

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I PLATZER FASTIGHETER HOLDING AB (PUBL)



Handelsbanken Capital Markets

Lead Manager och Sole Bookrunner

ABG SUNDAL COLLIER

Co-lead Manager



Finansiell rådgivare

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga.

För prospektet och erbjudandet enligt prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta prospekt, erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Distribution av detta prospekt är föremål för legala begränsningar. Platzter har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Kanada, Japan, Australien eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där distribution eller erbjudandet enligt detta prospekt kräver sådana åtgärder eller annars strider mot reglerna i sådant land eller sådan jurisdiktion. Teckning av aktier av serie B och andra förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltigt. Personer som mottar exemplar av detta prospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper är förenat med vissa risker (se avsnittet *Risikfaktorer*). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Platzter och erbjudandet enligt detta prospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta prospekt samt eventuella tillägg till detta prospekt. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta prospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Platzter och Platzter ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av detta prospekt eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i detta prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av detta prospekt eller att det inte har förekommit någon förändring i Platzter verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i detta prospekt kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i lagen om handel med finansiella instrument.

Som ett villkor för att få teckna aktier av serie B enligt erbjudandet i detta prospekt, kommer varje person som tecknar aktier av serie B att anses ha lämnat eller, i vissa fall, bli ombedda att lämna, utfästelser och garantier som Platzter och dess uppdragstagare kommer att förlita sig på. Platzter förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning som Platzter eller dess uppdragstagare anser kan innebära en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

Information till investerare i USA

Inga aktier av serie B utgivna av Platzter ("Värdepapper") har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, levereras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA.

Information till investerare i EES

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av Värdepapper i andra länder än Sverige. I andra medlemsländer i EES som har implementerat Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet") kan ett erbjudande av Värdepapper endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektdirektivet samt varje relevant implementeringsåtgärd (inklusive åtgärd för implementering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/73/EU).

Framåtriktad information

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Platzter aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Platzter framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet *Risikfaktorer*. Framåtriktad information i detta prospekt gäller endast per dagen för prospektets offentliggörande. Platzter lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Presentation av finansiell information

Platzers reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2010–2011, samt revisionsberättelsen från Platzers reviderade årsredovisning 2012, är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta prospekt. Viss finansiell och annan information som presenteras i prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	2	Intjäningsförmåga	66
Risikfaktorer	11	Kapitalstruktur och annan finansiell information	68
Inbjudan till teckning av aktier i Platzer	16	Styrelse, bolagsledning och revisor	72
Bakgrund och motiv	17	Bolagsstyrning	75
Villkor och anvisningar	18	Aktiekapital och ägarförhållanden	78
Så här gör du	21	Bolagsordning	81
Platzer i korthet	22	Legala frågor och kompletterande information	83
VD har ordet	24	Vissa skattefrågor i Sverige	87
Marknadsöversikt	26	Delårsrapport januari–september 2013	89
Verksamhetsbeskrivning	37	Historisk finansiell information	111
Fastighetsbeståndet	42	Revisorsrapport avseende den historiska finansiella informationen	139
Värdeintyg	58	Ordlista	140
Utvald finansiell information	59	Adresser	141
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	62		

Erbjudandet i sammandrag

Viktig information

Anmälningssperiod för allmänheten

19 november 2013 – 27 november 2013

Anmälningssperiod för institutionella investerare

19 november 2013 – 28 november 2013

Prisintervall

25–28 kronor per aktie

Notering på NASDAQ OMX Stockholm

29 november 2013

Likviddag

4 december 2013

ISIN-kod

SE0004977692

Kortnamn på NASDAQ OMX Stockholm

PLAZ B

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari–december 2013

18 februari 2014

Delårsrapport januari–mars 2014

24 april 2014

Definitioner

ABG eller **ABGSC**

ABG Sundal Collier

Catella eller **Catella Corporate Finance**

Catella Corporate Finance Stockholm HB

Erbjudandet

Inbjudan till teckning av B-aktier enligt prospektet

Euroclear

Euroclear Sweden AB

Handelsbanken eller **Handelsbanken Capital**

Markets

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Managers

Handelsbanken Capital Markets och

ABG Sundal Collier

Mkr eller **Mdkr**

Med "Mkr" avses miljoner svenska kronor och med

"Mdkr" avses miljarder svenska kronor

Platzer, Bolaget eller **Koncernen**

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) med

organisationsnummer 556746-6437, Koncernen eller

ett dotterbolag i Koncernen, beroende på samman-

hang

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen ställs upp efter informationskrav i form av ett antal punkter ("Punkter"). Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i Punkternas numrering. Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
Punkt	Informationskrav	Information
A.1	Introduktion och varningar	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av prospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i prospektet anförts vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
A.2	Samtycke till användning av prospekt	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE		
Punkt	Informationskrav	Information
B.1	Firma och handelsbeteckning	Bolagets registrerade firma är Platzter Fastigheter Holding AB (publ), med organisationsnummer 556746-6437.
B.2	Emittentens säte och bolagsform	Bolaget har sitt säte i Göteborg och dess bolagsform är aktiebolag. Bolaget bildades i Sverige och dess associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551).

B.3	Emittentens funktion och huvudsaklig verksamhet	<p>Platzer är ett av Göteborgsområdets största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Fastighetsbeståndet bestod per 30 september 2013 av 52 fastigheter med en total uthyrbar yta om 399 866 kvm. Fastighetsbeståndet kan indelas i tre geografiska områden: Centrala Göteborg, Västra Göteborg och Övriga Göteborg. Fastigheterna i Centrala Göteborg svarade för 64 procent av det totala fastighetsvärdet och 55 procent av fastigheternas hyresvärde. Fastighetsvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri-, lager- och övriga fastigheter uppgick till 81 procent respektive 14 procent av det totala fastighetsvärdet. Projektfastigheter utgjorde 5 procent av det totala fastighetsvärdet.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="539 757 927 1108"> <p>FASTIGHETSVÄRDE PER GEOGRAFISKT OMRÅDE</p> <p>■ Centrala Göteborg ■ Övriga Göteborg ■ Västra Göteborg</p> </div> <div data-bbox="997 757 1385 1108"> <p>FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI</p> <p>■ Kontor/butik ■ Industri/lager/övrigt ■ Projektfastigheter</p> </div> </div> <p>Fördelning per fastighetskategori och område per 30 september 2013</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">Antal fastigheter</th> <th rowspan="2">Uthyrbar yta kvm</th> <th colspan="2">Fastighetsvärde</th> <th colspan="2">Hyresvärde</th> <th rowspan="2">Ekonomisk uthyrningsgrad, %</th> <th rowspan="2">Hyresintäkter Mkr</th> <th rowspan="2">Driftsöverskott Mkr</th> <th rowspan="2">Överskottsgrad, %</th> </tr> <tr> <th>Mkr</th> <th>Kr/kvm</th> <th>Mkr</th> <th>Kr/kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="11">Centrala Göteborg</td> </tr> <tr> <td>Kontor/butik</td> <td>15</td> <td>125 442</td> <td>3 416</td> <td>27 234</td> <td>257</td> <td>2 047</td> <td>96</td> <td>246</td> <td>191</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>Industri/lager/övrigt</td> <td>2</td> <td>23 925</td> <td>270</td> <td>11 285</td> <td>17</td> <td>724</td> <td>85</td> <td>15</td> <td>12</td> <td>81</td> </tr> <tr> <td>Totalt Centrala Göteborg</td> <td>17</td> <td>149 367</td> <td>3 686</td> <td>24 679</td> <td>274</td> <td>1 835</td> <td>95</td> <td>261</td> <td>202</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Västra Göteborg</td> </tr> <tr> <td>Kontor/butik</td> <td>7</td> <td>46 921</td> <td>493</td> <td>10 507</td> <td>52</td> <td>1 111</td> <td>78</td> <td>41</td> <td>25</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>Industri/lager/övrigt</td> <td>9</td> <td>53 059</td> <td>363</td> <td>6 841</td> <td>39</td> <td>735</td> <td>95</td> <td>37</td> <td>25</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>Totalt Västra Göteborg</td> <td>16</td> <td>99 980</td> <td>856</td> <td>8 562</td> <td>91</td> <td>911</td> <td>85</td> <td>78</td> <td>50</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Övriga Göteborg</td> </tr> <tr> <td>Kontor/butik</td> <td>9</td> <td>81 581</td> <td>1 191</td> <td>14 599</td> <td>112</td> <td>1 370</td> <td>97</td> <td>108</td> <td>81</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>Industri/lager/övrigt</td> <td>2</td> <td>18 813</td> <td>227</td> <td>12 066</td> <td>25</td> <td>1 303</td> <td>98</td> <td>24</td> <td>18</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>Totalt Övriga Göteborg</td> <td>11</td> <td>100 394</td> <td>1 418</td> <td>14 124</td> <td>136</td> <td>1 357</td> <td>97</td> <td>132</td> <td>99</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Summa</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsfastigheter</td> <td>44</td> <td>349 741</td> <td>5 960</td> <td>17 042</td> <td>502</td> <td>1 434</td> <td>94</td> <td>470</td> <td>351</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>Projektfastigheter</td> <td>8</td> <td>50 125</td> <td>354</td> <td>7 066</td> <td>3</td> <td>58</td> <td>76</td> <td>2</td> <td>-2</td> <td>-109</td> </tr> <tr> <td>Summa Platzer</td> <td>52</td> <td>399 866</td> <td>6 314</td> <td>15 792</td> <td>504</td> <td>1 261</td> <td>94</td> <td>472</td> <td>349</td> <td>74</td> </tr> </tbody> </table>		Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Driftsöverskott Mkr	Överskottsgrad, %	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Centrala Göteborg											Kontor/butik	15	125 442	3 416	27 234	257	2 047	96	246	191	77	Industri/lager/övrigt	2	23 925	270	11 285	17	724	85	15	12	81	Totalt Centrala Göteborg	17	149 367	3 686	24 679	274	1 835	95	261	202	78	Västra Göteborg											Kontor/butik	7	46 921	493	10 507	52	1 111	78	41	25	61	Industri/lager/övrigt	9	53 059	363	6 841	39	735	95	37	25	68	Totalt Västra Göteborg	16	99 980	856	8 562	91	911	85	78	50	64	Övriga Göteborg											Kontor/butik	9	81 581	1 191	14 599	112	1 370	97	108	81	75	Industri/lager/övrigt	2	18 813	227	12 066	25	1 303	98	24	18	75	Totalt Övriga Göteborg	11	100 394	1 418	14 124	136	1 357	97	132	99	75	Summa											Förvaltningsfastigheter	44	349 741	5 960	17 042	502	1 434	94	470	351	75	Projektfastigheter	8	50 125	354	7 066	3	58	76	2	-2	-109	Summa Platzer	52	399 866	6 314	15 792	504	1 261	94	472	349	74
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde						Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Driftsöverskott Mkr	Överskottsgrad, %																																																																																																																																																																																
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm																																																																																																																																																																																											
Centrala Göteborg																																																																																																																																																																																																	
Kontor/butik	15	125 442	3 416	27 234	257	2 047	96	246	191	77																																																																																																																																																																																							
Industri/lager/övrigt	2	23 925	270	11 285	17	724	85	15	12	81																																																																																																																																																																																							
Totalt Centrala Göteborg	17	149 367	3 686	24 679	274	1 835	95	261	202	78																																																																																																																																																																																							
Västra Göteborg																																																																																																																																																																																																	
Kontor/butik	7	46 921	493	10 507	52	1 111	78	41	25	61																																																																																																																																																																																							
Industri/lager/övrigt	9	53 059	363	6 841	39	735	95	37	25	68																																																																																																																																																																																							
Totalt Västra Göteborg	16	99 980	856	8 562	91	911	85	78	50	64																																																																																																																																																																																							
Övriga Göteborg																																																																																																																																																																																																	
Kontor/butik	9	81 581	1 191	14 599	112	1 370	97	108	81	75																																																																																																																																																																																							
Industri/lager/övrigt	2	18 813	227	12 066	25	1 303	98	24	18	75																																																																																																																																																																																							
Totalt Övriga Göteborg	11	100 394	1 418	14 124	136	1 357	97	132	99	75																																																																																																																																																																																							
Summa																																																																																																																																																																																																	
Förvaltningsfastigheter	44	349 741	5 960	17 042	502	1 434	94	470	351	75																																																																																																																																																																																							
Projektfastigheter	8	50 125	354	7 066	3	58	76	2	-2	-109																																																																																																																																																																																							
Summa Platzer	52	399 866	6 314	15 792	504	1 261	94	472	349	74																																																																																																																																																																																							

