % (54). 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 4,1 år (3,2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (1,6).

SKATT

Skattekostnaden för året uppgick till -324 mkr (-383), varav -315 mkr (-327) utgjordes av uppskjuten skatt och aktuell skatt uppgick till -9 mkr (-56), varav 3 mkr avser aktuell skatt för året innan. 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 2018-12-31 till 0,4 mkr (0,5) i koncernen. För mer detaljerad information se not 12. Riksdagen fattade i juni 2018 beslut om "Nya skatteregler för företagssektorn" som i enlighet med EU:s direktiv innehåller ränteavdragsbegränsningar. Beslutet innebär att avdrag för räntekostnader begränsas till 30 % av skattepliktig EBITDA och en sänkt bolagsskatt som införs i två etapper, 21,4 % från och med 1 januari 2019 för att 1 januari 2021 sänkas till 20,6 %. Ikraftträdandet den 1 januari 2019, förväntas få begränsad effekt på Platzers betalda skatt. Beslutet innebär att uppskjuten skatt som förväntas bli aktuell 2021 eller senare från och med andra kvartalet beräknas utifrån skattesatsen 20,6 %, vilket innebär en positiv effekt på periodens skatt med 60 mkr.

HÅLLBARHET

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

Arbetet med de övergripande miljömålen pågår och per årsskiftet så har 48 förvaltningsfastigheter (45) certifierats enligt något av miljöcertifieringssystemen: Green Building, Miljöbyggnad, LEED eller BREEAM. Detta innebär att 91 % (87) av förvaltningsfastigheterna nu är certifierade. Se beskrivning i avsnitt Hållbarhet på sid. 41.

I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 11§ har Platzer valt att upprätta hållbarhetsrapporten delvis avskilt från den formella årsredovisningen. Se sid. 32-47 för vidare läsning.

Möjligheter och risker

Vi arbetar aktivt med att identifiera, bedöma och möta de risker som anses ha störst påverkan på bolaget. God intern kontroll, kontroll från revisorer samt väl fungerande administrativa system och policyer är grundläggande för att hantera och minimera riskerna. Vi arbetar också kontinuerligt med att se över och följa upp den interna kontrollen.

Riskerna kan delas upp i omvärldsrisker, verksamhetsrisker och finansiella risker. Vi har graderat varje risk efter hur stor sannolikheten bedöms vara att den infaller samt hur stor påverkan den i så fall skulle ha på Platzter. 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.



OMVÄRLDSRISKER

Omvärldsrisker är faktorer som ligger utanför den egna verksamheten men som ändå påverkar Platzter. Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, sysselsättning,

produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och demografi, inflation samt räntenivåer.

RISK	HANTERING/MÖJLIGHETER
EKONOMISK KONJUNKTUR	PÅVERKAN M SANNOLIKHET S
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. Platzter koncentrerar sin verksamhet till Göteborg och är därför beroende av utvecklingen i regionen. Eftersom fordonsindustrin är större i Göteborg än i övriga Sverige har utvecklingen inom denna sektor stor betydelse för Göteborg och därmed Platzter.	Platzter genomför ett noggrant förberedande arbete inför varje investering och koncentrerar beståndet till områden som bedöms vara attraktiva även vid svagare konjunktur. Dessutom har Platzter en diversifierad kontraktportfölj som minimerar exponeringen mot enskilda branscher och kunder. Platzter är heller inte exponerat mot bostäder och endast i liten grad mot detaljhandel (2 procent av volymen) – de två segment där risken just nu bedöms som störst. Se beskrivning i avsnitt Omvärld och marknad på sid. 14–20.
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 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 inflationsjusterade då hyrorna är bundna till konsumentprisindex (KPI). Platzter arbetar systematiskt med rörliga räntor och räntederivat för att hantera ränterisker i enlighet med finanspolicyn, vilket beskrivs närmare i not 3 på sid. 78–79.
LAGSTIFTNING OCH SKATTER	PÅVERKAN M SANNOLIKHET S
Fastighetsskatt är en stor kostnadspost för Platzter. Förändringar i regelverket för bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom i övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för Platzers verksamhet.	Platzter följer utvecklingen inom lagstiftning och skatter, både som bolag och som medlem i branschorganisationer. I de fall det är möjligt vidtar Platzter åtgärder för att minska effekten av eventuella förändringar. Platzter begränsar risken kring fastighetsskatt genom att vidaredebitera densamma till hyresgästerna.
LOKAL POLITISK RISK OCH PLANRISK	PÅVERKAN L SANNOLIKHET S
Lokal politisk risk består främst i att stora infrastrukturprojekt försenas samt att program och planer skjuts upp, överklagas eller inte blir av. Risken kan uppstå inom det politiska systemet eller genom starka folkliga opinioner.	Platzter följer den politiska utvecklingen noga för att snabbt få signaler om ändrade program och planer. Inför egna investeringar och utvecklingsprojekt för Platzter dialog med berörda intressenter för att bemöta och hantera eventuell kritik som annars skulle kunna leda till förseningar i projekten.



Platzer följer den politiska utvecklingen noga för att snabbt få signaler om ändrade program och planer.

RISK	HANTERING/MÖJLIGHETER
UTBUD AV LOKALER	PÅVERKAN M SANNOLIKHET M
Utbudet av lokaler påverkar både uthyrningsgrad och hyresnivåer. Göteborg har länge haft mycket låga vakansnivåer men i takt med att allt fler stora byggprojekt färdigställs kommer utbudet öka.	Platzer koncentrerar sitt bestånd till attraktiva lägen där bolaget också aktivt kan bidra till områdets utveckling. Därmed skapas förutsättningar för fortsatt god efterfrågan som kan möta det ökade utbudet.
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 fastighetsspecifika 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.
RÅVARUPRISRISK	PÅVERKAN M SANNOLIKHET M
Råvaruprisrisken uppstår framförallt i samband med utvecklingsprojekt som pågår under lång tid och där stora mängder material köps in.	Råvaruprisrisken säkras inte finansiellt och den är begränsad till respektive utvecklingsprojekt.
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 avsnittet om hållbarhet på sid. 33 samt 38-41.
SOCIALA RISKER	PÅVERKAN L SANNOLIKHET M
Sociala risker är risker kopplade till de område där Platzer äger fastigheter. Det kan handla om alltifrån upplevd otrygghet till kriminalitet. I förlängningen leder sociala risker till att hyresgäster lämnar området, vilket i sin tur ger sjunkande hyresnivåer och fastighetsvärden.	Platzer strävar efter att koncentrera sitt innehav till attraktiva lägen där man kan vara en ledande aktör och bidra till utvecklingen av områdena. Det handlar både om att ta hand om och utveckla de egna fastigheterna samt att i samverkan med andra aktörer bidra till en positiv utveckling. Exempel på det senare är Platzers medverkan i Purple Flag Lilla Bommen och BID Gamlestaden.
KLIMAT, VÄDER OCH SÄSONG	PÅVERKAN L SANNOLIKHET S
Förändringar i klimatet och därav höjda havsnivåer ökar risken för översvämningar. Detta läggs till befintliga risker orsakade av väder och säsong där framförallt vinterhalvåret innebär högre fastighetskostnader för exempelvis uppvärmning och snöskottning, vilket medför säsongsmässiga variationer.	Platzer arbetar aktivt för att säkra upp fastigheter mot risken för översvämningar. Det gäller särskilt känsliga lokaler såsom serverhallar. Eftersom merparten av Platzers hyresavtal tecknas med kallhyra påverkas bolaget i ganska liten utsträckning av variationer i utomhustemperatur. Detta förstärks av Göteborgs relativt milda klimat och snöfattiga vintrar. Intäktsmässigt finns inga betydande säsongsvariationer.



VERKSAMHETSRISKER

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

Vi arbetar löpande med att se över våra verksamhetsrisker. Under 2019 kommer vi bland annat att ytterligare analysera risker rörande mänskliga rättigheter och antikorruption.

RISK	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 har en stabil ekonomisk utveckling med ökande efterfrågan på lokaler och låga vakansnivåer. Platzer arbetar långsiktigt med uthyrning och initierar inga nya projekt utan en tillfredsställande uthyrningsgrad. Genom att arbeta nära hyresgästerna, med egen personal och med gemensamma värderingar säkerställer Platzer en hög kundnöjdhet. Dessutom arbetar Platzer för att utveckla de områden där bolaget är verksam. Andra sätt som Platzer minskar risken är genom att ha en stor andel offentliga aktörer som hyresgäster, ha långa hyresavtal, i så stor utsträckning som möjligt ha flerbokarhus samt att följa upp hyresgästernas betalningsförmåga. Platzer har även god spridning på sina hyresavtal. Vid årsskiftet svarade de 20 största hyresavtalen för 32 procent (36) av hyresintäkterna på årsbasis, varav det största svarade för 3 procent (4).
FASTIGHETSKOSTNADER	PÅVERKAN L SANNOLIKHET M
Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, sophämtning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket minskar möjligheten till påverkan. Därutöver tillkommer kostnader för fastighets-skatt, fastighetsskötsel och administration. Oförutsedda och omfattande reparationer kan också påverka resultatet negativt.	Platzer vidaredebiterar till mer än 90 procent de taxebundna kostnaderna till hyresgästerna. Dessutom arbetar Platzer kontinuerligt med att optimera och energieffektivisera driften av fastigheterna. Ett strukturerat och förebyggande underhållsarbete minskar också risken för oförutsedda kostnader. Varje fastighet har en individuell underhållsplan. Se beskrivning i avsnitt om fastighetsförvaltning på sid. 21–23.
ORGANISATIONSRIK OCH OPERATIONELLA RISKER	PÅVERKAN M SANNOLIKHET L
Platzers fortsatta framgång är till stor del beroende av medarbetarna, såväl ledande befattningshavare som övriga medarbetare samt att företagets entreprenörer har tillgång till kompetens. 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 engagemang på och lojalitet för bolaget. Medarbetarna har årliga utvecklingssamtal och uppföljningssamtal. Det genomförs årliga medarbetarmätningar. 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. 42–44. För att säkerställa tillgång till kompetens i utvecklingsprojekt samarbetar Platzer nära sina entreprenörer. I vissa fall samäger Platzer och entreprenören fastigheten under utvecklingsfasen. Det ökar incitamenten hos båda parter att slutföra projekten.
FASTIGHETSTRANSAKTIONER	PÅVERKAN M SANNOLIKHET L
Fastighetsförvärf är alltid förenade med osäkerhet, exempelvis i form av bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för hantering av tekniska problem eller miljösanering.	Inför förvärf genomför Platzer en legal, finansiell, teknisk och miljömässig due diligence. Dessutom innehåller alla förvärfsva avtal 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. 30.
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 policys och fastlagda riktlinjer.



FINANSIELLA RISKER

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose verksamheten med kapital till en rimlig kostnad, vilket är en nödvändig resurs för fastighetsverksamhet. Riskerna kan delas upp i ränterisk, kreditrisk, likviditetsrisk och

refinansieringsrisk. Platzerers finanspolicy (se sid. 51) anger riktlinjer och regler för hur dessa risker ska hanteras. En utförligare beskrivning av den finansiella riskhanteringen framgår av not 3 på sid. 78–79.

RISK	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. Platzer tillämpar inte säkringsredovisning. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt.	Platzer minimerar ränterisken med hjälp av varierande löptider 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. Under 2018 bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig och fast ränta. Hanteringen av ränterisker beskrivs utförligare i not 3 på sid. 78.
KREDITRISK	PÅVERKAN L SANNOLIKHET L
Kreditrisken uppstår främst i samband med företagets placeringar av likvida medel samt genom kundförluster. Det senare sker då kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.	Platzerers 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 förskottsfaktureras och betalas normalt i förskott. Hanteringen av kreditrisker beskrivs utförligare i not 3 på sid. 79.
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 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. Hanteringen av likviditetsrisker beskrivs utförligare i not 3 på sid. 79.
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 marknads-lägen 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. Platzerers policy är att alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar och med ett långsiktigt mål om att högst 35 procent av lånestockens avtal ska förfalla för refinansiering under ett enskilt år. Hanteringen av refinansieringsrisker beskrivs utförligare i not 3 på sid. 79.