B.3, forts.	Emittentens funktion och huvudsaklig verksamhet	<p>Fördelning per fastighetskategori per 30 september 2013</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">Antal fastig- heter</th> <th colspan="4">Fastighetsvärde</th> <th colspan="2">Hyresvärde</th> <th rowspan="2">Ekonomisk uthyrnings- grad, %</th> <th rowspan="2">Hyres- intäkter Mkr</th> <th rowspan="2">Drifts- överskott Mkr</th> <th rowspan="2">Över- skotts- grad, %</th> </tr> <tr> <th>Uthyrbar yta kvm</th> <th>Mkr</th> <th>Kr/kvm</th> <th>Mkr</th> <th>Kr/kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kontor/butik</td> <td>31</td> <td>253 944</td> <td>5 100</td> <td>20 084</td> <td>421</td> <td>1 657</td> <td>94</td> <td>395</td> <td>296</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>Industri/lager/övrigt</td> <td>13</td> <td>95 797</td> <td>860</td> <td>8 977</td> <td>81</td> <td>844</td> <td>94</td> <td>76</td> <td>55</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>Projektfastigheter</td> <td>8</td> <td>50 125</td> <td>354</td> <td>7 066</td> <td>3</td> <td>58</td> <td>76</td> <td>2</td> <td>-2</td> <td>-109</td> </tr> <tr> <td>Summa Platzer</td> <td>52</td> <td>399 866</td> <td>6 314</td> <td>15 792</td> <td>504</td> <td>1 261</td> <td>94</td> <td>472</td> <td>349</td> <td>74</td> </tr> </tbody> </table> <p>Fördelning per område och uthyrbar area per lokaltyp per 30 september 2013</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Kontor</th> <th>Butik</th> <th>Industri/ lager</th> <th>Övrigt</th> <th>Total</th> <th>Andel av total, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Centrala Göteborg</td> <td>125 658</td> <td>4 207</td> <td>39 025</td> <td>30 602</td> <td>199 492</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Västra Göteborg</td> <td>47 127</td> <td>510</td> <td>45 203</td> <td>7 140</td> <td>99 980</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Övriga Göteborg</td> <td>65 305</td> <td>4 609</td> <td>12 270</td> <td>18 210</td> <td>100 394</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Summa Platzer</td> <td>238 090</td> <td>9 326</td> <td>96 498</td> <td>55 952</td> <td>399 866</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>		Antal fastig- heter	Fastighetsvärde				Hyresvärde		Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter Mkr	Drifts- överskott Mkr	Över- skotts- grad, %	Uthyrbar yta kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Kontor/butik	31	253 944	5 100	20 084	421	1 657	94	395	296	75	Industri/lager/övrigt	13	95 797	860	8 977	81	844	94	76	55	72	Projektfastigheter	8	50 125	354	7 066	3	58	76	2	-2	-109	Summa Platzer	52	399 866	6 314	15 792	504	1 261	94	472	349	74		Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Total	Andel av total, %	Centrala Göteborg	125 658	4 207	39 025	30 602	199 492	50	Västra Göteborg	47 127	510	45 203	7 140	99 980	25	Övriga Göteborg	65 305	4 609	12 270	18 210	100 394	25	Summa Platzer	238 090	9 326	96 498	55 952	399 866	100
	Antal fastig- heter	Fastighetsvärde				Hyresvärde		Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter Mkr	Drifts- överskott Mkr					Över- skotts- grad, %																																																																																			
		Uthyrbar yta kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm																																																																																												
Kontor/butik	31	253 944	5 100	20 084	421	1 657	94	395	296	75																																																																																								
Industri/lager/övrigt	13	95 797	860	8 977	81	844	94	76	55	72																																																																																								
Projektfastigheter	8	50 125	354	7 066	3	58	76	2	-2	-109																																																																																								
Summa Platzer	52	399 866	6 314	15 792	504	1 261	94	472	349	74																																																																																								
	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Total	Andel av total, %																																																																																												
Centrala Göteborg	125 658	4 207	39 025	30 602	199 492	50																																																																																												
Västra Göteborg	47 127	510	45 203	7 140	99 980	25																																																																																												
Övriga Göteborg	65 305	4 609	12 270	18 210	100 394	25																																																																																												
Summa Platzer	238 090	9 326	96 498	55 952	399 866	100																																																																																												
B.4a	Tendenser som påverkar emittenten och de branscher där denne är verksam	<p>Göteborgs kontorsmarknad kan delas in i åtta delområden med en kontorsstock om cirka 3,2 miljoner kvadratmeter. CBD (Central Business District) och Övriga Innerstaden är de två största delområdena med en kontorsstock om cirka 870 000 respektive cirka 740 000 kvadratmeter.</p> <p>Kontorsvakanserna i Göteborg är historiskt låga. Den nuvarande totala vakansgraden om 6,3 procent är den lägsta sedan år 2003. Den låga vakansgraden är ett resultat av en positiv utveckling av arbetsmarknaden i kombination med begränsad nyproduktion av kontor. Under perioden 2004 till och med 2012 har marknaden i Göteborg tillförts cirka 175 000 kvadratmeter kontorsyta, vilket motsvarar en ökning med cirka 5 procent.</p> <p>Under år 2012 omsattes fastigheter på den svenska investeringsmarknaden till ett värde om cirka 106 Mdkr, vilket är i linje med genomsnittet de senaste tio åren. År 2013 inleddes svagt men aktiviteten ökade under andra och tredje kvartalet. Per augusti 2013 hade fastigheter för cirka 5 miljarder kronor omsatts i Göteborgsregionen. Under 2012 uppgick transaktionsvolymen i Göteborgsregionen till cirka 11 Mdkr.</p>																																																																																																
B.5	Beskrivning av koncern och emittentens ställning inom denna	Platzer Fastigheter Holding AB (publ), 556746-6437, är moderbolag i en koncern bestående av 72 bolag, varav 54 aktiebolag, 16 kommanditbolag och två handelsbolag (per datumet för prospektet). Samtliga bolag ägs till 100 procent direkt eller indirekt av Bolaget, med undantag för Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB som ägs till 50,3 procent.																																																																																																
B.6	Större aktieägare, kontroll över Bolaget samt anmälningspliktiga personer	<p>Ernström & C:o AB ägde per datumet för prospektet aktier i Platzer motsvarande cirka 14,2 procent av kapitalet och cirka 39,9 procent av rösterna, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB motsvarande 22,9 procent av kapitalet och 24,4 procent av rösterna, Backahill AB motsvarande 20,1 procent av kapitalet respektive 23,6 procent av rösterna, Familjen Hielte / Hobohm med bolag motsvarande 27,4 procent av kapitalet respektive 7,7 procent av rösterna samt Wallenstam Aktier AB motsvarande 8,7 procent av kapitalet respektive 2,4 procent av rösterna.</p> <p>Per 30 september 2013 fanns det inga övriga fysiska eller juridiska personer som innehade fem procent eller mer av kapitalet eller rösterna i Bolaget och på grund därav var anmälningspliktiga.</p>																																																																																																

B.7	Finansiell information i sammandrag	Koncernens resultaträkningar					
		2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	
		Mkr					
		Hyresintäkter	346	273	384	330	302
		Fastighetskostnader	-89	-69	-104	-124	-102
		Driftsöverskott	257	204	280	206	200
		Central administration	-17	-15	-22	-19	-19
		Finansnetto	-111	-90	-127	-100	-82
		Förvaltningsresultat	129	99	130	87	99
		Värdförändring förvaltningsfastigheter	32	66	108	63	51
		Värdförändring finansiella instrument	88	-42	-55	-56	19
		Resultat före skatt	249	123	184	94	170
		Skatt på periodens resultat	-56	-35	-26	-21	-45
		Periodens resultat	193	87	157	73	125
		Resultat per aktie	2,74	1,42	2,47	1,41	2,50
		Koncernens balansräkningar					
		Mkr	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
		Tillgångar					
		Förvaltningsfastigheter	6 314	6 001	6 091	4 504	3 880
		Övriga materiella anläggningstillgångar	3	3	3	3	2
		Övriga finansiella anläggningstillgångar	23	4	4	6	11
		Omsättningstillgångar	17	21	20	33	18
		Likvida medel	163	179	118	39	65
		Summa tillgångar	6 520	6 208	6 235	4 585	3 977
		Eget kapital och skulder					
		Eget kapital	1 974	1 746	1 816	1 359	1 156
		Uppskjuten skatteskuld	177	144	125	112	99
		Långfristiga räntebärande skulder	4 187	4 016	4 045	2 931	2 527
		Övriga långfristiga skulder	45	175	114	61	60
		Kortfristiga skulder	137	127	136	122	136
		Summa eget kapital och skulder	6 520	6 208	6 235	4 585	3 977

B.7, forts.	Finansiell information i sammandrag	Koncernens kassaflöden					
		Mkr	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
		Den löpande verksamheten					
		Driftöverskott	257	204	280	206	200
		Central administration	-17	-15	-22	-19	-19
		Betalt finansnetto	-112	-91	-127	-100	-82
		Betald skatt	-	-	-11	-1	-7
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	128	98	120	86	93
		Förändring av kortfristiga fordringar	0	17	14	-15	-4
		Förändring av kortfristiga skulder	-1	-2	11	-3	12
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	127	113	145	67	101
		Investeringsverksamheten					
		Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-94	-104	-151	-197	-53
		Förvärv av förvaltningsfastigheter	-176	-1 500	-1 500	-484	-285
		Sålda förvaltningsfastigheter	80	172	171	121	-
		Investering i övrigt	0	0	-	-1	-1
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190	-1 432	-1 480	-560	-339
		Finansieringsverksamheten					
		Förändring av räntebärande skulder	143	1 161	1 114	337	248
		Förändring av långfristiga fordringar	-	-	-	0	-
		Utdelning	-35	-27	-27	-20	-
		Nyemission	-	327	327	150	-
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	108	1 461	1 414	466	248
		Periodens kassaflöde	45	141	79	-27	10
		Likvida medel vid periodens början	118	39	39	65	55
		Likvida medel vid periodens slut	163	180	118	39	65

B.7, forts.	Finansiell information i sammandrag	Nyckeltal					
		2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	
		Finansiering					
		Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,3	2,2	2,2	2,2
		Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,0	1,8	2,2
		Belåningsgrad, %	66	68	66	65	67
		Soliditet, %	30	28	29	30	29
		Avkastning på eget kapital, %	12,0	7,4	9,9	5,8	11,4
		Fastigheter och förvaltning					
		Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5,7	5,8	5,7	5,4	5,6
		Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	75	76	75	70	66
		Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltnings- fastigheter, %	94	93	94	94	93
		Hyresvärde förvaltningsfastigheter, kr/kvm	1 397	1 364	1 366	1 268	1 060
		Återstående genomsnittlig löptid hyreskontrakt, månader	41	45	44	51	34
		Uthyrningsbar yta, tkvm	400	402	402	329	319
		Nyckeltal per aktie					
		Eget kapital, kr	28,02	24,78	25,77	23,84	23,11
		Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	30,85	28,18	29,10	26,78	25,18
		Resultat efter skatt, kr ¹⁾	2,74	1,42	2,47	1,41	2,50
		Förvaltningsresultat, kr	1,83	1,61	2,05	1,68	1,99
		Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,82	1,78	2,22	1,29	2,01
		Utdelning, kr	–	–	0,50	0,48	0,40
		Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	70 447	70 447	70 447	57 000	50 000
		1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer					
		Det har inte skett några väsentliga förändringar i Bolagets finansiella ställning sedan den senaste reviderade årsredovisningen.					
B.8	Proforma- redovisning	Ej tillämpligt. Prospektet innehåller ej proformaredovisning.					