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
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 10 mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 3 mkr
Fastighetsvärde	+/- 5 %	+/- 920 mkr
Marknadsränta	+/- 1 %-enhet	+/- 47 mkr

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I fastighetsverksamhet oavsett om det är fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling eller investering i fastigheter finns det som i all verksamhet alltid en exponering för risk. Platzer arbetar därför aktivt med att identifiera, bedöma och möta de risker som bedöms ha störst påverkan på bolaget. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policys samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar är metoder som Platzer använder för att hantera och minska riskerna. Platzer arbetar kontinuerligt med att se över och följa upp den interna kontrollen. Riskerna kan delas upp i verksamhetsrisker, omvärldsrisker och finansiella risker. I enlighet med IFRS gör ledningen bedömningar och uppskattningar som påverkar innehållet i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar vilket även framgår av redovisningsprinciperna.

VERKSAMHET

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

Hyresintäkter och hyresutveckling

Platzers intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivån samt av hyresgästernas betalningsförmåga. Både uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas i sin tur av konjunktur, befolkningstillväxt och utbudet av motsvarande lokaler. Platzer möter denna risk på flera olika sätt. Först och främst koncentrerar bolaget sitt fastighetsbestånd till attraktiva områden i Göteborg som under lång tid haft en stabil ekonomisk utveckling med mestadels ökande efterfrågan på lokaler och låga vakansnivåer. Platzer arbetar långsiktigt med uthyrning och bolaget initierar heller inga nya projekt utan att från början ha säkerställt en tillfredsställande uthyrningsgrad. Genom att i den dagliga förvaltningen arbeta nära kunderna, med främst egen personal och med gemensamma värderingar säkerställer Platzer också hög kundnöjdhet, vilket minskar risken för vakanser och minskade hyresintäkter. Platzer har även god spridning på sina hyresavtal. Vid årsskiftet svarade de 20 största hyresavtalen för 32 % (36) av hyresintäkterna på årsbasis, varav den största hyresgästen står för 11 % av kontraktsvärdet. Det enskilt största hyresavtalet står för 3 % (4) av koncernens hyresvärde.

Fastighetskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, sophämtning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket gör dem svåra att påverka. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsskatt, fastighetsskötsel och administration. Platzer begränsar denna risk genom att i så stor utsträckning som möjligt vidaredebitera dessa kostnader till hyresgästen. Dessutom arbetar Platzer kontinuerligt med att optimera och energieffektivisera driften av fastigheterna. Oförutsedda och omfattande reparationer kan också påverka resultatet negativt.

Fastighetstransaktioner

Fastighetsförvärv är alltid förenade med osäkerhet, exempelvis i form av bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för hantering av tekniska problem eller miljösanering. För att minska risken för oförutsedda kostnader genomför Platzer inför förvärv en legal, finansiell, teknisk och miljömässig due diligence. Dessutom innehåller alla förvärvsavtal såväl sedvanliga som för den individuella

affären erforderliga säljargarantier och andra åtaganden från säljarens sida. Vid avyttringar strävar Platzer efter balanserade avtalsvillkor med sedvanliga ansvarsbegränsningar samt öppenhet och tydlighet i informationsgivningen i syfte att undvika senare tvister.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årsskiftet.

UTSIKTER FÖR 2019

Platzer behåller sin affärsidé men antar en ny vision och en ny strategi från och med 2019. Den nya visionen är att Platzer ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i och det görs med nya strategier för områdesutveckling, tillväxt, medarbetare/organisation, finans och kund. Genom att ta en ledande position i utvalda delmarknader tar vi ansvar för att utveckla områden där människan är i centrum, hållbar utveckling uppnås och Europas bästa arbetsplatser finns. Lönsam tillväxt ska skapas genom värdeskapande förvaltning i egenägda fastigheter, aktiv fastighets-, projekt, och stadsutveckling samt genom strategiska fastighetstransaktioner. På så vis kommer Platzer att fortsätta sin tillväxt de kommande åren. De senaste årens trend att tillväxten till en större del än tidigare kommer genom fastighets-, projekt- och stadsutveckling 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 förvärvat de hembjudna aktierna omvandlas de överlätna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken. Platzers innehav av egna aktier uppgår till 118 429 B-aktier motsvarande 0,1 % 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 & Co	37,7	11,7
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	21,7	16,9
Länsförsäkringar Skaraborg	13,7	4,2
Familjen Hielte/Hobohm	7,6	18,9
Fjärde AP-fonden	3,8	9,6
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3,7	9,3
Carnegie Fonder	2,0	5,1
Lesley (bolag och privat)	1,4	3,4
Svolder AB	1,3	3,4
SEB Investment Management	0,6	1,5
Övriga ägare	6,4	16,1
Totalt utestående aktier	100,0	100,0

BOLAGSSTYRNING

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

STYRELSENS ARBETE

Platzers styrelse består av sex ledamöter utan suppleanter. Styrelsen antar varje år en arbetsordning som anger vilka ärenden som behandlas under året, ansvarsfördelning mellan styrelse och vd samt vilken ekonomisk rapportering som ska ske till styrelsen. Styrelsens ledamöter har inte ansvar för olika arbetsområden, utan hela styrelsen är delaktig i samtliga frågor med undantag för ersättning till ledande befattningshavare där styrelsen har utsett ett ersättningstillskott.

Styrelsen har enligt arbetsordningen minst sex möten per år där revisorn deltar på två möten. Under 2018 hölls tio möten. En utförligare beskrivning av bolagsstyrning och styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sid. 100–109.

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 2019 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 en alternativt tre månadslöner och för vd sex månadslöner. Långsiktiga rörliga incitamentsprogram ska vara aktierelaterade och prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till en årslön.

Utöver bolagets åtaganden har ägaren Ernström & C:o genom dotterbolag i december 2018 utfärdat köpoptioner till vd vilka ger rätt att förvärva 500 000 B-aktier i Platz. Lösenperioden infaller 2023.

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

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

På bolagstämman i april 2015 beslutades om ett aktiesparprogram riktat till ledningsgruppen. Den beräknade kostnaden för aktiesparprogrammet periodiseras över programmets löptid om 3 år och belastar årets resultat med 1 mkr (2). Under året avslutades aktiesparprogrammet riktat till ledningsgruppen.

MODERBOLAGET

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar vissa koncerngemensamma funktioner kring ledning och finansiering. Intäkterna i moderbolaget avser i sin helhet fakturering av tjänster till koncernföretag. Omsättningen uppgick under året till 16 mkr (14) och värdeförändringar avseende derivat uppgick till 12 mkr (54). Resultat efter skatt uppgick till 194 mkr (239).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	2 399 944 876
Balanserade vinstmedel	58 999 349
Årets resultat	194 024 740
Kronor	2 652 968 965

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägare utdelas 1,70 kr per aktie	203 686 967
I ny räkning överförs	2 449 281 998
Kronor	2 652 968 965

Beräknat datum för utbetalning av utdelning är den 3 maj 2019.

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 schablonskatt, föreslagen utdelning motsvarar 51 % av förvaltningsresultatet efter schablonskatt. 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 47 %. Koncernens soliditet uppgår efter föreslagen utdelning till 38 %. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

RESULTAT OCH STÄLLNING

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

Koncernen

Resultaträkning

Mkr	Not	2018	2017
	5		
Hysesintäkter	6, 8	1 044	995
Fastighetskostnader	7, 8	-263	-268
Driftsöverskott		781	727
Central administration	4, 7, 8, 9, 28	-50	-46
Andelar i intresseföretags resultat	33	5	22
Ränteintäkter	11	1	0
Räntekostnader	11	-206	-195
Förvaltningsresultat (inkl. intresseföretag)		531	508
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10, 13	1 311	1 214
Värdeförändring finansiella instrument	10	-7	54
Resultat före skatt		1 835	1 776
Skatt på årets resultat	12	-324	-383
Årets resultat		1 511	1 393
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		1 503	1 381
Innehav utan bestämmande inflytande		8	12

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

Resultat per aktie

	2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat	1 511	1 393
Resultat per aktie, kr	12,55	11,54
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	119 816	119 684
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	119 783	119 684

Utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernen

Balansräkning

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	18 388	15 559
Maskiner och inventarier	14	14	10
		18 402	15 569
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	33	138	112
Andra långfristiga fordringar	19	6	5
		144	117
Summa anläggningstillgångar		18 546	15 686
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	16, 19	6	7
Övriga fordringar	19	57	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	52	58
Likvida medel	17, 19	355	141
Summa omsättningstillgångar		470	250
SUMMA TILLGÅNGAR		19 016	15 936
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	12	12
Övrigt tillskjutet kapital	18	2 400	2 400
Balanserat resultat		3 314	2 114
Årets resultat		1 504	1 381
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		7 230	5 907
Innehav utan bestämmande inflytande		58	55
Summa eget kapital		7 288	5 962
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	19, 21, 24	5 762	4 500
Uppskjuten skatteskuld	12	1 122	815
Övriga långfristiga skulder	19	323	95
Pensionsförpliktelse		6	6
Derivatinstrument	19, 22	26	273
Summa långfristiga skulder		7 239	5 689
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	19, 21, 24	4 055	3 871
Leverantörsskulder	19	76	47
Skatteskulder		17	69
Övriga kortfristiga skulder	19	60	52
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	280	243
Derivatinstrument	19, 22	0	3
Summa kortfristiga skulder		4 489	4 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 016	15 936

Förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	12	2 513	2 132	4 657	46	4 703
Årets resultat			1 381	1 381	12	1 393
Summa totalresultat	0	0	1 381	1 381	12	1 393
Transaktioner med aktieägare						
Återläggning aktiesparprogram			1	1		1
Utdelning		-113	-19	-132	-3*	-135
Summa transaktioner med aktieägare	0	-113	-18	-131	-3	-134
Utgående eget kapital 2017-12-31	12	2 400	3 495	5 907	55	5 962
Utdelning per aktie kr (utbetald)			1,10			
Ingående eget kapital 2018-01-01	12	2 400	3 495	5 907	55	5 962
Årets resultat			1 504	1 504	7	1 511
Summa totalresultat	0	0	1 504	1 504	7	1 511
Transaktioner med aktieägare						
Justering av emissionskostnader**			-2	-2		-2
Utdelning		0	-180	-180	-4*	-184
Utgående eget kapital 2018-12-31	12	2 400	4 818	7 230	58	7 288
Utdelning per aktie kr (utbetald)			1,50			

* Innehav utan bestämmande inflytande avser uttag handelsbolag.

** Avser emissionskostnader från 2016.

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

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 1,70 kr (1,50), totalt 204 mkr (180) 2019 avseende räkenskapsåret 2018.