B.9	Resultatprognos	<p>Nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månaders basis per 30 september 2013, samt justerad för försäljningen av fastigheten Skår 40:17 som frånträddes 14 november 2013. Intjäningsförmågan är att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål.</p> <p>Intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor eller andra faktorer. Platzers resultat påverkas även bland annat av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter.</p> <p>Intjäningsförmåga på tolv månaders basis</p> <table border="1" data-bbox="539 703 1394 1151"> <thead> <tr> <th>Mkr</th> <th>Per 30 september</th> <th>Justerad för avyttring av Skår 40:17¹⁾</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hyresintäkter</td> <td>472</td> <td>471</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-124</td> <td>-122</td> </tr> <tr> <td>Driftsöverskott</td> <td>349</td> <td>349</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-25</td> <td>-25</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-150</td> <td>-141</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>174</td> <td>183</td> </tr> <tr> <td>Skatt på resultat</td> <td>-38</td> <td>-40</td> </tr> <tr> <td>Totalresultat</td> <td>135</td> <td>143</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat per aktie, kr</td> <td>2,5</td> <td>2,6</td> </tr> <tr> <td>Resultat efter skatt per aktie, kr</td> <td>1,9</td> <td>2,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Fastigheten Skår 40:17 frånträddes den 14 november 2013 och erhållen likvid om 250 Mkr har använts till att amortera banksskuld med en genomsnittlig ränta om 3,62 procent.</p>	Mkr	Per 30 september	Justerad för avyttring av Skår 40:17 ¹⁾	Hyresintäkter	472	471	Fastighetskostnader	-124	-122	Driftsöverskott	349	349	Central administration	-25	-25	Finansnetto	-150	-141	Förvaltningsresultat	174	183	Skatt på resultat	-38	-40	Totalresultat	135	143	Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,5	2,6	Resultat efter skatt per aktie, kr	1,9	2,0
Mkr	Per 30 september	Justerad för avyttring av Skår 40:17 ¹⁾																																	
Hyresintäkter	472	471																																	
Fastighetskostnader	-124	-122																																	
Driftsöverskott	349	349																																	
Central administration	-25	-25																																	
Finansnetto	-150	-141																																	
Förvaltningsresultat	174	183																																	
Skatt på resultat	-38	-40																																	
Totalresultat	135	143																																	
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,5	2,6																																	
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,9	2,0																																	
B.10	Revisionsanmärkning	Ej tillämpligt. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna.																																	
B.11	Rörelsekapital	<p>Ej tillämpligt. Det är Platzers uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven för den närmaste tolv månadersperioden.</p> <p>Med tillräckligt rörelsekapital för de aktuella behoven avses här Platzers möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Platzers löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Platzers erhåller merparten av hyresintäkter i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.</p>																																	

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
Punkt	Informationskrav	Information
C.1	Värdepapper som erbjuds	Erbjudandet avser emission av nya B-aktier i Platzers (ISIN-kod SE0004977692).
C.2	Denominering	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.3	Totalt antal aktier i Bolaget	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före erbjudandet till 7 044 743,40 SEK, fördelat på 20 000 000 aktier av serie A och 50 447 434 aktier av serie B. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Kvotvärde per aktie uppgår till 0,1 SEK.
C.4	Rättigheter som sammanhänger med värdepapperna	Samtliga aktier av serie A berättigar till tio (10) röster på bolagsstämma och samtliga aktier av serie B berättigar till en (1) röst på bolagsstämman. Samtliga aktier medför lika rätt till vinst och utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott vid likvidation. Aktieägarna har företrädesrätt vid teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibler, såvida bolagsstämman, eller styrelsen efter bolagsstämmans bemyndigande, inte beslutar om apportemission eller nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Aktier av serie A är föremål för hembud enligt bolagsordningen. Såvitt avser aktier av serie B förekommer inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta dem.
C.6	Upptagande till handel	Platzers aktier av serie B har blivit föremål för ansökan om upptagande till handel på NASDAQ OMX Stockholm.
C.7	Utdelningspolicy	Platzers utdelningspolicy stipulerar att utdelningen långsiktigt skall uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt (med skatt avses 22 procent schablonskatt).

AVSNITT D – RISKER

Punkt	Informationskrav	Information
D.1	Huvudsakliga risker relaterade till emittenten eller branschen	<p>Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och -struktur, inflation och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer, framförallt vad gäller kommersiella lokaler.</p> <p>Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed Platzers finansnetto. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är Platzers enskilt största kostnadspost. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Platzers resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Platzers kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden.</p> <p>De flesta av Platzers hyresavtal är helt eller delvis inflationsjusterade genom att hyrorna är bundna till konsumentprisindex (KPI). Inflationen kan leda till att Platzers kostnader ökar mer än vad Platzer kompenseras för genom sådan indexering. Det kan inte garanteras att Platzer kommer att kunna teckna hyresavtal som helt eller delvis kompenserar för inflationen.</p> <p>I Platzers affärsidé ingår att genomföra fastighetstransaktioner. Alla fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet, exempelvis bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för hantering av tekniska problem eller miljösanering.</p> <p>Högre vakansgrad, räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle kunna få en negativ effekt på Platzers verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p>
D.3	Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperen	Värdepappersrelaterade risker innefattar aktierelaterade risker såsom volatilitet och påverkan av yttre faktorer samt framtida försäljning av större aktieposter samt nyemissioner. Påverkan av yttre faktorer innebär att även om Platzers verksamhet utvecklas positivt kan aktiepriset sjunka. En investerare kan då vid försäljning drabbas av en kapitalförlust. Ovan angivna risker kan ha en negativ påverkan på kursen på Platzers aktie. Det kan även finnas risker som ännu inte är kända för Bolaget.

AVSNITT E – ERBJUDANDE

Punkt	Informationskrav	Information
E.1	Emissionsbelopp och emissionskostnader	Nyemissionen beräknas tillföra Platzer minst cirka 632,5 Mkr och högst cirka 708,4 Mkr, inklusive övertilldelningsoption men före emissionskostnader, baserat på prisintervallet i Erbjudandet, som bestäms genom anbudsförfarande. Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 20 Mkr.

E.2a	Motiv och användande av emissionslikviden	<p>Förutom att utveckla Bolagets verksamhet har Platzers styrelse och företagsledning även under senare år arbetat utifrån målsättningen att marknadsnotera bolagets aktier. Styrelsen gör nu bedömningen att tidpunkten för en marknadsnotering är lämplig, då Platzer bedöms ha fortsatt god potential för tillväxt och ökade resultat framöver vilket även nya ägare skall kunna ta del av. I syfte att fortsätta expansionen ämnar Platzer i samband med noteringen anskaffa kapital om minst 632,5 Mkr och högst 708,4 Mkr genom en nyemission, inklusive övertilldelningsoption. Expansionen är avsedd att ske genom förvärv av nya fastigheter, utveckling av befintliga fastigheter samt nyproduktion.</p> <p>Av emissionslikviden kommer cirka hälften att användas till att finansiera förvärven av fastigheterna Gullbergsvass 5:26 och Tingstadsvassen 3:8 från Skanska Fastigheter Göteborg respektive AxFast.</p> <p>Erbjudandet och noteringen kommer att bredda Bolagets aktieägarbas och ge Platzer tillgång till institutionella investerare, vilket stödjer Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling. Bolaget anser även att en notering medför tillgång till en bredare investerarbas som kan stötta eventuella kapitalanskaffningar vid värdeskapande förvärv och att en notering i sig kommer göra Platzeraktien mer användbar vid framtida affärer.</p>
E.3	Erbjudandets former och villkor	<p>Allmänt – Erbjudandet omfattar högst 25 300 000 aktier, inklusive övertilldelningsoption, och vänder sig till såväl allmänheten i Sverige som institutionella investerare.</p> <p>Prisintervall – 25–28 kronor per aktie</p> <p>Anmälningstid – Anmälningstiden är mellan den 19 november – 27 november 2013 för allmänheten i Sverige och mellan den 19 november – 28 november 2013 för institutionella investerare</p> <p>Anmälan – Anmälan från allmänheten skall ske på särskild anmälningsedel som kan erhållas på Handelsbankens webbplats www.handelsbanken.se/ investeringserbjudande eller, för kunder anslutna till Handelsbankens internetjänst, via Internet i enlighet med instruktioner på Handelsbankens webbplats, www.handelsbanken.se under "Spara och placera", "Aktuella erbjudanden". Anmälan för institutionella investerare skall ske i enlighet med särskilda instruktioner därom.</p> <p>Tilldelning – Tilldelning kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för Platzer i samråd med Handelsbanken, varvid målet är att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm.</p> <p>Likviddag – Planerad likviddag är den 4 december 2013.</p>
E.4	Intressen som har betydelse för Erbjudandet	<p>Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning. Fabian Hielte, Gustaf Hermelin och Ingemar Larsson är att anse som beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.</p>
E.5	Lock-up avtal	<p>Avseende aktier av serie A och serie B gäller en lock-up period för Ernström & C:o AB och Gårda Intressenter AB om 360 dagar, för Backahill AB, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB om 270 dagar och för familjen Hielte / Hobohm och Bolaget är lock-up perioden 180 dagar.</p>
E.6	Utspädningseffekt	<p>Vid fullteckning av 25 300 000 aktier, inklusive övertilldelningsoption, kommer antalet aktier i Bolaget att öka med 25 300 000 till 95 747 434 och antalet röster att öka med 25 300 000 till 275 747 434, vilket motsvarar en utspädning om 26,4% av kapitalet och 9,2% av rösterna.</p>
E.7	Kostnader som åläggs investeraren av emittenten eller erbjudaren	<p>Ej tillämpligt. Emittenten ålägger inte investeraren några kostnader.</p>

RISKFaktorER

En investering i aktier är förenad med risk. Det finns ett antal faktorer som påverkar och som kan komma att påverka verksamheten i Platzer. Det finns risker beträffande förhållanden som har anknytning till Platzer och förhållanden som saknar direkt anknytning till Platzer, men som påverkar branschen där Platzer är verksam.

Nedan lämnas en kortfattad och översiktlig redogörelse för riskfaktorer som Platzers styrelse har bedömt kan komma att ha betydelse för Platzer eller för en investering i Platzers aktie. Riskfaktorerna beskrivs utan inbördes rangordning och redogörelsen är inte heltäckande. Det innebär att det kan finnas ytterligare risker som i större eller mindre utsträckning kan ha betydelse för Platzers verksamhet. Sådana risker kan leda till att priset på Platzers aktie sjunker väsentligt och att investerare därmed kan förlora hela eller delar av sin investering. Investeringar i Platzers aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Platzer, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag.

Utöver nedan angivna riskfaktorer och andra förekommande risker bör läsaren också noggrant beakta övrig information i prospektet.

Risker relaterade till Platzers verksamhet

Makroekonomiska faktorer

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

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed Platzers finansnetto. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är Platzers enskilt största kostnadspost. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Platzers resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Platzers kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden.

De flesta av Platzers hyresavtal är helt eller delvis inflationsjusterade genom att hyrorna är bundna till konsumentprisindex (KPI). Inflationen kan leda till att Platzers kostnader ökar mer än vad Platzer kompenseras för genom sådan indexering. Det kan inte garanteras att Platzer kommer att kunna teckna hyresavtal som helt eller delvis kompenserar för inflationen.

Högre vakansgrad, räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle kunna få en negativ effekt på Platzers verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Risken för högre vakansgrader och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler stora, enskilda hyresgäster ett fastighetsbolag har. Platzers 20 största hyreskontrakt svarade för 35 procent av Platzers hyresintäkter per 30 september 2013 på årsbasis där det största hyreskontraktet svarade för 4 procent. Det kan inte garanteras att Platzers större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket kan leda till högre vakansgrader och minskade hyresintäkter om inte Platzer kan få motsvarande hyresintäkter genom att helt eller delvis hyra ut tomställda ytor till nya hyresgäster.