Koncernen

Kassaflödesanalys

Mkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		781	727
Central administration		-48	-42
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-205	-195
Betald skatt		-55	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		473	464
Förändring av kortfristiga fordringar		-6	-43
Förändring av kortfristiga skulder		76	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		543	428
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-708	-526
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 031	-412
Försäljning av förvaltningsfastigheter		214	305
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag		224	-33
Investering i övrigt		-7	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 308	-672
Finansieringsverksamheten			
Amortering av räntebärande skulder	35	-89	-108
Nyupplåning av räntebärande skulder		1 515	510
Förändring av långfristiga fordringar		-21	-17
Förändring av långfristiga skulder		-246	0
Utdelning		-180	-132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		979	253
Årets kassaflöde		214	9
Likvida medel vid årets början		141	132
Likvida medel vid årets slut		355	141
Outnyttjad checkkredit	20	100	50
Outnyttjade byggkreditiv		1 705	230
Outnyttjade kreditfaciliteter		0	584

Resultaträkning

Mkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning	27	16	14
Rörelsens kostnader	4	-15	-18
Rörelseresultat		1	-4
Finansiella poster			
Ränteintäkter	11	37	34
Räntekostnader	11	-138	-127
Förvaltningsresultat		-100	-97
Värdet förändring derivatinstrument	10	12	54
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-88	-43
Bokslutsdispositioner	29	337	350
Skatt	12	-55	-68
Årets resultat		194	239

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

Balansräkning

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	32	1 877	1 844
Uppskjuten skattefordran	12	6	61
Fordringar hos koncernföretag	19	2 405	2 710
Andra långfristiga fordringar	19	2	2
Summa anläggningstillgångar		4 290	4 617
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	19	1 086	1 350
Övriga kortfristiga fordringar	19	37	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3	1
Likvida medel	17, 19	6	35
Summa omsättningstillgångar		1 132	1 404
SUMMA TILLGÅNGAR		5 422	6 021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	12	12
		12	12
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	18	2 400	2 400
Balanserat resultat		59	1
Årets resultat		194	239
Summa fritt eget kapital		2 653	2 640
Summa eget kapital		2 665	2 652
Obeskattade reserver	30	50	50
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 24	740	989
Pensionsförpliktelse		2	2
Derivatinstrument	19	26	274
Summa långfristiga skulder		768	1 265
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 24	1 926	1 981
Leverantörsskulder	19	3	0
Aktuella skatteskulder		4	54
Övriga kortfristiga skulder	19	1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	5	15
Derivatinstrument	19	0	3
Summa kortfristiga skulder		1 939	2 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 422	6 021

Förändringar i eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2017-01-01	12	2 513	7	12	2 544
Årets resultat				239	239
Transaktioner med aktieägare					
Vinstdisposition			12	-12	0
Återläggning aktiesparprogram			1		1
Utdelning		-113	-19		-132
Summa transaktioner med aktieägare	0	-113	-6	-12	-131
Utgående eget kapital 2017-12-31	12	2 400	1	239	2 652
Ingående eget kapital 2018-01-01	12	2 400	1	239	2 652
Årets resultat				194	194
Transaktioner med aktieägare					
Vinstdisposition			239	-239	0
Nyemission					0
Återläggning aktiesparprogram			1		1
Justering av emissionskostnader*			-2		-2
Utdelning		0	-180		-180
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	58	-239	-181
Utgående eget kapital 2018-12-31	12	2 400	59	194	2 665

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 1,70 kr (1,50), totalt 204 mkr (180) 2019 avseende räkenskapsåret 2018.

* Avser emissionskostnader från 2016.

Kassaflödesanalys

Mkr	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1	-1
Erhållen ränta	37	34
Erlagd ränta	-138	-127
Betald skatt	-51	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-151	-124
Förändring av kortfristiga fordringar	616	-309
Förändring av kortfristiga skulder	-10	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	455	-433
Investeringsverksamheten		
Ökning av reversfordringar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av räntebärande skulder	-304	-
Nyupplåning av räntebärande skulder	-	600
Lämnad utdelning	-180	-132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-484	468
Årets kassaflöde	-29	35
Likvida medel vid årets början	35	0
Likvida medel vid årets slut	6	35
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 föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

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

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör uppskattningar och bedömningar som påverkar tillämpningen av redovisningen och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållande anses rimliga och ses över regelbundet. Resultatet används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell och framtida 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 Göteborg.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 26 mars 2019 och föreläggs för fastställande vid årsstämma den 25 april 2019.

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 hyresavtal, 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. 2018 har inte något rörelseförvärv skett.

Tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Koncernen har under året ingått ett avtal om försäljning av 50 % av fastigheten Gårda 16:17 med tvingande återköpsåtagande. Koncernen har bedömt att denna transaktion inte ska anses vara en försäljning utan redovisar transaktionen som ett finansieringsavtal, vilket löpande redovisas till verkligt värde över resultaträkningen då återbetalningsbeloppet är baserat på det underliggande värdet i fastigheten.

Uppskjuten skatteskuld

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

UPPLYSNING OM NYA OCH KOMMANDE STANDARDER Nya standarder vilka trätt i kraft 2018 och som tillämpas av koncernen

IFRS 9 Finansiella instrument hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. IFRS 9 ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell. I enlighet med standardens övergångsregler, räknas inte jämförelsetalen om för 2017. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning, varför de nya reglerna i IFRS 9 avseende säkringsredovisning inte har påverkat koncernen. Vidare får inte heller den nya nedskrivningsmodellen, som bygger på förväntade kreditförluster istället för inträffade kreditförluster, någon väsentlig påverkan på koncernen då kundförlusterna historiskt varit låga och med tanke på fordringarnas riskkaraktär förväntas dessa vara låga även framåtriktat. Införandet av IFRS 9 har således inte fått någon påverkan på koncernens resultat och ställning.

Platzer tillämpar standarden IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder för första gången för räkenskapsåret som börjar 1 januari 2018. Införandet av denna standard har inte inneburit någon effekt på koncernens resultat och ställning. Effekten av införandet av IFRS 15 har endast inneburit en uppdaterad beskrivning av redovisningsprinciper och ändrade upplysningar.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Nya standarder och tolkningar väntas påverka koncernens finansiella rapporter på följande sätt:

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden får en påverkan för leasingtagare då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Att även operationella leasingavtal skall redovisas i balansräkningen. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. IFRS 16 kommer att påverka koncernens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Platzer har identifierat tomträttsavgälderna som de mest väsentliga avtalen. Bedömningen är att införandet kommer att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna då kostnaden för tomträttsavgälderna uppgår till mindre än 1 mkr för 2018 och förväntas vara ringa förändring för 2019.

Övriga nya och ändrade standarder från IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

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

KLASSIFICERING

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

KONCERNREDOVISNING

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

Koncerninterna fordringar och skulder samt internvinster elimineras i sin helhet.

INTRESSEFÖRETAG

Intresseföretag är företag där koncernen långsiktigt utövar ett betydande inflytande utan att det delägda företaget är ett dotterföretag. Normalt innebär detta att koncernen innehar mellan 20 % och 50 % av rösterna i dessa företag eller så har koncernen på annat sätt ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Redovisning av intresseföretag sker enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andelar i resultat från intresseföretag" 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.

HYRESINTÄKTER OCH SERVICEINTÄKTER

Hyresintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighetsskatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom utfakturerad fastighetsskatt samt utfakturerade mediakostnader då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisa. Både hyresintäkter och tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för större lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar som betalas i förskott redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Ingen fördelning görs mellan hyresintäkter och intäkter från kontrakt med kunder då dessa intäkter inte är väsentliga.

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas när kontrollen över fastigheten har överförts till köparen. En verkställbar rätt till betalning uppkommer dock inte förrän äganderätten övergått till köparen. Intäkten redovisas därför vid den tidpunkt då äganderätten övergår till köparen. Äganderätten till fastigheten (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) övergår normalt på tillträdesdagen. Intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset då ersättningen vanligen förfaller till betalning när äganderätten har övergått.

RÖRELSESEGMENT

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

LEASINGAVTAL

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

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån och derivat. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder och derivat beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period vilken de hänför sig till.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Från 1 januari 2018 fördelar Platzer sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9; upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på den affärsmodell tillgången omfattas av.

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

Räntebärande tillgångar (skuldinstrument) som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast består av kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se stycke nedskrivning nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och redovisas som finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Investeringar i skuldinstrument som inte kvalificerar att redovisas varken till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Även egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkligt värdeförändringar via övrigt totalresultat och derivat som inte kvalificerar för s.k. säkringsredovisning ingår i denna kategori. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång (skuldinstrument) som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och som inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas netto i resultaträkningen i den period vinsten eller förlusten uppkommer. I denna kategori ingår koncernens derivat med positivt verkligt värde samt andra långfristiga fordringar.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av derivat med negativa verkliga värden som inte ingår i s.k. säkringsredovisning. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat. Skulder i denna kategori klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader från balansdagen. Om de förfaller senare än 12 månader från balansdagen klassificeras de som långfristiga skulder.

Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde består av räntebärande skulder (lång och kortfristiga), övriga lång- och kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet

belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominella belopp. 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.

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapporttillfälle de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framåtriktad information. Koncernens finansiella tillgångar för vilka förväntade kreditförluster bedöms utgöra i allt väsentligt av hyresfordringar Koncernen reserveringsmetod baseras på om det skett en väsentlig förändring i kreditrisk eller inte. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För koncernens finansiella tillgångar, i allt väsentligt hyresfordringar, tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har hyresfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster.

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.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Maskiner och inventarier

5–10 år

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

I redovisningsbegreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt byggnadsinventarier. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter till verkligt värde. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som närmare beskrivs i not 13. Den internt utförda värderingen kvalitetskontrolleras normalt genom att ett urval fastigheter externvärderas årligen varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas för den period de uppkommer på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

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

Projekt för ny-, till- eller ombyggnation, underhåll samt 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 finansieringsavtal, derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både derivatinstrumenten och kapitalförsäkringarna återfinns i nivå 2 i verkligt värdehierarkin, det vill säga det finns observerbara data för tillgången eller skulden antingen direkt genom till exempel prisnoteringar eller indirekt genom till exempel härledda prisnoteringar men det finns inte noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder. Se även not 22.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

Platzer har förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner enligt den s.k. ITP-planen. För tjänstemän i Sverige tryggs ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2018 har

bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggs genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

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

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 %. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 % eller överstiger 155 % ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till 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 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 % (154).

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 2018 belastas resultatet med totalt 1 mkr (2), 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 löpte ut den 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. Samtliga av Platzer genomförda förvärv klassificeras som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas på fastigheter avseende dessa förvärv.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

NOT 3 Finansiell riskhantering

FINANSIELLA RISKFAKTORER

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

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

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

Skatter

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

Koncernbidrag

För redovisning av koncernbidrag tillämpar Platzer 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 eventalförpliktelse. När företaget bedömer att det sannolikt kommer att krävas en betalning för att reglera ett åtagande görs en avsättning.

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 2018 bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig och fast 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), 4 770 mkr (4 120) av den räntebärande skulden på 9 818 mkr (8 391). Härutöver finns en ränteswap med framtida start om 350 mkr (800). Koncernen är därmed exponerad för viss ränterisk.

Den genomsnittliga räntan uppgår till 1,71 % (2,16). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 2,2 år (1,6). Majoriteten av banklånen förfaller till betalning inom 5 år (5). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick vid årsskiftet till 4,1 år (3,2). Andelen lån, inklusive effekter av tecknade räntederivat, med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick till 41 % (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 % skulle vara en maximal ökning med 47 mkr (30) respektive minskning med 47 mkr (30).

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 2018 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 355 mkr (141) har en kreditrating enligt AAA.

Derivatinstrument

Samtliga derivatinstrument -26 mkr (-276) 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 2018 uppgick fullgoda hyresfordringar till 6 mkr (7). Koncernens kreditförluster uppgick under 2018 till 1 mkr (2). 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 2018 hade koncernen likvida medel om 355 mkr (141). Därutöver fanns en ej utnyttjad checkräkningskredit på 100 mkr (50) samt beviljade och utnyttjade byggkreditiv om 1 705 mkr (230 kr). 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 2018-12-31 har Platzer lånat 1 437 mkr genom så kallade gröna obligationer, en ökning med 324 mkr sedan föregående årsskifte. Platzer har ett upprättat certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr per årsskiftet. På bokslutsdagen finns 600 mkr i utestående certifikat.

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 38 % (37).