Platzer är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därmed exponerat mot risken för att dess hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna leda till lägre hyresintäkter.

Ovanstående faktorer kan komma att få en negativ effekt på Platzers intäkter och resultat.

Exponering mot driftskostnadsförändring

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 kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i eller omförhandling av hyresavtal kan de komma att få en negativ effekt på Platzers resultat.

Åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard leder till underhållsutgifter. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör

reparationer och underhåll. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär aktiveras i balansräkningen till den del åtgärderna anses höja fastigheternas värde. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållsutgifter, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Platzers finansiella ställning och resultat.

Teknisk risk

Den tekniska driften av fastigheter kan påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) och föroreningar. Genom att investera i fastigheter med god teknisk standard, antingen nybyggda eller nyligen renoverade byggnader, kan den tekniska risken minskas. Om sådana tekniska problem trots allt skulle uppstå kan de komma att medföra betydande oförutsedda kostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Platzers finansiella ställning och resultat.

Fastigheternas värdeförändring

Platzers förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom ökade vakansgrader och lägre hyresnivåer, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav och kalkylräntor, kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Platzers finansiella ställning och resultat.

Fastighetstransaktioner

I Platzers affärsidé ingår att genomföra fastighetstransaktioner. Alla fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet, exempelvis bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för hantering av tekniska problem eller miljösanering. Koncernens normala arbetsmetod vid förvärv av fastigheter eller fastighetsägande bolag innefattar legal, finansiell, teknisk och miljömässig due diligence samt grundligt förhandlade förvärvsavtal innehållande såväl sedvanliga som för den individuella affären erforderliga säljgarantier och andra åtaganden från sälja-

rens sida. Vid avyttringar strävar Koncernen efter balanserade avtalsvillkor med sedvanliga ansvarsbegränsningar samt öppenhet och tydlighet i informationsgivningen i syfte att undvika senare tvister. Utöver nämnda tvister kan avtalsvillkor från tid till annan innehålla återgångsklausuler, finansieringsförbehåll och liknande som medför viss osäkerhet.

Konkurrens

Platzer verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Platzers framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Platzers förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Platzer kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Platzers verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Miljörisk

Platzers förädling av fastigheter bedöms ske i normal omfattning och hanteras löpande av förvaltningen. Av detta följer att föroreningar kan påträffas på fastigheter och i byggnader i samband med ombyggnation etc. Åtgärder relaterade till sådana föroreningar hanteras normalt som en del av Platzers löpande verksamhet och skulle, beroende på eventuell förorenings omfattning, kunna ha en negativ effekt på Platzers verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Exponering mot ändrad lagstiftning och skatter

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor samt bostads- och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Platzers verksamhet. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på pålagornas och bidragens storlek och förekomst. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Platzers framtida skattesituation förändras negativt.

Organisationsrisk och operationella risker

Platzers fortsatta framgång är till stor del beroende av ett antal erfarna medarbetare med specifik kompetens. Dessa nyckelpersoner återfinns såväl bland ledande befattningshavare som bland Koncernens medarbetare i övrigt. Om Platzer förlorar någon eller några av dessa personer skulle det kunna ha en negativ effekt på Platzers verksamhet.

Ränterisk

Platzers verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader är Platzers enskilt största kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Platzer väljer för räntebindning. Platzers genomsnittliga räntenivå per 30 september 2013 uppgick till 3,62 procent. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas öka, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Platzers resultat och kassaflöde.

Värdoförändringar i räntederivat

Platzer har en stor andel lån med kort räntebindningstid och som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Platzer av räntederivat, huvudsakligen swappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdoförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Platzer har använt räntederivaten för att skydda sig mot högre räntenivåer. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på Platzers räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Platzers resultat.

Tvisterisker

Platzers verksamhet består dels i att köpa och sälja fastigheter. Vidare består den i uthyrning och förvaltning av fastigheter. Inom denna verksamhet finns det alltid en risk att Platzer i framtiden blir indraget i legala processer, antingen med hyresgäster eller med motparter i samband med fastighetstransaktioner. Även andra typer av legala processer kan förekomma. En negativ utgång i sådana legala processer skulle kunna påverka Platzers verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

Motpartsrisk

Det kan inte garanteras att Platzers motparter inom finansieringsverksamheten kommer uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Platzer. Sådana motparter finns bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Om Platzers motparter inte uppfyller sina finansiella åtaganden gentemot Platzer skulle det kunna ha en negativ effekt på Platzers resultat.

När det gäller hyresförhållanden tillämpar Koncernen huvudsakligen Fastighetsägarnas avtalsmallar, standardiserade regleringar och säkerheter från hyresgäster när så är motiverat. Därför begränsas riskerna normalt till att hyresgäster inte gör rätt för sig, oftast på grund av obestånd, eller hyrestvister i samband med avflyttningar, omförhandlingar av hyresvillkor, hyresgäst Anpassningar eller hinder och men i hyresrätter.

Refinansieringsrisk

Platzers räntebärande skulder uppgick per 30 september 2013 till 4 187 Mkr, varav 240 Mkr motsvarande 6 procent förfaller till omförhandling eller återbetalning inom ett år och 3 947 Mkr motsvarande 94 procent förfaller inom ett till fem år.

Under finanskrisen var volatiliteten och störningarna på finans- och kreditmarknaderna extremt stora, med en extrem minskning av likviditet och höjda kreditriskpremier för många kreditinstitut. Det råder fortfarande en viss oro på de finansiella marknaderna och om Platzer inte kan refinansiera sig eller endast kan refinansiera sig till kraftigt ökade kostnader skulle det kunna ha en negativ effekt på Platzers finansiella ställning och resultat.

Exponering mot finansiella åtaganden

Platzers skulder utgjordes per 30 september 2013 av upplåning från kreditinstitut om totalt 4 187 Mkr. Upplåningen från kreditinstitut är fördelad på tre olika kreditinstitut. Majoriteten av låneavtalen löper med finansiella åtaganden. Samtliga dessa åtaganden var uppfyllda den 30 september 2013. Om Platzer bryter mot ett eller flera finansiella åtaganden i ett låneavtal skulle det kunna leda till att lånet sägs upp till omedelbar betalning eller att kreditinstitutet tar säkerheter i anspråk, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Platzers finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisk

Platzers betalningsåtaganden består huvudsakligen av driftskostnader såsom el, sophämtning, vatten och värme, avtalade underhållsutgifter och investeringar samt ränta på skulder och amortering. Per 30 september 2013 uppgick Platzers likvida medel och outnyttjad checkkredit till 188 Mkr. Om Platzer inte skulle ha tillräcklig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsåtaganden skulle det kunna ha en negativ effekt på Platzers verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Koncentrationsrisk

Platzers verksamhet är begränsad till kommersiella lokaler i Göteborgsområdet. En negativ utveckling i Göteborgsområdet skulle därför kunna drabba Bolaget hårdare än om Bolaget hade varit verksamt även inom andra geografiska områden. På motsvarande sätt skulle en försämrad marknad för kommersiella lokaler kunna drabba Bolaget hårdare jämfört med bolag som innehar ett mer diversifierat fastighetsbestånd.

Risker relaterade till Erbjudandet och en investering i Platzers aktier**Aktiemarknadsrisker och volatilitet**

Före Erbjudandet fanns det ingen offentlig marknad för Platzers aktier. Det finns inga garantier för att en aktiv marknad för handel med aktierna kommer att utvecklas eller, om en sådan utvecklas, att den kommer att finnas kvar efter att Erbjudandet slutförts. Erbjudandepriiset kanske inte är representativt för marknadskursen för Platzers aktier efter noteringen av aktierna på NASDAQ OMX Stockholm. Dessutom kan aktiernas likviditet och handelskurs efter noteringen påverkas av stora fluktuationer som en reaktion på många faktorer, däribland fluktuationer i verkliga eller förutsedda rörelseresultat, ändrade förväntningar om vinst eller att analytikers förväntningar angående vinsten inte infrias. Vidare kan påverkningar ske på grund av förändringar i handelsvolymen i Platzers aktier, ändrade makroekonomiska förhållanden, konkurrenters och leverantörers ageranden, ändrade marknadsvärderingar av liknande företag, förändrade uppfattningar om Platzer eller branschen av investerare eller analytiker och föränd-

ringar i den regulatoriska miljö som Platzer verkar i. Övriga faktorer omnämnda i detta avsnitt, såväl som aktiemarknadsfluktuationer och allmänna ekonomiska förhållanden kan även de få en negativ inverkan på aktiernas likviditet och kurs, oavsett Platzer faktiska resultat eller förhållandena på dess marknad.

Påverkan från större aktieägare

Ernstström & C:o AB ägde per datumet för prospektet aktier i Platzer motsvarande cirka 14,2 procent av kapitalet och cirka 39,9 procent av rösterna, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB motsvarande 22,9 procent av kapitalet och 24,4 procent av rösterna, Backahill AB motsvarande 20,1 procent av kapitalet respektive 23,6 procent av rösterna samt Familjen Hielte / Hobohm med bolag motsvarande 27,4 procent av kapitalet respektive 7,7 procent av rösterna och kan därmed ha möjlighet att förhindra eller försena kontrollägarskifte i Platzer, eller vidta andra åtgärder som kan strida mot Platzers övriga aktieägares intressen.

Större aktieägares och ledande befattningshavares framtida försäljning av aktier, liksom nyemissioner, kan komma att påverka kursen på Platzer

Efter genomförandet av Erbjudandet har Ernstström & C:o AB, Gårda Intressenter AB, Backahill AB, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB, familjen Hielte / Hobohm och Bolaget åtagit sig, med sedvanliga förbehåll, att inte sälja (eller på annat sätt direkt eller indirekt överlåta) sina aktieinnehav under viss tid efter att handeln på NASDAQ OMX Stockholm har inletts ("lock-up perioden"). Avseende aktier av serie A och serie B gäller en lock-up period för Ernstström & C:o AB och Gårda Intressenter AB om 360 dagar, för Backahill AB, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB om 270 dagar och för familjen Hielte / Hobohm och Bolaget är lock-up perioden 180 dagar. Försäljning av stora mängder av Bolagets aktier, oavsett om det sker via försäljning av befintliga aktier efter utgången av ovanstående perioder eller aktier förvärvade i samband med nyemissioner, skulle kunna få en negativ inverkan på den rådande marknadskursen för aktierna.



INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I PLATZER

I syfte att underlätta Platzers fortsatta utveckling och expansion har styrelsen för Platzer och dess aktieägare beslutat att genomföra en ägarspridning av aktierna i Bolaget genom en emission av nya aktier. Vidare har styrelsen för Platzer ansökt om notering av Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm.

Teckningskursen bestäms genom en form av anbudsförfarande och förväntas komma att fastställas inom intervallet 25–28 kronor per aktie. Teckningskursen i Erbjudandet till allmänheten kommer inte att överstiga 28 kronor per aktie. Den slutligen fastställda teckningskursen avses offentliggöras den 29 november 2013.

Styrelsen för Platzer avser att, med stöd av bemyndigande vid extra bolagsstämma i Platzer den 22 oktober 2013, besluta att öka aktiekapitalet med högst 2 530 000 kronor genom nyemission av högst 25 300 000 aktier, inklusive övertilldelningsoption, envar aktie med ett kvotvärde om 0,10 kronor. Beroende på priset som bestäms genom anbudsförfarandet, kommer nyemissionen att tillföra Platzer kapital om minst cirka 632,5 Mkr och högst cirka 708,4 Mkr, inklusive övertilldelningsoption men före emissionskostnader¹⁾. Rätt att teckna de nyemitterade aktierna skall, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma allmänheten i Sverige, inklusive anställda i Platzer, samt institutionella investerare i Sverige och internationellt.

För att täcka en eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har aktieägare åtagit sig att, på begäran av Managers, låna ut aktier motsvarande högst 15 procent av antalet aktier som omfattas av Erbjudandet.