NOT 4 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Medelantal anställda				
Kvinnor	29	26	–	–
Män	38	40	2	2
Totalt	67	66	2	2

Koncernen hade per årsskiftet 79 anställda (69), varav 32 kvinnor (28). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 1 (2), varav 0 kvinnor (0). Vid årsskiftet hade Platzer 6 styrelseledamöter (6) inklusive ordförande, varav 2 kvinnor (3). Koncernen hade 8 ledande befattningshavare (8) inklusive vd, varav 3 kvinnor (3) per årsskiftet. Samtliga anställda finns i Sverige.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Styrelseordförande	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga styrelseledamöter (samma arvode till alla ledamöter)	0,9	0,8	0,9	0,8
Lön och förmåner till verkställande direktören	3,5	3,2	3,5	3,2
Rörlig ersättning till verkställande direktören	0,9	1,4	0,9	1,4
Löner och förmåner till övriga ledande befattningshavare	7,1	5,5	1,1	1,7
Rörliga ersättningar till övriga ledande befattningshavare	0,7	1,2	0,0	0,4
Löner och förmåner till övriga anställda	32,1	33,0	–	–
	45,5	45,4	6,7	7,8
Sociala avgifter enligt lag	15,8	15,7	2,2	2,7
Avtalade pensionskostnader för verkställande direktören	1,0	1,0	1,0	1,0
Avtalade pensionskostnader för övriga ledande befattningshavare	2,3	1,8	0,4	0,5
Avtalade pensionskostnader för övriga anställda	3,6	3,5	0,0	0,0
	22,7	22,0	3,6	4,2
Totalt	68,2	67,4	10,3	12,0

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

Ersättningar till verkställande direktör bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Övriga ledande befattningshavares ersättningar har beslutats utifrån de riktlinjer som styrelsen lade fram och fastslogs på årsstämman 2018.

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 2018 belastas resultatet med totalt 1 mkr (2), varav sociala avgifter uppgår till 0,6 mkr (1). Ersättningen fördelar sig på vd 0,4 mkr (1) och övriga ledande befattningshavare 0,6 mkr (1). Aktiesparprogrammet löpte ut den 15 maj 2018.

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.

Under året har fastigheten Gårda 18:23 och Gårda 18:24 förvärvats som ingår segmentet centrala Göteborg. Fastigheten Älvsborg 178:9 såldes under året och tillhörde segmentet södra/västra Göteborg och i segmentet centrala Göteborg såldes 50 % av fastigheten Gårda 16:17. Fastigheten Inom Vallgraven 49:1 som ingår i raden Andelar i intresseföretags resultat.

Redovisning av segment

	Förvaltningsfastigheter											
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg		Projekt-fastigheter		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	419	386	80	89	523	493	22	27	0	0	1 044	995
Fastighetskostnader	-93	-90	-18	-21	-142	-144	-10	-13	0	0	-263	-268
Driftöverskott	326	296	62	68	381	349	12	14	0	0	781	727
Central administration									-50	-46	-50	-46
Andelar i intresseföretags resultat									5	22	5	22
Finansnetto									-205	-195	-205	-195
Förvaltningsresultat									-250	-219	531	508
Värdetförändring förvaltningsfastigheter									1 311	1 214	1 311	1 214
Värdetförändring finansiella instrument									-7	54	-7	54
Resultat före skatt									1 304	1 268	1 835	1 776
Skatt på årets resultat									-324	-383	-324	-383
Årets resultat									980	885	1 511	1 393

	Förvaltningsfastigheter											
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg		Projekt-fastigheter		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	9 131	7 155	946	1 112	7 224	6 096	1 087	1 196	–	–	18 388	15 559
Varav investeringar/förvärv/avyttringar/värdetförändring under året	1 977	529	-166	7	530	908	488	500	–	–	2 829	1 944

NOT 6 Hyresintäkter

Samtliga hyresavtal 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:

	2018			2017		
	Hyresintäkt	Antal	Andel %	Hyresintäkt	Antal	Andel %
2018	–	–	–	100	215	10
2019	178	238	16	265	224	27
2020	219	217	21	205	174	21
2021	285	180	26	203	113	20
2022	109	90	10	53	23	5
2023	103	30	10	85	17	8
2024	24	10	2	86	21	9
2025	165	24	15			
Total	1 083	789	100	997	787	100
P-hus/övrigt	45			47		
Total	1 128			1 044		

Vidaredebitering, service- och övriga intäkter uppgår till 52 mkr, vilket motsvarar 5 procent av de totala hyresintäkterna för 2018.

NOT 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag

Koncernen	2018	2017
Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag		
Fastighetskostnader	-263	-268
Central administration	-50	-46
Summa	-313	-314
Personalkostnader (inklusive aktivering projektkostnader)	-55	-56
Driftskostnader/administration (exklusive personalkostnader)	-144	-140
Underhåll	-48	-53
Fastighetsskatt	-60	-59
Övrigt	-6	-6
Summa	-313	-314
Specifikation av fastighetskostnader		
Driftskostnader	-150	-150
Underhåll	-48	-53
Fastighetsskatt	-60	-59
Kundförluster	-1	-2
Övrigt	-4	-4
Summa	-263	-268

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. Kostnaden uppgick till -3 mkr (-3).

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter och hyresavtalen klassificeras som operationella leasingavtal. Av not 6 framgår kontraktsstrukturen. Normalt tecknas kommersiella lokalhyresavtal på 3–7 år med uppsägningstid om 9 månader. Genomsnittlig återstående löptid uppgick 2018–12–31 till 42 månader (41).

NOT 9 Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till -50 mkr (-46). Däri ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal-, kontors-, lokal- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier. Kostnad för aktiesparprogrammet ingår från och med 2015 och löpte ut per den 15 maj 2018.

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

NOT 10 Värdeförändringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	22	–	–
Förtidsinlöst värdeförändring derivat	-238	–	-238	–
Summa realiserade värdeförändringar	-228	22	-238	0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 301	1 192	–	–
Orealiserad värdeförändring derivat/kapitalförsäkring	250	54	250	54
Orealiserade värdeförändringar finansieringsavtal	-19	–	–	–
Summa orealiserade värdeförändringar	1 532	1246	250	54

NOT 11 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	1	0	37	34
Summa ränteintäkter	1	0	37	34
Varav avseende koncernbolag	–	–	37	34
Räntekostnader	-206	-195	-138	-127
Summa räntekostnader	-206	-195	-138	-127

Värdeförändring derivat framgår av not 10.

NOT 12 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt för året	-6	-56	0	-56
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-3	–	–	–
Uppskjuten skatt	-315	-327	-55	-12
Summa	-324	-383	-55	-68

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	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	1 835	1 776	249	307
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 22 %	-404	-391	-55	-67
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	–	–	–	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktig försäljning dotterbolag	22	6	–	–
Temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skatt redovisas	2	2	–	–
Justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-3	–	–	–
Justering på grund av ny skattsats	60	–	–	–
Övrig justering	-3	–	–	–
Skattekostnad	-324	-383	-55	-68

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 tillgodosgöras genom framtida beskattningsbara vinster. Underskottsavdragen uppgick till 0,4 mkr (0,5), uppskjuten skattefordran har beräknats på hela beloppet. Samtliga uppskjutna skatteskulder bedöms förfalla längre fram än 12 månader. Den gällande skattesatsen är 20,6 % (22 %).

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Derivat	-55	-12	-55	-12
Förvaltningsfastigheter	-251	-308	–	–
Övriga temporära skillnader	-9	-7	–	–
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-315	-327	-55	-12

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

Koncernen

Moderbolaget

	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	5	61	5	61
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2	2	1	0
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	-1 119	-859	–	–
Övriga temporära skillnader	1	-7	–	–
Obeskattade reserver	-12	-12	–	–
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	-1 122	-815	6	61

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	Kapitalförsäkring/Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
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
Per 31 december 2017	-859	0	-7	-12	-879

Uppskjutna skattefordringar

Per 1 januari 2017	0	73	1	0	74
Redovisat i resultaträkningen	–	-12	1	–	-11
Per 31 december 2017	0	61	2	0	63
Netto per 31 december 2017	-859	61	-5	-12	-815

Moderbolaget	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Kapitalförsäkring/Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2017	0	0	0	0	0
Redovisat i resultaträkningen	–	–	–	–	0
Per 31 december 2017	0	0	0	0	0

Uppskjutna skattefordringar

Per 1 januari 2017	0	73	0	0	73
Redovisat i resultaträkningen	–	-12	–	–	-12
Per 31 december 2017	0	61	0	0	61
Netto per 31 december 2017	0	61	0	0	61

Koncernen	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Kapitalförsäkring/Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2018	-859	0	-7	-12	-879
Redovisat i resultaträkningen	-259	–	–	0	-259
Övriga temporära skillnader	–	–	6	–	6
Konsolidering/avyttring dotterbolag	–	–	–	–	0
Per 31 december 2018	-1 119	0	-1	-12	-1 132
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2018	0	61	2	0	63
Redovisat i resultaträkningen	–	-55	1	–	-54
Per 31 december 2018	0	6	4	0	9
Netto per 31 december 2018	-1 119	5	3	-12	-1 122

Moderbolaget	Temporär skillnad fastighet	Derivat- instrument	Kapitalför- säkring/Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2018	0	0	0	0	0
Redovisat i resultaträkningen	–	–	–	–	0
Per 31 december 2018	0	0	0	0	0
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2018	0	61	0	0	61
Redovisat i resultaträkningen	–	-55	–	–	-55
Per 31 december 2018	0	6	0	0	6
Netto per 31 december 2018	0	5	0	0	6

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 pågår eller planeras. Fastigheten kan vara både bebyggd eller obebyggd.

Platzer genomför varje kvartal en intern fastighetsvärdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på samtliga ägda fastigheter. Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under tio år samt restvärdet år 10. Bedömda hyresbetalningar samt drift- och underhållskostnader härleds från befintliga och budgeterade intäkter och kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drift- och underhållskostnader. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid kontraktens slut görs en bedömning om då rådande marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. Till grund för kassaflödeskalkylerna har antagits en inflation om 2 % (2). Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Projektfastigheter värderas individuellt utifrån bedömt byggrättsvärde. Detta innebär att tomtmark uppvärderas när detaljplan vinner laga kraft och det därmed finns en byggrätt på fastigheten. Blivande byggrätter värderas till anskaffningsvärde utifrån ortsprismetoden och marknadsvärderas när detaljplanen vunnit laga kraft. Pågående större projekt värderas initialt till nedlagda kostnader. När fastigheten blivit uthyrd till mer än 50 % och återstående produktionskostnad bedöms vara tillräckligt säkerställd värderas fastigheten 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 40 % av beståndet med värdetidpunkt per 2018-12-31 och visade ett värde som översteg den interna värderingen med 0,5 % eller 42 mkr. Föregående års externa värdering understeg den interna värderingen med 0,7 % eller 52 mkr.

Sammanfattning av den interna värderingen

Värdetidpunkt	2018-12-31
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 % (4,0) och 7,5 % (7,5)
Kalkylränta	Mellan 6,0 % (6,0) och 9,5 % (9,5)
Långsiktig vakansgrad	Individuell bedömning, vanligtvis mellan 3 % (3) och 7 % (7)

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,2 % (5,4). 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 Älvsborg 178:9 sålts genom bolagsförsäljning. Realiserad värdeförändring uppgick till totalt 10 mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2018	2017
Ingående verkligt värde	15 559	13 615
Fastighetsförvärv	1 031	412
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	723	526
Värdeförändring fastigheter	1 311	1 214
Försäljningar	-236	-208
Utgående verkligt värde	18 388	15 559

	2018			2017		
	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	TOTALT	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	TOTALT
Ingående verkligt värde	14 363	1 196	15 559	13 145	470	13 615
Omföring nya projekt	–	–	0	-325	325	0
Omföring färdigställda projekt	519	-519	0	99	-99	0
Fastighetsförvärv	1 031	–	1 031	412	–	412
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	440	283	723	251	275	526
Värdeförändring fastigheter	1 184	127	1 311	989	225	1 214
Försäljningar	-236	–	-236	-208	–	-208
Utgående verkligt värde	17 301	1 087	18 388	14 363	1 196	15 559

Aktiverad ränta under året uppgår till 10 mkr (5) vilken ingår i investeringar i ny-, till- och ombyggnad.

Platzer hade per årsskiftet 3 (4) större projekt under byggnation. Den totala investeringen i dessa bedöms uppgå till 3 469 mkr (1 930) och per 31 december återstår 2 032 mkr (1 330) att investera. Under 2018 är det totalt 11 stycken (12) projekt-fastigheter som har haft låga eller nära nollintäkter, direkta kostnader hänförliga till dessa fastigheter uppgår till 2 mkr (2).

Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde". Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av fastighetsvärden. Avvikelseerna i enskilda fastigheter antas normalt till viss del ta ut varandra i ett samlat fastighetsbestånd varför ett rimligt osäkerhetsintervall för Platzers fastighetsbestånd uppskattas till +/- 5 %. Platzers fastighetsbestånd värderas till 18 388 mkr (15 559) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 920 mkr (800).

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	780 mkr
Driftskostnader	25 kr per kvm	340 mkr
Avkastningskrav	0,25 %-enheter	740–830 mkr

NOT 14 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	11	11
Inköp	7	5
Försäljningar och utrangeringar	–	-5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18	11
Ingående avskrivningar	-1	-5
Försäljningar och utrangeringar	–	5
Årets avskrivningar	-3	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4	-1
Utgående restvärde enligt plan	14	10

NOT 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda driftskostnader	7	2	–	0
Förutbetalda bankkostnader	12	13	0	1
Förutbetalda projektkostnader	0	25	–	–
Upplupna driftsintäkter	29	17	–	–
Övriga poster	4	0	3	–
Summa	52	58	3	1

NOT 16 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Hyresfordringar	9	8	–	–
Avgår kreditriskreserv	-3	-1	–	–
Hyresfordringar netto	6	7	0	0

Det verkliga värdet på hyresfordringar överensstämmer med det redovisade värdet, eftersom de är kortfristiga till sin natur. Per balansdagen uppgick fullgoda hyresfordringar till 6 mkr (7).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kreditriskreserv				
Ingående värde 1 januari	-1	-4	–	–
Reservering för kreditriskreserv	-9	-2	–	–
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	8	5	–	–
Utgående värde 31 december	-3	-1	0	0

Avsättning till respektive återföring av kreditriskreserv ingår i posten fastighetskostnader i resultaträkningen.

Åldersfördelning hyresfordringar	Koncernen	
	2018	2017
Ej förfallna hyresfordringar	3	4
1–30 dagar	3	2
31–60 dagar	–	–
> 60 dagar	2	3
varav reserverat	-3	-1
Summa	6	7

Årets kreditförluster understiger 1 % av koncernens hyresintäkter.

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	355	141	6	35

NOT 18 Aktiekapital

	Antal aktier (tusental)	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Summa
2017-01-01	119 934	12	2 513	2 525
Utdelning			-113	-113
2017-12-31	119 934	12	2 400	2 412
Återköpta aktier	-250			
2017-12-31	Totalt utestående aktier	119 684		
2018-01-01	119 934	12	2 400	2 412
2018-12-31	Totalt registrerade aktier	119 934	2 400	2 412
Återköpta aktier	-118			
2018-12-31	Totalt utestående aktier	119 816		

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	2018-12-31			2017-12-31		
	Låneford- ringar och hyres- fordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultat- räkningen	Summa	Låneford- ringar och hyres- fordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultat- räkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen						
Hysesfordringar	6	–	6	7	–	7
Övriga fordringar	57	6	63	44	5	49
Likvida medel	355	–	355	141	–	141
Summa	418	6	424	193	5	198
	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultat- räkningen	Summa	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultat- räkningen	Summa
Skulder i balansräkningen						
Upplåning	9 818	–	9 818	8 371	–	8 371
Övriga skulder*	415	–	415	177	–	177
Derivatinstrument	–	26	26	–	276	276
Summa	10 233	26	10 259	8 548	276	8 824

*Avser i balansräkningen posterna övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/källskatt om -28 mkr (-17).

Moderbolaget

	2018-12-31			2017-12-31		
	Lånefordringar och hyresfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Lånefordringar och hyresfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen						
Övriga fordringar*	3 528	2	3 530	4 078	2	4 080
Likvida medel	6	–	6	35	–	35
Summa	3 534	2	3 536	4 113	2	4 115

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

	2018-12-31			2017-12-31		
	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Skulder i balansräkningen						
Upplåning	2 666	–	2 666	2 970	–	2 970
Övriga skulder*	3	–	3	0	–	0
Derivatinstrument	–	26	26	–	276	276
Summa	2 669	26	2 695	2 970	276	3 246

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

NOT 20 Checkräkningskredit

Checkräkningskredit	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kreditlimit	100	50
Outnyttjad del	100	50
Utnyttjad del	0	0

Härutöver finns beviljade och utnyttjade byggkreditiv om 1 705 mkr (230) och kreditfaciliteter om 0 mkr (584).

NOT 21 Räntebärande skulder

Koncernen

	2018-12-31			2017-12-31		
	Skulder	Räntor	Totalt	Skulder	Räntor	Totalt
Odiskonterade kassaflöden						
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-4 055	-168	-4 223	-3 871	-181	-4 052
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	-5 762	-672	-6 434	-4 520	-725	-5 245
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	–	–	–	–	–	–
Summa	-9 818	-840	-10 658	-8 391	-906	-9 297

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 totalt 1 437 mkr (1 113), så kallade ”gröna obligationer”, vilka vid upptagande av nytt lån ställer krav på att fastigheten håller viss miljöklass. Platz har också ett certifikatsprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Per bokslutsdagen finns 600 mkr i utestående certifikat.

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2019. 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 4,1 år (3,2) samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (1,6). Under december har en omstrukturering av derivatportföljen genomförts.

År	Ränteförfall lånebelopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Låneförfall kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %
2019	5 047	51	1,19	4 155	4 055	42
2020	500	5	1,76	2 863	2 863	29
2021	0	0	–	1 612	1 612	16
2022	0	0	–	274	274	3
2023	300	3	2,11	380	380	4
2024	300	3	2,07	–	–	–
2025	520	5	2,14	–	–	–
2026	850	9	2,26	–	–	–
2027	920	9	2,36	–	–	–
2028	1 380	14	2,52	634	634	6
Totalt	9 817	100	1,71	9 918	9 818	100

NOT 22 Derivatinstrument

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0	-2
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	-11	-137
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-15	-137
Summa	-26	-276

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. Under 2018 valde Platzer att omstrukturera derivatportföljen samt se över förfallostrukturen och räntebindningstiderna.

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 och verkliga värde. Av räntederivaten med förfalloår 2027 har 350 mkr en framtida start per 2019–12–16.

År	Nominellt belopp	Verkligt värde	Genomsnittlig ränta, %
2019	0	0	-0,25
2020	500	-3	0,37
2021	–	–	–
2022	–	–	–
2023	300	-7	0,73
2024	300	-1	0,69
2025	520	-1	0,75
2026	850	-2	0,87
2027	1 270	-5	1,04
2028	1 380	-7	1,13
Totalt	5 120	-26	

NOT 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	12	11	1	8
Upplupna fastighets- och projektkostnader	66	45	–	–
Upplupna personalrelaterade kostnader	13	18	4	7
Förskottsbetalda hyror	182	167	–	–
Övriga poster	8	2	–	0
Summa	280	243	5	15

NOT 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	7 641	6 414	–	–
Koncerninterna reversfordringar	–	–	2 066	2 371
Avseende checkräkningskredit				
Företagsinteckningar	25	25	–	–
Fastighetsinteckningar	–	–	–	–
Avseende pensionsförpliktelse				
Kapitalförsäkring	6	6	–	–
Summa	7 672	6 445	2 066	2 371

NOT 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Bankgarantier	8	8	–	–
Borgensförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	–	–	5 674	4 248
Ansvar för skulder i egenskap av bolagsman	–	–	–	–
Summa	8	8	5 674	4 248

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. 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. På årsstämman den 26 april 2018 fattades också beslut om att under särskilda villkor överlåta 50 % av Gårda 2:12 till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän när projektet Gårda Vesta färdigställts, vilket beräknas ske 2021. 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 Svensk Fastighetsfinansiering (SFF) 1 437 mkr (1 113) i form av gröna obligationer, vilka löper till marknadsränta. Räntan för 2018 till SFF uppgick till 6 mkr för obligationerna.

Ledande befattningshavare

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

NOT 27 Nettoomsättning (moderbolaget)

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

NOT 28 Arvode och ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Öhlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdraget	1	1	–	–
Skatterådgivning	0	0	–	–
Övriga tjänster	0	0	–	–
Summa	1	1	0	0

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

NOT 29 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Koncernbidrag	337	350
Summa	337	350

NOT 30 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond inkomstår 2013	9	9
Periodiseringsfond inkomstår 2014	21	21
Periodiseringsfond inkomstår 2015	20	20
Summa	50	50

NOT 31 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årsskiftet.

NOT 32 Andelar i koncernföretag

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Alpha	556652-2701	Göteborg	100
AB Platzer Gamma	556824-2381	Göteborg	100
Platzer Fastigheter AB	556102-5692	Göteborg	100
AB Platzer Väst	556710-4558	Göteborg	100
AB Gårdafastigheten 16:17	556859-5309	Göteborg	50
KB Platzer Gårda 18:23	556061-4603	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 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

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel, %
KB Platzer Högsbo 2:1	916445-1016	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 3:5	916852-5682	Göteborg	100
KB Platzer Epsilon	969672-3676	Göteborg	100
KB Platzer Delta	969670-3983	Göteborg	100
KB Platzer Livered 1:329	969673-6371	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:110	969695-4263	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:132	969695-4321	Göteborg	100
KB Platzer Stampen 4:42	969673-0895	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:2	916852-7100	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 148:13	916565-2729	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 149:10	916442-8949	Göteborg	100
KB Platzer Skår 57:14	969666-8046	Göteborg	100
AB Platzer Öst	556743-8055	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 18:24	556611-6850	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
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
Platzer Nord AB	556717-0195	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 703:53	556738-9530	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 1:4	556711-3245	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:6	556711-7568	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:9	556711-1736	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 32:3	556711-3112	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 34:13	556690-0899	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 39:1	556693-4401	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:1	556845-7880	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:4	556697-4993	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:6	556694-1216	Göteborg	100
AB Platzer Ksi	556738-2477	Göteborg	100
AB Platzer Omikron	556717-5194	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 33:1	556813-4760	Göteborg	100
Platzer Syd AB	556717-2993	Göteborg	100
AB Platzer Lindholmen 30:2	556695-3963	Göteborg	100
AB Platzer Hårddisken 1	556695-3955	Göteborg	100
AB Platzer Teta	556717-0898	Göteborg	100
Platzer Finans Holding AB	556961-1030	Göteborg	100
Platzer Finans AB	556974-0243	Göteborg	100
AB Platzer Artosa	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- andel, %	Rösträtts- andel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
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	157	124
AB Platzer Artosa	100	100	1 000	700	700
				1 877	1 844

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	1 844	1 809
Förvärv	–	–
Kapitaltillskott	33	35
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 877	1 844
Utgående redovisat värde	1 877	1 844

NOT 33 Andelar i intresseföretag

Bolag	Org nr	Säte	Kapital- andel, %	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Kapitalandel Koncern, mkr
SFF Holding AB	556958-5606	Stockholm	20		157	74
KB Biet	946444-6859	Göteborg	50			98
						173

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	112	39
Resultatandel	5	22
Förvärv	3	34
Nyemission preferensaktier/primärlån	18	17
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138	112
Utgående redovisat värde	138	112

Från och med 2016 sker kvittning av nyemitterade preferensaktier 157 mkr (124) och upptagna primärlån 83 mkr (68).

NOT 34 Förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition	2018-12-31	2017-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Överkursfond	2 399 944 876	2 399 944 876
Balanserade vinstmedel	58 999 349	1 480 800
Årets resultat	194 024 740	238 473 472
Kronor	2 652 968 965	2 639 899 148
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas 1,70 kr per aktie (1,50)	203 686 967	179 526 438
I ny räkning överförs	2 449 281 998	2 460 372 710
Kronor	2 652 968 965	2 639 899 148

Koncernen	2018-01-01	Kassaflöde	Omklassi- ficering	2018-12-31
Finansieringsverksamheten				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 871	-69	253	4 055
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 500	1 515	-253	5 762
	8 371	1 446	0	9 817

Moderbolaget	2018-01-01	Kassaflöde	Omklassi- ficering	2018-12-31
Finansieringsverksamheten				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 981	-55	249	1 926
Långfristiga skulder till kreditinstitut	989	-249	-249	740
	2 970	-304	0	2 666

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse 2019-04-25.