Vid fullteckning av 25 300 000 aktier, inklusive övertilldelningsoption, kommer antalet aktier i Bolaget att öka med 25 300 000 till 95 747 434 och antalet röster att öka med 25 300 000 till 275 747 434, vilket motsvarar en utspädning om 26,4% av kapitalet och 9,2% av rösterna.

Göteborg den 18 november 2013

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Styrelsen

1) Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 20 Mkr.

BAKGRUND OCH MOTIV

Platzer, som är ett av de ledande fastighetsbolagen i Göteborgsområdet, äger, förvaltar och utvecklar ett fastighetsbestånd bestående av kommersiella lokaler. Det nuvarande Platzer skapades 2008 genom en sammanslagning av Platzer och LänsPlatzer med Ernström & C:o, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och Brinova Fastigheter som ägare. Platzer har sedan dess haft en stark tillväxt i sitt fastighetsbestånd genom förvärv och utveckling. Platzer har löpande förvärvat fastigheter och under 2012 förstärkte Platzer sin position inom kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet i strategiska områden med tillväxtpotential. Det gäller centrala Göteborg inklusive Gårda och Backaplan, men också Gamlestaden, Mölndal och Mölnlycke Företagspark.

Förutom att utveckla Bolagets verksamhet har Platzer styrelse och företagsledning även under senare år arbetat utifrån målsättningen att marknadsnotera Bolagets aktier. Styrelsen gör nu bedömningen att tidpunkten för en marknadsnotering är lämplig, då Platzer bedöms ha fortsatt god potential för tillväxt och ökade resultat framöver vilket även nya ägare skall kunna ta del av. I syfte att fortsätta expansionen ämnar Platzer i samband med noteringen anskaffa kapital om minst 632,5 Mkr och högst 708,4 Mkr genom en nyemission, inklusive övertilldelningsoption. Expansionen är avsedd att ske genom förvärv av nya fastigheter, utveckling av befintliga fastigheter samt nyproduktion.

Av emissionslikviden kommer cirka hälften att användas till att finansiera förvärven av fastigheterna Gullbergsvass 5:26 och Tingstadsvassen 3:8 från Skanska Fastigheter Göteborg respektive AxFast.

Erbjudandet och noteringen kommer att bredda Bolagets aktieägarbas och ge Platzer tillgång till institutionella investerare, vilket stödjer Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling. Bolaget anser även att en notering medför tillgång till en bredare investerarbas som kan stötta eventuella kapitalanskaffningar vid värdeskapande förvärv och att en notering i sig kommer göra Platzer-aktien mer användbar vid framtida affärer. Noteringen kommer även att förstärka den allmänna kännedomen om Platzer och Bolagets varumärke.

Styrelsen för Platzer är ansvarig för innehållet i detta prospekt. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I de fall information kommer från tredje man har informationen återgivits korrekt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Göteborg den 18 november 2013

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige inklusive anställda i Bolaget och till institutionella investerare. Erbjudandet omfattar högst 22 000 000 nyemitterade B-aktier. Det motsvarar 23,8 procent av det totala antalet aktier och 8,1 procent av rösterna i Bolaget. Utöver detta kan Erbjudandet omfatta ytterligare högst 3 300 000 B-aktier, motsvarande högst 15,0 procent av Erbjudandet, om övertilldelningsoptionen, vilken beskrivs nedan, utnyttjas.

Utfallet av Erbjudandet avses offentliggöras genom pressmeddelande den 29 november 2013.

Anbudsförfarande

I syfte att uppnå en marknadsmässig prissättning på de aktier som omfattas av Erbjudandet kommer institutionella investerare att ges möjlighet att genom intresseanmälningar delta i ett anbudsförfarande. Anbudsförfarandet pågår under perioden 19–28 november 2013. Inom ramen för detta förfarande fastställs teckningskursen.

Anbudsförfarandet för institutionella investerare kan komma att förkortas. Meddelande om sådan eventuell förkortning lämnas av Bolaget genom pressmeddelande före anmälningens utgång. Se vidare under avsnitt – ”Erbjudande till institutionella investerare”.

Övertilldelningsoption

Bolaget har lämnat en övertilldelningsoption till Handelsbanken Capital Markets, innebärande att Handelsbanken Capital Markets, senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier, har rätt att teckna ett ytterligare antal B-aktier, motsvarande högst 15 procent av antalet aktier i Erbjudandet. Övertilldelningsoption får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning inom ramen för Erbjudandet.¹⁾

Teckningskurs

Teckningskursen fastställs i ovan beskrivna anbudsförfarande och förväntas fastställas inom intervallet 25–28 kronor per aktie och avses offentliggöras den 29 november 2013. Teckningskursen till allmänheten kommer inte att överstiga 28 kronor. Courtaget utgår ej. Prisintervallet har fastställts av styrelsen i samråd med Handelsbanken baserat på det bedömda investeringsintresset från institutionella investerare.

Erbjudande till allmänheten

Anmälan

Anmälan från allmänheten gällande teckning av aktier ska avse lägst 500 aktier i jämna poster om 100 aktier. Anmälan är bindande.

Anmälan kan göras under perioden 19–27 november 2013 och inges till Handelsbanken enligt ett av följande två alternativ:

- Fyll i den för Erbjudandet upprättade anmälningssedeln och lämna den till valfritt Handelsbankskontor under anmälningensperioden. Anmälningssedeln kan erhållas från Handelsbankens webbplats: www.handelsbanken.se/investerings-erbjudande, där även prospekt och broschyr för Erbjudandet finns att tillgå. Prospekt, broschyr och anmälningssedel finns även tillgängligt på bolagets hemsida, www.platzer.se. Anmälningssedeln kan även skickas per post till Handelsbanken Capital Markets, Emission, 106 70 Stockholm. Den som anmäler sig via anmälningssedel måste ha ett VP-konto eller en värdepappersdepå hos valfritt svenskt kontoförande institut. Personer som saknar VP-konto eller värdepappersdepå måste öppna ett innan anmälan om teckning görs. Anmälningssedeln ska vara Handelsbanken tillhanda senast kl 17.00 den 27 november 2013.

eller

- Kunder i Handelsbanken som är anslutna till Internettjänsten kan anmäla sig för teckning av aktier via Internet i enlighet med instruktioner på Handelsbankens webbplats, www.handelsbanken.se under ”Spara och placera”, ”Teckna aktuellt erbjudande”. Anmälan via Handelsbankens Internettjänst kan göras fram till kl 24.00 den 27 november 2013. För anmälan via Internet krävs att den som anmäler sig har VP-konto i valfritt svenskt kontoförande institut eller värdepappersdepå i Handelsbanken.

Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den första mottagna att beaktas. För sent inkommen anmälan liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten.

1) Övertilldelningsoptionen omfattar högst 15 procent av det ursprungliga erbjudandet, vilket motsvarar högst 3 300 000 aktier.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av aktier fattas av styrelsen i samråd med Handelsbanken varvid målet är att uppnå en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm.

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges. Tilldelning kommer att ske i jämna 100-tal aktier.

I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal aktier än vad anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Anställda i Bolaget kan komma att prioriteras vid tilldelning. Vid prospektets avgivande kan de anställdas andel av det totala antal aktier som emitteras inte preciseras men tilldelningen kommer att motsvara aktier till ett sammanlagt värde av högst ca 1,5 Mkr.

Vissa kunder i Handelsbanken kan komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan även komma att ske till anställda i Handelsbanken, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Om du har en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis IPS-depå, ISK-depå eller depå i kapitalförsäkring, bör du kontrollera med din förvaltare om och hur du kan teckna dessa aktier genom Erbjudandet.

Besked om tilldelning

Efter det att tilldelning av aktier ägt rum utsänds avräkningsnota den 29 november 2013.

De som inte tilldelats aktier erhåller inte något meddelande.

Internetkunder i Handelsbanken som aktivt valt att få sin avräkningsnota i sin e-brevlåda i Internet-tjänsten beräknas erhålla besked om tilldelat antal aktier sent under eftermiddagen den 29 november 2013. Övriga kunder som anmält sig genom ett av Handelsbankens kontor kan vid behov få information om tilldelning den 29 november 2013 om de kontaktar bankkontoret som tog emot anmälan.

Betalning

Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 4 december 2013 enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. För de som angivit debiteringskonto (måste vara ett allkonto, checkkonto eller sparkonto i Handelsbanken) eller värdepappersdepå

i Handelsbanken på anmälningssedeln kommer likviden att debiteras angivet bankkonto respektive till värdepappersdepån anslutet konto på likviddagen. Handelsbanken har rätt att dra likviden från angivet bankkonto motsvarande det antal aktier som anmälan avser eller motsvarande det lägre antal aktier som tilldelats i händelse vid överteckning.

Kunder i Handelsbanken som har angivit debiteringskonto eller depå i Handelsbanken vid anmälan, måste se till att likvida medel motsvarande minst det belopp som anmälan avser finns tillgängligt från kl 01.00 på likviddagen som beräknas vara den 4 december 2013.

Bristande och felaktig betalning

Observera att om full betalning inte erläggs i rätt tid eller om medel inte finns på angivet konto kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle vederlaget vid en sådan överlåtelse komma att understiga teckningskursen enligt Erbjudandet kan den som först erhöll tilldelning av dessa aktier komma att få svara för mellanskillnaden.

Registrering av tilldelade och betalda aktier

Registrering hos Euroclear Sweden av tilldelade och betalda aktier beräknas ske med början den 4 december 2013, varefter Euroclear Sweden sänder ut en VP-avi som visar det antal aktier i Platzer som registrerats på mottagarens VP-konto. Observera att de tecknare som inte angivit debiteringskonto eller värdepappersdepå i Handelsbanken erhåller tecknade aktier först när Handelsbanken erhållit betalning. Detta kan beroende på var, hur och vid vilken tidpunkt på dagen betalning görs, komma att ta två till tre bankdagar från inbetalningstidpunkten.

Avisering till aktieägare som angivit att aktierna ska levereras till en värdepappersdepå sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Erbjudande till institutionella investerare

Anmälan

Institutionella investerare inbjuds att delta i en form av anbudsförfarande som äger rum under perioden 19 november – 28 november 2013. Platzer förbehåller sig rätten att förkorta anmälningssperioden för institutionella investerare. Sådan förkortning av anmälningssperioden kommer i så fall att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande före anmälningssperiodens utgång. Anmälan ska ske till Handelsbanken eller ABG i enlighet med särskilda instruktioner.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av aktier fattas av styrelsen i samråd med Handelsbanken. Avsikten är att intresseanmälningar, som i allt väsentligt bedöms vara likvärdiga, skall behandlas lika. Intresseanmälningar från institutionella investerare som bedöms kunna bli långsiktiga ägare i Bolaget kan komma att prioriteras. Tilldelningen kommer att beslutas helt diskretionärt och någon garanti för tilldelning lämnas inte.

Besked om tilldelning och betalning

Institutionella investerare beräknas i särskild ordning erhålla besked om tilldelning den 29 november 2013 varefter avräkningsnota utsänds. Full betalning för tilldelade aktier skall erläggas i enlighet med avräkningsnotan och mot leverans av aktier senast den 4 december 2013.

Om full betalning inte erläggs inom föreskriven tid kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle vederlaget vid en sådan överlåtelse komma att understiga teckningskursen enligt Erbjudandet, kan den som först erhöll tilldelning av dessa aktier komma att få svara för mellanskillnaden.

Börsnotering

Styrelsen för Bolaget har ansökt om notering av Bolagets B-aktier på NASDAQ OMX Stockholm. Handeln beräknas påbörjas den 29 november 2013. Detta innebär att handel kommer att påbörjas innan aktier redovisats till tecknarens VP-konto eller värdepappersdepå och i vissa fall innan avräkningsnota erhållits. Det innebär vidare att handel kommer att påbörjas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts. Handel i Bolagets aktie, som sker innan Erbjudandet blir ovillkorat, kommer att återgå om inte Erbjudandet fullföljs.