Göteborg 2019-03-26

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.

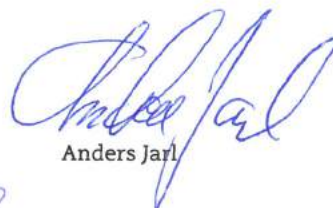
Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sid. 58-99.

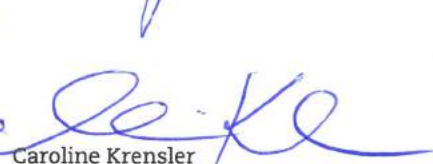

Fabian Hielte
Ordförande


Ricard Robbstål


Charlotte Hybinette


Anders Jarl


Eric Grimlund


Caroline Krensler


Per-Gunnar Persson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-26

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 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 58–99 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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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 rapporter. 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 2018-12-31 till 18 388 mkr utgörande 96,7 % av koncernens tillgångar.

Värdeförändringen uppgick till 1 311 mkr för räkenskapsåret 2018, genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen uppgick till 5,2 %. 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 direktavkastningsnivåer 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 BEAKTADE 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, extern värdering och avstämning av direktavkastningskravet görs för ett urval av fastigheter i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. 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 avstämning av direktavkastning 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 723 mkr. Vi har granskat projektrutinen för investeringar genom att relevanta kontrollaktiviteter bedömts, stickprovvis 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 Platzer beräknat beskrivs på ett riktigt sätt i not 13.

REDOVISNING AV FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Platzer har under 2018 genomfört fastighetsförvärv för 1 031 mkr, avyttringar har skett till ett värde av 236 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 sidorna 1–57 samt 100–116. 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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. 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 2018 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 sty-

relsens 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 revisions-sed 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. 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 26 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan februari 2008.

Göteborg den 26 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bengt Kron
Auktoriserad revisor



Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Platzers strategi fortsatte att generera resultat under 2018 och vi kunde notera ännu ett rekordår. När styrelsen för några år sedan beslutade om en mer utvecklingsorienterad strategi var det för skapa värde för Platzer, våra kunder och aktieägare. Med stigande fastighetspriser såg vi att det skulle bli relativt sett mer attraktivt att utveckla än att förvärva fastigheter.

Under 2018 färdigställdes Gamlestads torg och vi inledde arbetet med två av våra största projekt hittills – Gårda Vesta och Kineum. Och det är inte slut med detta. I portföljen finns flera spännande projekt som väntar på rätt tillfälle att gå från tanke till plan och från plan till produktion.

Att vi vågar satsa som vi gör beror på att vi fortsatt tror på Göteborg. Staden fortsätter att växa samtidigt som den är mitt inne i en spännande omställning. Vi ser inga skäl till att den utvecklingen inte skulle fortsätta. Senast i februari i år rankade konsultföretaget ECA International Göteborg som nionde bästa av 480 europeiska städer att leva i. I undersökningen har man bland annat tittat på klimat, infrastruktur, säkerhet och tillgången på sjukvård och bostäder.

Som ordförande har jag nöjet att leda en styrelse som inte bara är djupt engagerad utan som också bidrar med kunskap och erfarenheter i Platzers fortsatta utveckling. Utöver utvecklingsprojekten präglades arbetet under 2018

av arbetet med att ta fram vår nya vision och att fördjupa oss i den affärsmodell som tjänat oss och bolaget så väl hittills.

Vi har även tillsatt ett ersättningsutskott som utöver att bistå styrelsen också ska ge vd råd gällande ersättningar till andra ledande befattningshavare. Styrelsen var också engagerad i rekryteringen av en ny CFO. Utöver att vara en nyckelroll handlade det här om att ersätta en person som betytt mycket för Platzers utveckling, vilket ställde särskilda krav på rekryteringen.

Sammanfattningsvis är min bedömning att Platzer står väl rustat för att ta tillvara på de möjligheter som utvecklingen i Göteborg erbjuder. Det är inget självspelande piano, utan det kommer att krävas fortsatt engagemang av såväl medarbetare och ledning som styrelse. Det är jag å andra sidan helt övertygad om att vi kommer att få se mycket av även i framtiden.

Göteborg 2019-03-04



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 inte i den formella årsredovisningen, utan utgör en egen rapport.

Platzer tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) som kompletterar gällande lagstiftning på ett antal områden. Koden verkar enligt principen "följ eller förklara", vilket innebär att bolag kan avvika från Koden och välja andra lösningar.

Styrelsen har under 2018 valt att utse ett ersättningsutskott. I och med detta är det styrelsens uppfattning att Platzer i alla avseenden följer Koden och inte har några avvikelser 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 samt interna instruktioner och policydokument såsom 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 företrädde 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 21,7 procent av rösterna och Länsförsäkringar Skaraborg med 13,7 procent av rösterna. Platzers innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 118 429 B-aktier. Antalet aktieägare uppgick per 31 december 2018 till 5 124 (3 809).

2. ÅRSSTÄMMA

Årsstämman, eller 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 2018 ägde rum den 26 april 2018. På stämman deltog eller företrädde 66 aktieägare motsvarande cirka 91 procent av antal röster. De viktigaste besluten vid stämman var:

- Årsstämman beslutande om en utdelning om 1,50 kronor per aktie, det vill säga totalt 179 526 438 kronor.
- Stämman omvalde enligt förslag från valberedningen Fabian Hielte som styrelseordförande och Anders Jarl, Ricard Robbstål, Charlotte Hybinette samt Caroline Krensler som styrelseledamöter samt nyvalde Eric Grimlund som styrelseledamot.
- Stämman valde i enlighet med valberedningens förslag revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) till bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma.
- Stämman beslutade om principer för utseende av valberedning (se nedan).
- Stämman beslutade godkänna överlåtelse av andelar i fastighetsbolaget som äger fastigheten Göteborg Gårda 2:12, med efterföljande uthyrning, till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän som äger cirka 20 procent av rösterna i Platzer.
- Stämman godkände styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Årsstämman bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av B-aktier om högst 10 procent av aktiekapitalet. Emissionen ska kunna genomföras som kontant-, apport- eller kvittningsemmission och ska ske till marknadsmässigt pris.

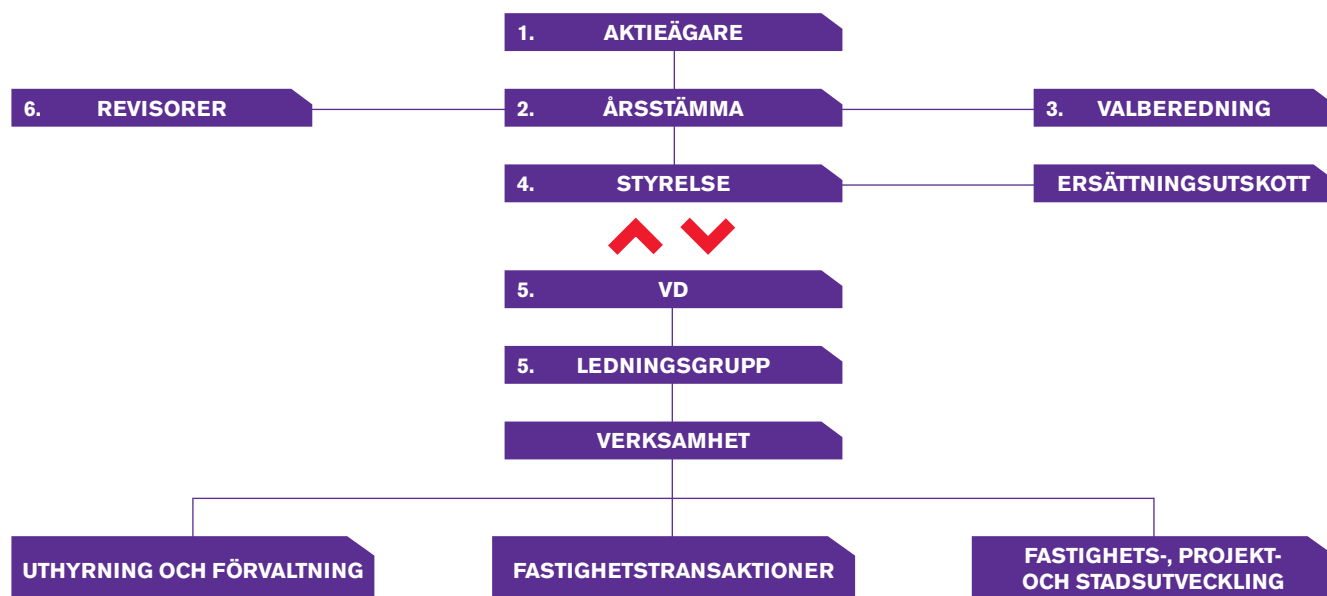
Bolagsstämmoprotokoll från årsstämman och bolagsordning finns på Platzers hemsida, platzer.se.

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, om valberedningen så beslutar, 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 av 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. Valberedningen arbetar efter Kodens regel och beaktar att en jämn könsfördelning ska eftersträvas i styrelsen samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund.



I förslaget till styrelse har valberedningen strävat efter att täcka in ett antal kompetenser och egenskaper som bedöms bidra till Platzers fortsatta utveckling. Utöver kunskaper om fastighetsbranschen och de branscher som Platz är exponerade emot, så finns i styrelsen även kompetens inom bland annat bolagsledning, juridik och finansiering. Dessutom besitter styrelsens ledamöter ett brett kontaktnät lokalt såväl som nationellt.

Valberedningen har också tagit del av och beaktat styrelsens rekommendation till val av revisor.

Inför årsstämman 2019 har valberedningen bestått av Fabian Hielte, såsom styrelsens ordförande, Henrik Forsberg Schoultz, utsedd av Ernström & C:o AB, Anders Tykesson, 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 Platz noga övervägt om det föreligger någon intressekonflikt. Valberedningen representerar tillsammans 73 procent av rösterna i Platz.

4. STYRELSE

Styrelsen i ett aktiebolag ska 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 26 april 2018, består av sex ledamöter. Bolagets vd är inte ledamot av styrelsen. Bolagets CFO, Fredrik Sjudin, har fungerat som styrelsens sekreterare.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antas av styrelsen och ses över 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 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, med undantag för ersättningsfrågor. Av detta följer att styrelsen i sin helhet ansvarar för de uppgifter som annars revisionsutskottet handhar.

Ersättningsfrågorna hanteras av det ersättningsutskott som styrelsen inrättade under 2018. Utskottet består av styrelseledamöterna Fabian Hielte (ordf) och Ricard Robbstål.

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 finansiella policy 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 genomfört en utvärdering av sitt arbete genom externt institut. Utvärderingen har sammantagit visat på ett väl fungerande styrelsearbete och en sammanfattning av utvärderingen har redovisats för valberedningen.

Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande möte, sammanträda minst sex gånger per år. Under 2018 hölls det 10 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 eller CFO avseende uthyrning, investeringar och finansiell situation. Dessutom föredras, när så är aktuellt, kvartalsbokslut, årsbokslut, budget och affärsplan.

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av ägare	Deltagande/ antal möten
Fabian Hielte, ordförande	2008	Ja	Nej	10/10
Charlotte Hybinette	2016	Ja	Nej	10/10
Anders Jarl	2014	Ja	Ja	9/10
Ricard Robbstäl	2017	Ja	Nej	10/10
Caroline Krenslar	2017	Ja	Ja	10/10
Eric Grimlund	2018	Ja	Nej	7/7
Cecilia Marlow*	2015	Ja	Ja	3/3

*Ledamot som avgick vid årsstämman 2018.

En utförligare presentation av styrelsens ledamöter finns på sid. 108 i årsredovisningen och på bolagets hemsida, platzer.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, kommunikations- och marknadschef samt HR-chef. Ledningsgruppen sammanträder två gånger per månad där varannat möte är ett dialogmöte och varannat ett beslutsmöte.

Ersättningar till vd och ledande befattningshavare

Enligt Aktiebolagslagen ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen. Årsstämman 2018 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 en, alternativt tre månadslöner och för vd sex månadslöner. Långsiktiga rörliga incitamentsprogram ska vara aktierelaterade och prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till en (1) 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 2018 uppnåddes ett 60-procentigt utfall av bonusprogrammet. Vid årsstämman 2015 fattades härutöver beslut om ett treårigt aktiesparprogram riktat till ledningsgruppen. Programmet löpte till 15 maj 2018 och utfallet, som bestäms av substansvärdet per 31 december 2017, gav full utdelning.

Utöver bolagets åtaganden har ägaren Ernström & C:o genom dotterbolag i december 2018 utfärdat köpoptioner till vd vilka ger rätt att förvärva 500 000 B-aktier i Platzer. Lösenperioden infaller 2023.

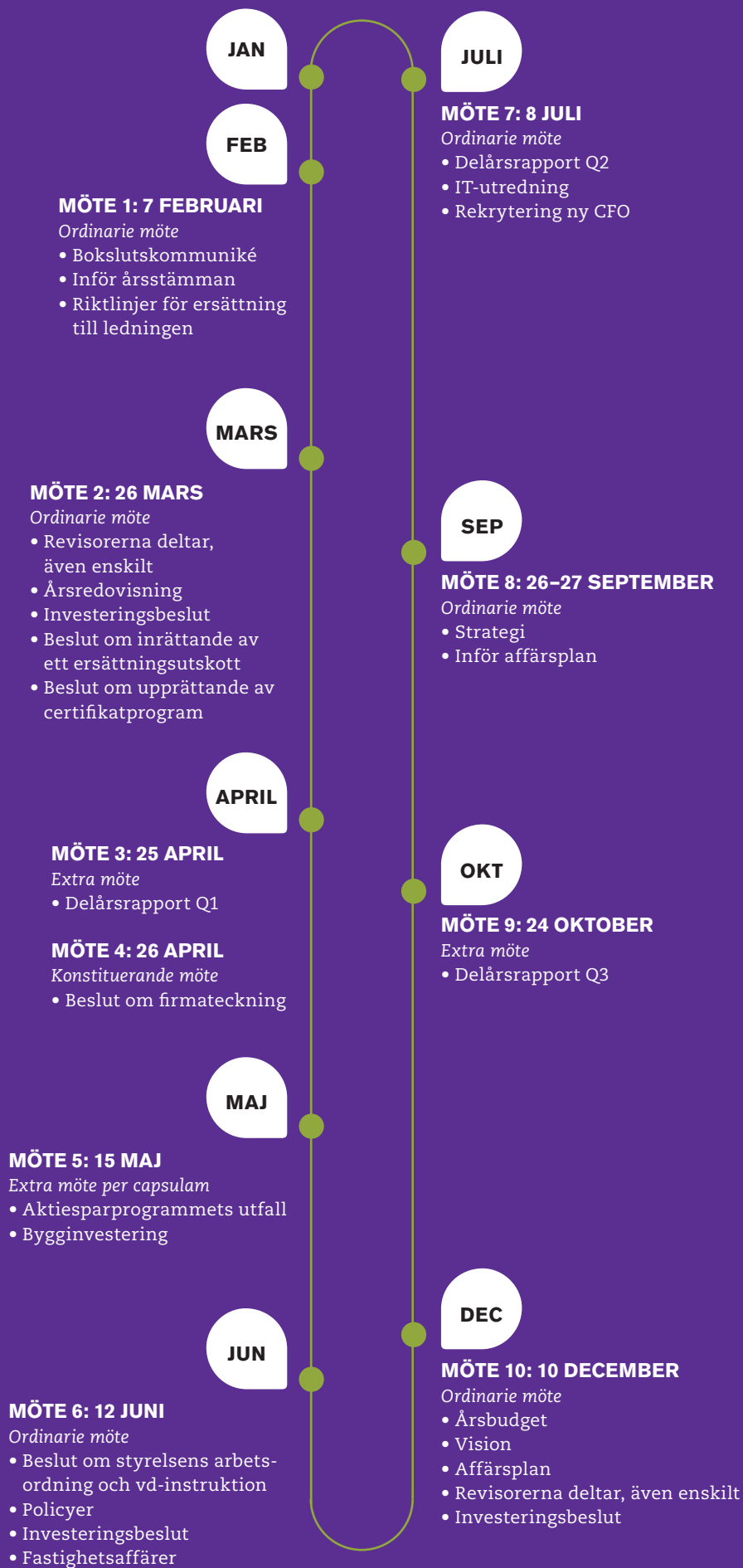
Vid uppsägning av ledande befattningshavares anställning från bolagets sida ska gälla en uppsägningstid om högst 12 månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstid, får inte över stiga 12 månadslöner.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som kommer läggas fram på årsstämman 25 april 2019 stämmer i allt väsentligt överens med det förslag som beslutades på årsstämman 2018.

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.

PwC AB med Bengt Kron som huvudansvarig revisor, valdes på årsstämman den 26 april 2018 till revisor för en period om ett år till årsstämman 2019. Förutom sitt uppdrag som revisor i Platzer har PwC bistått Platzer i uppdrag gällande skatt och redovisningsfrågor.



Styrelsens rapport om intern kontroll

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

KONTROLLMILJÖ

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes ansvarsfördelning. Styrelsen har sedan tidigare beslutat att hela styrelsen utgör revisionsutskott och har under året utsett ett 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 och geografiska placering 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 den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle.

RISKBEDÖMNING

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

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

KONTROLLAKTIVITETER

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

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

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

UPPFÖLJNING

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

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

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

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

Göteborg den 26 mars 2019



Fabian Hielte
Ordförande



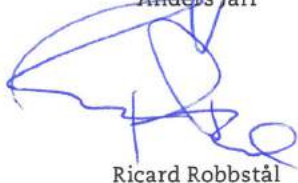
Charlotte Hybinette



Anders Jarl



Eric Grimlund



Ricard Robbstål



Caroline Krensler

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 100–107 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 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Styrelse



Från vänster: Charlotte Hybinette, Ricard Robbstål, Eric Grimlund, Caroline Krenslér, Anders Jarl och Fabian Hielte.

FABIAN HIELTE, född 1975

Styrelseordförande sedan 2013, styrelseledamot sedan 2008.

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

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Ernström & C:o och Ernströmgruppen.

Antal aktier: Aktie B 1 757 500, Aktie A 11 000 000 (delägt via juridisk person).

ANDERS JARL, född 1956

Styrelseledamot sedan 2014.

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter och styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB.

Antal aktier: Aktie B 2 500

RICARD ROBBSTÅL, född 1970

Styrelseledamot sedan 2015.

Vd för Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Utbildning: Corporate MBA från Harvard och Stanford samt Universitetsstudier inom Beteendevetenskap och Psykologi.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling samt styrelseledamot för Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Gruppliv.

Antal aktier: 0

CHARLOTTE HYBINETTE, född 1973

Styrelseledamot sedan 2016.

Senior Investment Manager, Ernström & C:o

Utbildning: Juris Kandidatexamen, Stockholms Universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Juristföreningen i Stockholm, Europarättsföreningen och Hybinette & Partners AB.

Antal aktier: 0

CAROLINE KRENSLER, född 1967

Styrelseledamot sedan 2017.

Vice vd, Vinnigroup

Utbildning: Studier i ekonomi på Handelshögskolan vid Göteborgs universitet samt marknadsföring i London, Montreal och Lyon.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i dotterbolagen Provinn, Case5, Qing, Creo Dynamics och Pollen. Styrelseledamot i Goovinn, Eclipse optics, Brimondo, Eyevinn Technology, Yovinn, Invin och Vinnigroup samt ledamot i Västsvenska Handelskammaren i Göteborg och Konsert Strategy & IP.

Antal aktier: Aktie B 500

ERIC GRIMLUND, född 1967

Styrelseledamot sedan 2018.

Advokat, Landahl Advokatbyrå

Utbildning: Byggnadsingenjör samt juristexamen från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Skaraborg ömsesidigt. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ).

Antal aktier: 0

Ledningsgrupp



Från vänster: Mikael Dotevall, marknadsområdeschef, Christina Cedérus Olauson, uthyrningschef, Kristina Arelis, kommunikations- och marknadschef, Karin Pull, HR-chef, Roger Sundbom, projektutvecklingschef, Fredrik Sjudin, CFO, P-G Persson, vd och Ulf Lindén, marknadsområdeschef.

P-G PERSSON, född 1965

Vd

Anställd 2008

Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten

Antal aktier: Aktie B 24 551 samt 283 500 (via bolag).

CHRISTINA CEDÉRUS OLAUSON, född 1964

Uthyrningschef

Anställd 2014

Utbildning: Civilekonom

Antal aktier: Aktie B 15 126

MIKAEL DOTEVALL, född 1989

Marknadsområdeschef

Anställd 2014

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri

Antal aktier: 0

ROGER SUNDBOM, född 1969

Projektutvecklingschef

Anställd 2015

Utbildning: Driftingenjör fastighetsinriktning

Antal aktier: Aktie B 21 861

KRISTINA ARELIS, född 1977

Kommunikations- och marknadschef

Anställd 2015

Utbildning: Marknadsekonom

Antal aktier: Aktie B 106

KARIN PULL, född 1979

HR-chef

Anställd 2016

Utbildning: Magister Human Resources

Antal aktier: 0

ULF LINDÉN, född 1963

Marknadsområdeschef

Anställd 2017

Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten

Antal aktier: Aktie B 4 000

Slutar i juni 2019.