I samband med Erbjudandet kan Handelsbanken komma att genomföra transaktioner på NASDAQ OMX Stockholm som stabiliserar aktiens marknadskurs eller håller denna kurs på en nivå som avviker från vad som annars skulle gälla på marknaden. Se vidare avsnitt "Legala frågor och kompletterande information – Övertilldelningsoption och stabilisering".

Rätt till utdelning

De erbjudna aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter Erbjudandets genomförande. Utbetalningen ombesörjs av Euroclear Sweden. För vidare information se avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden".

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt styrelsens bedömning i samråd med Handelsbanken är tillräckligt stort för handel i aktien, att inga händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet ("väsentliga negativa händelser"). Erbjudandet är villkorat fram till likviddagen, som beräknas vara den 4 december 2013. Om ovan angivna villkor ej uppfylls kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för aktier genomföras under Erbjudandet.

Övrigt

Att Handelsbanken är emissionsinstitut innebär inte i sig att Handelsbanken betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("Tecknaren") som kund hos banken för placeringen. Tecknaren betraktas för placeringen som kund hos banken endast om banken har lämnat råd till Tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat Tecknaren individuellt angående placeringen. Följden av att banken inte betraktar Tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar aktier i Erbjudandet kommer att lämna in personuppgifter till Handelsbanken. Personuppgifter som lämnas till Handelsbanken kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Handelsbanken samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Handelsbankens kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

PLATZER I KORTHET

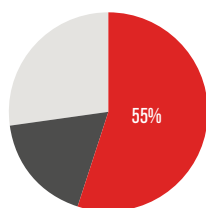


CENTRALA GÖTEBORG

Andel av beståndets fastighetsvärde

64 %

ANDEL AV BESTÅNDETS HYRESVÄRDE



■ Centrala Göteborg

Antal fastigheter	20
Yta, kvm	199 492
Fastighetsvärde, Mkr	4 017
Hyresvärde, Mkr	277

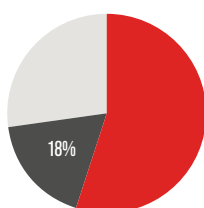


VÄSTRA GÖTEBORG

Andel av beståndets fastighetsvärde

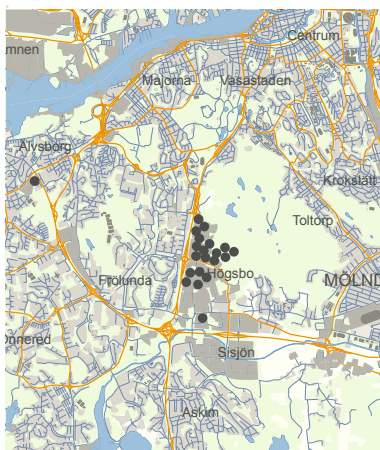
14 %

ANDEL AV BESTÅNDETS HYRESVÄRDE



■ Västra Göteborg

Antal fastigheter	21
Yta, kvm	99 980
Fastighetsvärde, Mkr	879
Hyresvärde, Mkr	91

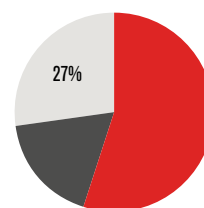


ÖVRIGA GÖTEBORG

Andel av beståndets fastighetsvärde

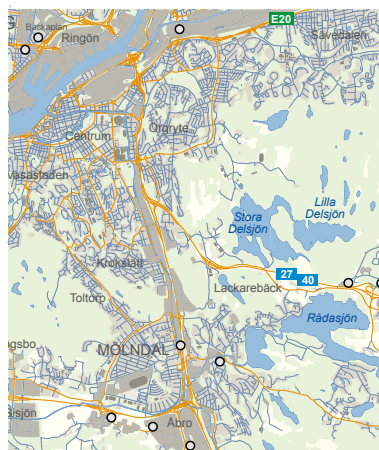
22 %

ANDEL AV BESTÅNDETS HYRESVÄRDE



■ Övriga Göteborg

Antal fastigheter	11
Yta, kvm	100 394
Fastighetsvärde, Mkr	1 418
Hyresvärde, Mkr	136



Platzer är ett av Göteborgsområdets största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Fastighetsbeståndet bestod per 30 september 2013 av 52 fastigheter med en total uthyrbar yta om 399 866 kvm. Fastighetsbeståndet kan indelas i tre geografiska områden: Centrala Göteborg, Västra Göteborg och Övriga Göteborg.

Fastigheterna i Centrala Göteborg svarade för 55 procent av det totala hyresvärdet och 64 procent av fastigheternas värde. Fastighetsvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri-, lager- och övriga fastigheter uppgick till 81 procent respektive 14 procent av det totala fastighetsvärdet. Projektfastigheter utgjorde 5 procent av det totala fastighetsvärdet.

FINANSIELL ÖVERSIKT

Resultaträkning

Mkr	Intjäningsförmåga ¹⁾	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec	2012-2013 okt-sept
Hysesintäkter	472	346	273	384	456
Driftsöverskott	349	257	204	280	333
Förvaltningsresultat	174	129	99	130	161
Resultat före skatt	174	249	123	184	310

Balansräkning

Mkr	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
Fastigheter	6 314	6 001	6 091
Eget kapital	1 974	1 746	1 816

Nyckeltal

Mkr	Intjäningsförmåga ¹⁾	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec	2012-2013 okt-sept
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental		70 447	70 447	70 447	70 447
Eget kapital per aktie, kr		28,02	24,78	25,77	28,02
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr		30,85	28,18	29,10	30,85
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,9	2,74	1,42	2,47	3,74
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,5	1,83	1,61	2,05	2,28
Avkastning på eget kapital, %		12,0	7,4	9,9	13,0
Soliditet, %		30	28	29	30

1) Intjäningsförmåga på tolv månaders basis per 30 september 2013. För fullständig information om intjäningsförmåga se "Intjäningsförmåga" på sida 66.

ÄGARFÖRTECKNING PER 30 SEPTEMBER 2013 SAMT DÄREFTER KÄNDA FÖRÄNDRINGAR

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital %	Röster %
Ernström Kapitalpartner AB (Ernström & C:o AB)	10 000 000		10 000 000	14,2%	39,9%
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB	5 000 000	11 162 490	16 162 490	22,9%	24,4%
AnJa Invest AB (Backahill AB)	5 000 000	9 125 000	14 125 000	20,1%	23,6%
Familjen Hielte / Hobohm med bolag		19 268 745	19 268 745	27,4%	7,7%
Wallenstam Aktier AB		6 112 469	6 112 469	8,7%	2,4%
Lesley Invest AB		2 037 490	2 037 490	2,9%	0,8%
Länsförsäkringar Blekinge		1 018 745	1 018 745	1,4%	0,4%
Länsförsäkringar Norrbotten		1 018 745	1 018 745	1,4%	0,4%
Gårda Intressenter AB ¹⁾		500 000	500 000	0,7%	0,2%
Skäreleja AB		203 750	203 750	0,3%	0,1%
Totalt	20 000 000	50 447 434	70 447 434	100%	100%

1) Ägs av P-G Persson och Lennart Ekelund.

VD HAR ORDET



Översikt

Platzer är ett av Göteborgsregionens ledande kommersiella fastighetsbolag. Varumärket Platzer har funnits i över fyrtio år. Det nuvarande Platzer startades upp 2008 genom att bolagets tre huvudägare gick ihop och formulerade den övergripande tillväxtstrategi som styrelsen och vi anställda i verksamheten arbetat med sedan dess.

Positiv utveckling

Fastighetsbeståndet bestod den 30 september av 52 fastigheter, mestadels kontor, i Göteborg, Mölndal och Härryda. Fastigheterna hanteras av en kompetent organisation och med fungerande strukturer för ständiga förbättringar i fastigheterna såväl tekniskt som ekonomiskt. För varje fastighet finns en treårig affärsplan. Trots lågkonjunktur och finansiell oro har vi lyckats skapa och vidmakthålla goda relationer med externa finansiärer. Sedan 2008 har fastighetsvärdet i Platzer vuxit med ca 100 % genom successiv utökning av beståndet via fastighetsförvärv och projekt- och fastighetsutveckling. Den operationella risken har under samma period reducerats väsentligt. Beroendet av de 20 största hyreskontrakten har minskat med trettio procentenheter, inget enskilt hyreskontrakt svarar för mer än fyra procent av vårt totala hyresvärde och den genomsnittliga löptiden i våra hyresavtal har ökat med cirka tolv månader. Platzer är ett välskött och lönsamt bolag med bra

intjäning och ett gediget track record inom uthyrning, förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter.

Marknadskännedom

Tillvägagångssättet i Platzer och stor del av framgångsfaktorn för bolaget är att, genom hög grad av kunskap och fokus på nyckelområden, göra bra affärer och ta rätt beslut i det dagliga arbetet. Att välja och prioritera rätt åtgärder inom nyckelområden som läge, hyresnivåer, direktavkastning och projektinvesteringar är avgörande faktorer för att lyckas. Platzer har strategiskt valt att verka i Göteborgsregionen, vilket innebär att vi kan rikta all vår kraft och allt fokus på en geografisk marknad. Vår kännedom om marknaden i och runt Göteborg är en av våra största tillgångar.

Göteborgs fastighetsmarknad

Fastighetsmarknaden i Göteborgsregionen är tillräckligt stor för att ett bolag som Platzer skall kunna växa till en betydligt större storlek än vårt nuvarande fastighetsbestånd utgör. Göteborgsregionen påverkas positivt av inflyttningstrenden till större städer i Sverige. För kommersiella fastigheter finns idag en efterfrågan i framförallt de centrala delarna i Göteborg som överstiger utbudet, vilket innebär att vi där ser historiskt låga vakanser. Göteborgs Stad äger stora markarealer både i och utanför stadens centrum och ett omfattande arbete har sedan några år tillbaka pågått med att planera för hur Göteborg skall bli en stad där stadskärnan kan förtätas för att bereda plats för fler människor och arbetstillfällen. Samtidigt pågår framtagande av tre strategiska dokument för Göteborgs framtid som berör utbyggnadsplaneringen för en nära storstad. Denna pågående stadsutveckling i centrum och runt Göteborg lämnar snart det övergripande planeringsstadiet och omsätts i handling i form av detaljplaner. Där staden växer kommer det att öppnas möjligheter för fastighetsaktörer att vara med och bidra till stadsutvecklingen och därigenom skapa lönsam tillväxt genom projektutveckling om satsningarna görs i rätt läge och med rätt tajming. Platzer är en av de aktörerna och vi kommer att ta en aktiv roll i den utvecklingen.

Attraktiva lokaler

En viktig ingrediens i ett framgångsrikt kommersiellt fastighetsägande är att vårda kundrelationerna genom att erbjuda hyresgäster bra service och andra

” Kombinationen av tillväxt från fastighetstransaktioner och projekt- och fastighetsutveckling med stabilt kassaflöde från förvaltningsfastigheter gör Platzer till ett intressant placeringsalternativ för den långsiktiga investeraren som både söker årlig avkastning och värdetillväxt i sitt ägande. ”

mervärden i den fastighet de hyr lokaler. I det ingår inledningsvis att ha fastigheter i attraktiva lägen, vilket fortfarande är den enskilt mest eftersökta parametern för en lokalsökande potentiell hyresgäst. Våra fastigheter finns i en växande marknad med en god efterfrågan på kommersiella lokaler. En annan del är att ha ett tillräckligt stort bestånd på olika platser på den lokala marknaden för att kunna hjälpa hyresgäster som har förändrade lokalbehov. Vi har cirka 510 lokalhyreskontrakt i 44 förvaltningsfastigheter och stora möjligheter att ge våra hyresgäster den servicen. Varje år gör vi en NKI undersökning bland våra hyresgäster för att få ett verktyg till vårt förbättringsarbete. I senaste undersökningen nådde vi ett NKI index om 74, vilket är högre än branschsnittet och ett bra värde med tanke på att vi är i en tillväxtfas.