FREDRIK SJUDIN, född 1974

CFO

Anställd 2018

Utbildning: Civilekonom, Finans

Antal aktier: 0

Fastighetsförteckning per 2018-12-31

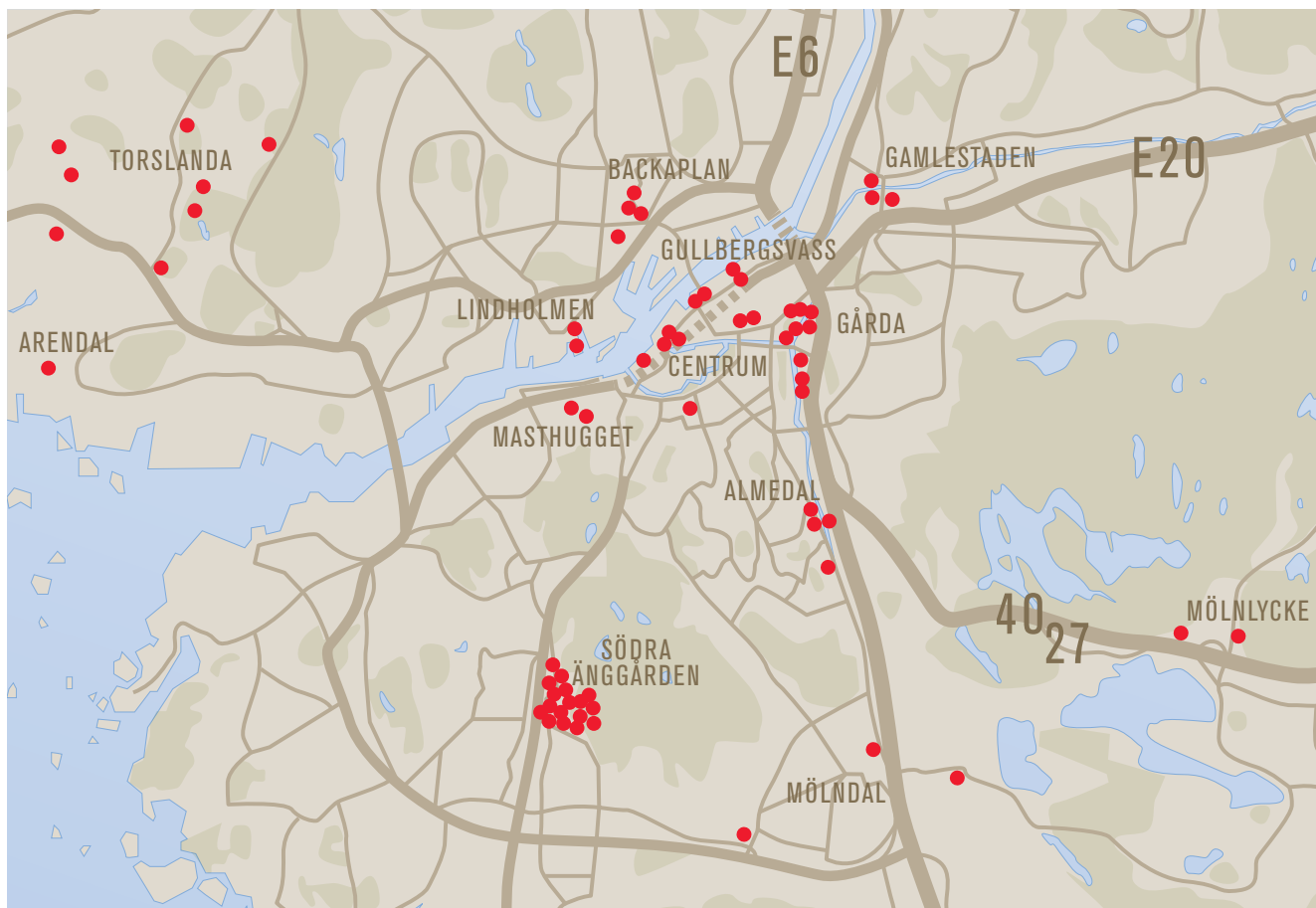
					Uthyrningsbar yta, kvm			
Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
Krokslätt 148:13	Almedal	Mölnaldsvägen 40-42	1952	2 581		616	20	3 217
Krokslätt 149:10	Almedal	Mölnaldsvägen 36-38	1952/98	7 008				7 008
Skår 57:14	Almedal	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929	8 286		119		8 405
Krokslätt 34:13	Almedal	Mölnaldsv 91-93 / Varbergsg 2 A-C	1950/88	10 905	725	1 308	375	13 313
Arendal 764:720	Arendal	Arendal	1960/2009	77 003	68	192 956	9 953	279 980
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	3 966	11	859	4 865
Tingstadsvassen 4:3	Backaplan	Motorgatan 2	1943/1986	517	3 268			3 785
Lorensberg 62:1	Centrum	Götabergsgatan 17	1932/1965	4 541				4 541
Nordstaden 13:12	Centrum	Packhusplatsen 6 / N Hamngatan 2	1929/1993	5 070				5 070
Nordstaden 14:1	Centrum	Postgatan 5 / Smedjegatan 2	1993/1995	8 607				8 607
Nordstaden 20:5	Centrum	Packhusplatsen 3 / Kronhusg 1A	1943	2 537		53		2 590
Stampen 4:42	Centrum	Odinsgatan 8-10 / Barnhusgatan 1	2009	5 769			2 847	8 616
Stampen 4:44	Centrum	Polhemsplatsen 5-7 / Odinsg 2-4	1930	13 595				13 595
Bagaregården 17:26	Gamlestaden	Gamlestadsv 3 / Byfogdeg 1-3, 11	1941/2010	24 977	365	7 010	2 555	34 907
Gamlestaden 740:132	Gamlestaden	Gamlestadsv torg 1-11	2018	13 513	1 776	642	262	16 193
Olskroken 18:7	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 2-4	1729/1960	41 832	102	6 842	13 289	62 065
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		364	463	12 752
Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass	Kilsgatan 4	2010	15 298			1 447	16 745
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 18:23	Gårda	Vädursgatan 6	1989/2018	12 874		424	384	13 682
Gårda 18:24	Gårda	Gårdatorget 1-2	1991	8 020		235	469	8 724
Gårda 3:12	Gårda	Anders Personsgatan 2-6	1956/2015	3 503		242	165	3 910
Gårda 3:14	Gårda	Anders Personsgatan 8-10	2015	8 758				8 758
Gårda 4:11	Gårda	Anders Personsgatan 14-16	1965/2002	7 468			481	7 949
Högsbo 1:4	Högsbo	Olof Askunds gata 11-19	1980	1 638		1 444		3 082
Högsbo 2:1	Högsbo	Olof Askunds gata 6-10	1991	6 318				6 318
Högsbo 32:3	Högsbo	J A Wettergrens gata 5	1974	6 381		1 053	715	8 149
Lindholmen 30:2	Lindholmen	Lindholmspiren 9	2003	8 667			996	9 663
Lindholmen 39:3	Lindholmen	Lindholmspiren 2	2016	8 922				8 922
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	Möln dal	Södra Ägatan 4	1988	4 711	56		50	4 817
Forsåker 1:196	Möln dal	Kvarnbygatan 10-14	1955/2002	5 317			150	5 467
Hårddisken 1	Möln dal	Betagatan 1	2016	2 146		2 608		4 754
Livered 1:329	Möln dal	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	1975	2 758		21 984	3 280	28 022
Sörred 7:24	Torslanda	Gunnar Engellaus väg	1972	11 035			4 006	15 041
Sörred 8:11	Torslanda	Amazonvägen 8-10	1984	10 813				10 813
Summa förvaltningsfastigheter				442 702	18 627	240 184	76 054	777 567

Projektfastighet	Område	Adress	Byggår	Markareal	Uthyrningsbar yta, kvm
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 Askunds 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		8 200	–
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		6 500	–
Högsbo 757:118'	Högsbo	Fältspatsgatan		2 800	–
Högsbo 757:121'	Högsbo	Fältspatsgatan		1 000	–
Högsbo 757:122'	Högsbo	Fältspatsgatan		1 000	–
Backen 2:18	Mölndal	Streteredsvägen 100		6 900	–
Syrhåla 2:3	Torslanda	Hamneviksvägen		60 000	–
Syrhåla 4:2	Torslanda	Bulyckevägen 7		172 000	700
Sörred 7:21	Torslanda	Hisingaleden		65 000	–
Sörred 8:12	Torslanda	Sörred Norra		254 000	–
Sörred 7:25	Torslanda	Sörredsrondellen		110 000	–
Summa projektfastigheter				766 500	42 985
TOTALT förvaltningsfastigheter och projektfastigheter					820 552

* Omfattas av projekt Södra Änggården.

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

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.

BID

BID (Business Improvement Districts) är en form av samlat utvecklingsarbete där kommunen, fastighetsägare, bostadsföretag och byggare samarbetar långsiktigt och systematiskt för att utveckla ett område. I ett antal länder finns lagstiftning som ger ramar och förutsättningar för BID-samarbeten.

BTA

Byggnadens bruttoarea enligt Svensk Standard.

CBD

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

COSO

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

DERIVATINSTRUMENT

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

FNs GLOBAL COMPACT

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

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.

GREEN BUILDING

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

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. Från och med i år använder Platzer ramverket GRI Standards.

ISO 14001

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

LEED

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

LOA

Uthyrningsbar lokalarea, kvadratmeter.

MILJÖBYGGNAD

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Det är förhållandevis enkelt och kostnadseffektivt men ändå verkkningsfullt 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 arbetsmiljölednings-system. Det omfattar uppföljning, utvärdering och redovisning av arbetsmiljöarbetet.

PRIME RENT

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

PRIME YIELD

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

PURPLE FLAG

Purple Flag är en utmärkelse, en kvalitetscertifiering, med syfte att lyfta fram och synliggöra städer som på ett framgångsrikt sätt arbetar med utveckling av kvällsekonomin. Den lila flaggan är symbolen för en säker stad som håller en hög kvalitet under kvällar och nätter.

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.



Gamlestads torg är en mötesplats. På riktigt.
Här möts människor på väg till och från bostäder och jobb.

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
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.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.
Direktavkastning	Driftsoverskott i procent av fastigheternas, såväl förvaltnings- som projekt-fastigheter, genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Se beräkning nästa sida.
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.
Hyresökning omförhandlingar	Hyresökningen beräknas genom att jämföra föregående hyra med ny hyra enligt nytt avtal. Hyran definieras enligt samma modell som för nytecknade- och uppsagda avtal, se definition nettouthyrning.
Investeringsvinsten	(Marknadsvärde vid färdigställt – Investering inklusive eventuellt ingående värde) / Investeringen
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Nettouthyrning	Årsintäker och tillägg för under perioden tecknade hyresavtal, inklusive avdrag för rabatter, reducerat med under perioden årsintäkter och tillägg för uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd. Vi har under 2018 ändrat definitioner gällande bland annat hyran, se ovan. Samtliga siffror och jämförelsesiffror som redovisas är omräknade enligt de nya definitionerna.
Nyckeltal per aktie: Eget kapital, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, 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). Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Exklusive realiserade värdeförändringar derivat samt värdeförändringar hänförligt till intresseföretag. Se beräkning nästa sida.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Överskottsgrad	Driftsoverskott i procent av hyresintäkterna.

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

Beräkning av nyckeltal

	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Räntetäckningsgrad, ggr		
Driftsöverskott	781	727
Central administration	-50	-46
Ränteintäkter	0	0
Summa	731	681
Räntekostnader	-205	-195
	3,6	3,5
Avkastning på eget kapital, %		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Resultat efter skatt	1 503	1 381
Summa	1 503	1 381
Genomsnittligt eget kapital	6 568	5 282
	23	26
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Eget kapital	7 230	5 907
Återläggning av uppskjuten skatt	1 077	805
Återläggning av räntederivat	26	276
Summa	8 367	6 988
Antal aktier, tusental	119 816	119 684
	69,54	58,39
Direktavkastning, %		
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	781	727
Fastigheternas genomsnittliga värde	16 573	14 587
	4,7	5,0

Avseende fastigheternas värde som används vid beräkning av direktavkastning har genomsnitt för helår 2018 justerats med värde på förvärvade fastigheter i Gårda som tillträdde i sista kvartalet.

Avseende antal aktier som används vid beräkning av resultatrelaterade nyckeltal har genomsnitt för 2018 viktats genom att ta genomsnitt av 119 684 tusental aktier för ett kvartal (2017-12-31 till 2018-03-31) och 119 816 antal aktier för tre kvartal, vilket ger ett genomsnitt för helåret på 119 783 aktier.

Text och produktion: Gullers Grupp, Göteborg. Originalproduktion: Natvik Information.

Omslag: Bilden är tagen på Drottningtorget. Foto Marie Ullnert.

Foto: Sid. 2 GettyImages, 6, 8,17, 21, 23, 28, 37, 38, 42, 56, 108, 109 och 113 Marie Ullnert, 14 Edvin Johansson, 19 Paul Björkman, 24 Arkitektbyrå Design, 30 Platzer, 48 Tomorrow, 50 Peter Svensson, 52 Ola Dyrhill, 53 Anna Gerdmarker, 54 Stephan Linder samt 100 Petra Björstad.

Repro/tryck: Billes Tryckeri. Denna Årsredovisning är tryckt på pappret Munken Polar, är Svanenmärkt och är en klimatneutral trycksak, vilket innebär att både pappret och distributionen är klimatkompenserade via FN-registrerade projekt (CDM).



Svanenmärkt trycksak 0341 0129 • Tryck: billes.se



Vi ska göra Göteborg till
Europas bästa stad att arbeta i.

KALENDARIUM

Årsstämma	25 april 2019
Delårsrapport Q1	25 april 2019
Delårsrapport Q2	9 juli 2019
Delårsrapport Q3	25 oktober 2019

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



Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Box 211, 401 23 Göteborg

Besöksadress: Kämpegatan 7

031-63 12 00 | info@platzer.se | platzer.se

Styrelsens säte: Göteborg | Org nr: 556746-6437