Miljöarbete

En annan allt väsentligare parameter för en fastighets attraktivitet för hyresgäster är i vilken grad fastighetsägaren har jobbat med miljöfrågor i byggnaden. Platzer är ISO 14001 certifierat sedan 2009 innebärande att vi har ett systematiskt arbete med miljöfrågorna. Vårt mål är att alla fastigheter inom en femårsperiod från det att vi förvärvar dem skall vara EU Green Buildings, vilket innebär en reduktion med minst 25 % energiförbrukning. I dagsläget är 35 % av vårt bestånd klassificerat enligt EU Green Building. I snitt har vi i de fastigheterna sänkt energiförbrukningen med 33 %. Tidigare i år fick vi även en fastighet klassificerad som Miljöbyggnad. Verksamheten i Platzer drivs idag koldioxidneutralt genom att vi köper vår mediaförbrukning via Bra Miljöval, kör miljöbilar och kompenserar med köp av utsläppsrätter av en liten återstående del. Vi tar miljöfrågorna på största allvar och ser en trend mot allt större affärsnytta med att ligga långt framme inom miljöområdet, vilket vi anser att Platzer gör i allra högsta grad.

Börsnotering och vägen framåt

Vi är övertygade om att Platzer är moget och attraktivt för en noterad tillvaro. Kombinationen av tillväxt från fastighetstransaktioner och projekt- och fastighetsutveckling med stabilt kassaflöde från förvaltningsfastigheter gör Platzer till ett intressant placeringsalternativ för den långsiktiga investeraren som både söker årlig avkastning och värdetillväxt i sitt ägande. Med en nyemission i samband med noteringen lägger vi grunden för fortsatt tillväxt i bolaget. Vi har tecknat avtal om förvärv av fastigheterna Gullbergvass 5:26 och Tingstadsvassen 3:8 från Skanska Fastigheter Göteborg respektive AxFast belägna i centrala Göteborg och Backaplan. Dessa affärer är villkorade av att vi genomför förestående notering. En börsnotering gör varumärket Platzer mer känt på kapitalmarknaden, vilket bland annat innebär att bolaget får tillgång till en bredare investerarbas. På en expanderande marknad som väntas fortsätta att växa är Platzer ett bolag i bra läge att utnyttja marknadspotentialen och ambitionen är att även framåt skapa tillväxt med kontinuerligt god lönsamhet.

Vi ser fram emot att fortsätta utveckla Platzer i en publik miljö med alla möjligheter och utmaningar det innebär.

Välkommen som aktieägare i Platzer.



P-G Persson
Verkställande direktör

MARKNADSÖVERSIKT

De uppgifter avseende marknadsförhållanden och Platzers marknadsposition i förhållande till konkurrenter som anges i detta prospekt är Platzers samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Platzers har i prospektet eftersträvat att korrekt återge informationen från dessa källor men har emellertid inte självt verifierat informationen. Såvitt Platzers känner till och kan bedöma har inga signifikanta fakta som skulle göra informationen felaktig eller vilseledande utelämnats.

Svensk ekonomi

Svensk BNP växte med 2,9 procent under 2011 och 1,0 procent under 2012. Även om första kvartalet 2013 var starkare än förväntat¹⁾ har tillväxten försämrats under andra kvartalet 2013 och Konjunkturinstitutet prognostiserar en tillväxt under två procent för helåret 2013 men en ökad tillväxt i ekonomin under 2014.

Både industri- och tjänsteproduktionen har utvecklats svagt sedan slutet av 2011¹⁾ och arbetslösheten har varit fortsatt hög¹⁾ som en konsekvens av att både industrin och tjänstesektorn har haft en negativ syn på personalbehovet.²⁾ Inflationen är för närvarande låg¹⁾ vilket till stor del kan förklaras av den höga arbetslösheten och det låga kapacitetsutnyttjandet i svensk industri.³⁾

De svenska hushållen har bidragit positivt till BNP-tillväxten under de senaste åren.⁴⁾ Stigande disponibel inkomst och en fortsatt förmögenhetsuppbyggnad genom utvecklingen på bostads- och aktiemarknaden har bidragit till tillväxten i privat konsumtion.⁴⁾ Även under 2013 och 2014 förväntas hushållens konsumtion spela stor roll för svensk tillväxt.²⁾

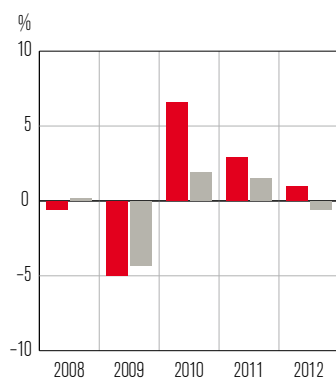
Sedan slutet av andra kvartalet 2013 finns ett antal tecken som tyder på att ekonomin rör sig in i en snabbare återhämtningsfas. Inhemska indikatorer såsom Inköpschefsindex (PMI/SILF) pekar på tillväxt inom både industrin och tjänstesektorn.

Indikatorer för viktiga exportmarknader som Tyskland, USA och Storbritannien har förstärkts under året¹⁾ vilket skapar förutsättningar för ökad export och investeringar i den svenska ekonomin. EU fortsätter att utvecklas svagt⁵⁾ men även här pekar de ekonomiska indikatorerna på en förbättring av konjunkturen under 2014.¹⁾

Arbetslösheten har sjunkit under åtta procent (säsongjusterat) under det första halvåret 2013 och varslen är lägre än under motsvarande period föregående år.⁴⁾ Samtidigt har konsumentförtroendet stärkts i Konjunkturinstitutets barometer och befinner sig över det historiska genomsnittet.²⁾

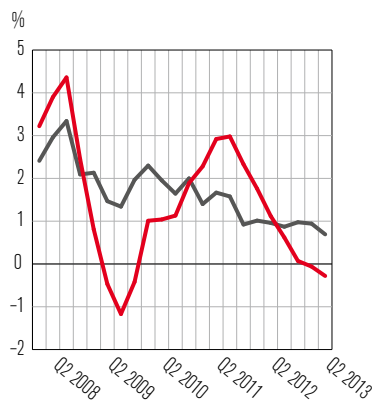
De långa statsobligationsräntorna i Sverige, Europa och USA har stigit sedan halvårsskiftet¹⁾ vilket bidrar till förväntningarna på en accelererande ekonomi.²⁾ Riksbankens prognos för reporäntan pekar på en gradvis anpassning till stigande inflation under kommande år.

BNP-TILLVÄXT



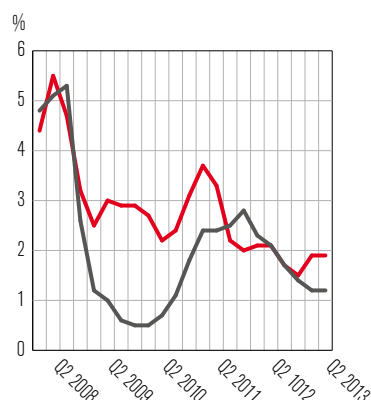
■ Sverige ■ Eurozonen
Källa: OECD

INFLATION



— KPI — KPIF (exkl ränteförändringar)
Källa: Datastream

RÄNTOR



— SWAP 5 år — STIBOR 3 mån
Källa: Datastream

1) Datastream.
2) Konjunkturinstitutet.
3) Konjunkturinstitutet/SCB.
4) SCB.
5) OECD.

Göteborgs ekonomi

Göteborgsregionen¹⁾ innefattar 13 kommuner, från Lilla Edet i norr till Kungsbacka i söder. År 2012 hade regionen cirka 950 000 invånare.²⁾ Relativt riket har regionen goda makroekonomiska förutsättningar med en lägre arbetslöshet, högre befolkningstillväxt och fler invånare med eftergymnasial utbildning.²⁾

Göteborgsregionens långa historia av fordonsutveckling har skapat grunden för en innovativ och tillväxtorienterad region. Enligt siffror från EU:s statistikmyndighet Eurostat tillhör regionen en av de 30 i Europa där det satsas mest på forskning och utveckling som andel av den totala ekonomin. Enligt analysföretaget BAK Basel rankas Göteborgsregionen som den femte bästa i Europa med hänsyn till framtida tillväxtpotential – en konsekvens av den kunskapsintensiva industrin och regionens exportorientering.

Som en effekt av den globala omstruktureringen inom fordonsindustrin har Göteborgs näringsliv och arbetsmarknad blivit mer diversifierade och mer motståndskraftiga mot framtida chocker. Då sysselsättningen inom tillverkningsindustrin minskat³⁾ i Göteborg har företag med anknytning till fordonsindustrin anpassat sig genom att bredda sin kundbas internationellt eller bredda sina tjänster och produkter mot närliggande segment och industrier.³⁾ Ett exempel på den pågående framgångsrika omstruktureringen är att regionens lönesumma (en funktion av sysselsättningsgrad och lönetillväxt) inom tjänstnäringen har vuxit tre gånger så snabbt som lönesumman inom tillverkningsindustrin under 2000-talet.²⁾

FAKTARUTA 2012

Företag	Göteborgsregionen ¹⁾	Riket
Invånare, antal	947 575	9 555 893
Arbetslöshet ⁴⁾ , %	5,5	6,5
Invånare med eftergymnasial utbildning ⁵⁾ , %	29,8	24,8
Tillväxt total lönesumma 2005–2011 per år, %	4,8	4,6

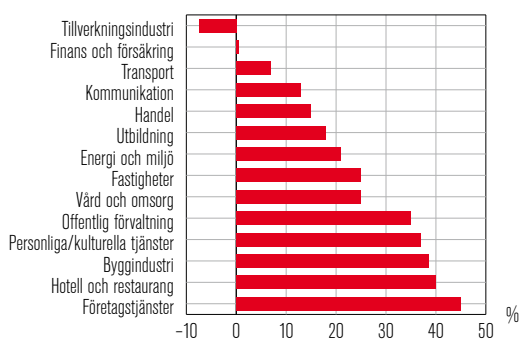
Källa: SCB

STÖRSTA PRIVATA ARBETSGIVARE I GÖTEBORGSREGIONEN¹⁾ 2012

Placering	Företag	Antal anställda
1	Volvo Personvagnar	11 025
2	Volvo Lastvagnar	3 925
3	Chalmers Tekniska Högskola	2 825
4	SKF Sverige	2 725
5	Volvo Information Technology	2 475
6	Ericsson	2 425
7	AstraZeneca	2 325
8	Posten Meddelande	2 075
9	Samhall	1 525
10	SCA Hygiene Products	1 425

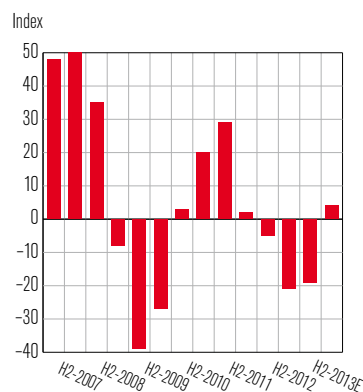
Källa: SCB via Business Region Göteborg, 100 största företagen i Göteborgsregionen

TILLVÄXT SYSSELSÄTTNING I GÖTEBORGSREGIONEN¹⁾ PER BRANSCH 2000–2011



Källa: SCB via Business Region Göteborg

KONJUNKTURINDEX⁶⁾ GÖTEBORGSREGIONEN



Källa: VGR via Business Region Göteborg

- 1) Göteborgsregionen inkluderar de 13 kommunerna Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungälv, Kungsbacka, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö.
- 2) SCB.
- 3) Business Region Göteborg.
- 4) Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen.
- 5) Andel av befolkningen 25–64 år med minst tre års eftergymnasial utbildning.
- 6) Konjunkturindex utgörs av den konjunkturbarometer som Västra Götalandsregionen och SCB genomför. Konjunkturindex rapporteras två gånger årligen, vår respektive höst.

Arbetsmarknadsstatistik från regionen¹⁾ visar också att även om tillverkningsindustrin har minskat avseende antalet sysselsatta har sysselsättningen i alla andra branscher ökat under 2000-talet¹⁾ och tillverkningsindustrins relativa tillbakagång har synbarligen inte inneburit någon stor negativ effekt på övriga näringslivet gällande sysselsättningen. För kommersiella fastigheter kan den stora sysselsättningsökningen inom företagstjänster och även hotell- och restaurangbranschen¹⁾ vara en viktig drivkraft för efterfrågan på lokalytor.

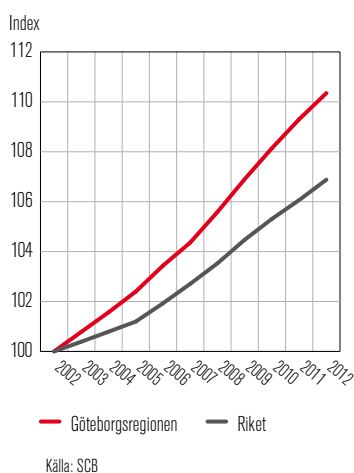
I Västra Götalands kärnregion råder liksom i övriga Sverige ett svagare konjunkturläge än normalt.²⁾ Framförallt är det industrisektorn som på grund av svag utländsk efterfrågan bidrar negativt till konjunkturbilden. Tjänstesektorn i form av främst datakonsulter, byggverksamhet och livsmedelsindustrin, upplever det starkaste konjunkturläget i Västra Götalandsregionens senaste

konjunkturbarometer.³⁾ Trots ett svagt nuläge ser företagen en kraftig förbättring under årets andra halva vilket stämmer väl med den förbättring i både svenska och utländska konjunkturindikatorer som har skett under tredje kvartalet.²⁾

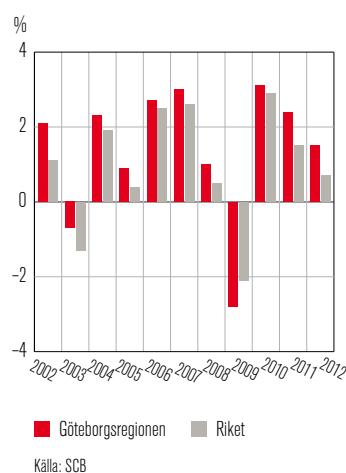
Göteborgsregionen är centrum för Sveriges tillverkningsindustri och Nordens främsta logistikpunkt tack vare Göteborgs hamn och den utbyggda väg- och spårkapaciteten.³⁾ Hamnen är Skandinavians största och nära 30 procent av svensk utrikeshandel passerar därigenom.³⁾ Den exportdrivna återhämtning som förväntas i Sverige under 2014 kommer därmed att gynna regionen både genom ökad produktion och stigande varuflöden genom regionens logistikhubbar.³⁾

Branschtidningen Intelligent Logistics rankade 2012 Göteborgsområdet till det bästa logistikområdet i Sverige för elfte året i rad.

BEFOLKNINGSTILLVÄXT



TILLVÄXT I ANTAL SYSSELSATTA



1) SCB.

2) Konjunkturinstitutet.

3) Business Region Göteborg.

Hyresmarknaden i Göteborg

Hyresutvecklingen för lokaler styrs över tiden av utbud och efterfrågan. Efterfrågan på lokaler påverkas av såväl allmänna konjunkturförändringar som den enskilda marknadens utveckling avseende exempelvis befolkning och sysselsättning. Utbudet av lokaler består av ytor i befintliga byggnader och påverkas huvudsakligen av tillkommande nyproducerade ytor. Utvecklingen för Platzer's fastighetsbestånd påverkas i stor utsträckning av utvecklingen i Göteborgs-

regionen. I följande avsnitt ges en översiktlig beskrivning av den marknad som Platzer verkar på.

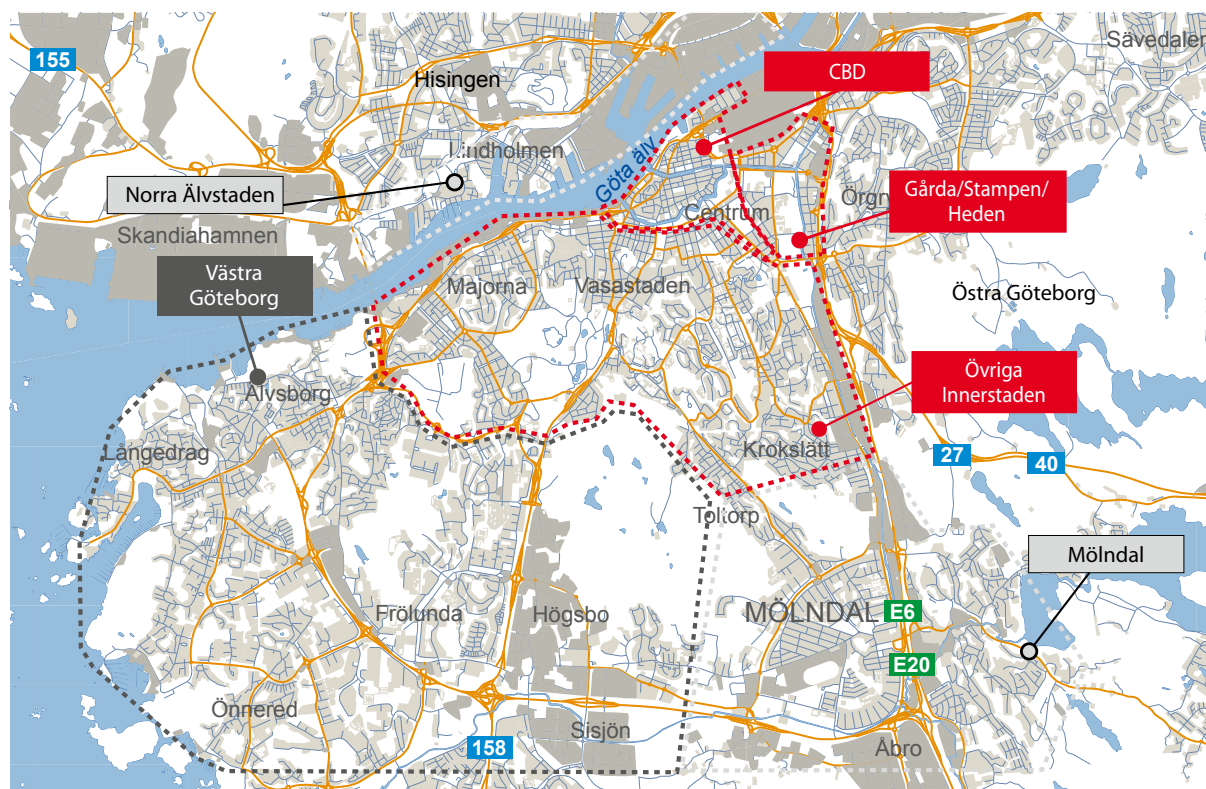
Kontorsmarknaden¹⁾

Göteborgs kontorsmarknad kan delas in i åtta delområden med en kontorsstock om cirka 3,2 miljoner kvadratmeter. CBD (Central Business District) och Övriga Innerstaden²⁾ är de två största delområdena med en kontorsstock om cirka 870 000 respektive cirka 740 000 kvadratmeter.³⁾

FAKTA KONTORSOMRÅDEN Q2 2013

Delområden	Kontorsstock, tkvm	Vakansgrad, %	Prime rent, ⁴⁾ kr/kvm	Prime yield, %
CBD	870	3,9	2 500	5,00
Gårda/Stampen/Heden ⁵⁾	420	–	2 500	5,50
Övriga Innerstaden	320	3,6 ²⁾	2 050	5,80
Norra Älvstranden	260	9,8	2 100	6,25
Västra Göteborg	330	14,3	1 150	7,25
Mölndal	360	7,8	1 500	6,75
Östra Göteborg	250	8,0	1 100	7,25
Övriga Hisingen	420	9,8	1 000	8,00
Totalt	3 200	6,3	–	–

Källa: JLL Nordic City Report Autumn 2013



1) Källa Catella om inget annat anges.

2) Inklusive Gårda/Stampen/Heden.

3) Jones Lang Lasalle, Nordic City Report, autumn 2013.

4) Avseende lokaler om minst 500 kvadratmeter.

5) Källa: Catella.

Kontorsvakanserna i Göteborg är historiskt låga. Den nuvarande totala vakansgraden om 6,3 procent är den lägsta sedan år 2003.¹⁾ Den låga vakansgraden är ett resultat av en positiv utveckling av arbetsmarknaden i kombination med begränsad nyproduktion av kontor. Under perioden 2004 till och med 2012 har marknaden i Göteborg tillförts cirka 175 000 kvadratmeter kontorsyta, vilket motsvarar en ökning om cirka 5 procent. Under motsvarande period har antalet invånare i Göteborgs kommun i åldern 20 till 64 år ökat med närmre 11 procent medan BRP, bruttoregionalprodukten, i löpande priser för Väst-sverige ökade med cirka 23 procent under år 2004 till 2010.²⁾ BRP-tillväxten i Väst-sverige har under de senaste tre åren varit högre än i riket.²⁾

Vakansgraden är lägst för delmarknaden Övriga Innerstaden som andra kvartalet 2013 hade en vakans om 3,6 procent, vilket är en minskning med hela fem procentenheter sedan fjärde kvartalet år 2007. Även i CBD är vakansen låg, motsvarande 3,9 procent.¹⁾

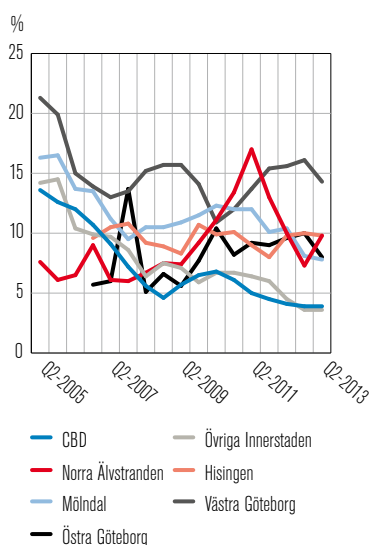
Det begränsade utbudet av centralt belägna kontorslokaler har resulterat i ökande hyror. De högsta hyrorna, så kallade prime rent, i både CBD

samt Gårda, Stampen och Heden uppgår för närvarande till cirka 2 500 kronor per kvadratmeter exklusive tillägg avseende lokaler om minst 500 kvadratmeter. Ännu högre nivåer har noterats för mindre kontorslokaler. I CBD har prime rent ökat med cirka 11 procent på två år. Hyrestillväxten i Övriga Innerstaden, primärt i delen Gårda, Stampen och Heden, är ännu högre och främst driven av uppnådda hyresnivåer i nyproducerade fastigheter.

Under 2013 till 2015 prognostiserar Catella ett nytillskott av kontorsyta om cirka 120 000 kvadratmeter. Av detta är per andra kvartalet 2013 cirka 60 000 kvadratmeter i produktion eller redan färdigställt. Den prognostiserade ytan innebär att kontorsstocken i Göteborg växer med cirka 4 procent.

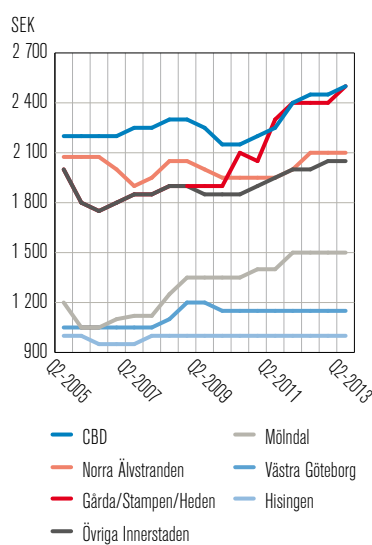
Trenden för nyproduktion av kontor är tydlig. Stråket utmed E6, från Gårda i norr till Mölndal i söder, är det område som växer mest. Cirka 60 000 kvadratmeter kontor är tilltänkt att byggas under 2013 till och med 2015, vilket motsvarar cirka hälften av nyproduktionen under perioden. Flera stora uthyrningar har skett till välkända företag som har eller kommer att flytta hit, exempelvis Skanska, ÅF och Bengt Dahlgren AB.¹⁾

VAKANSGRAD KONTOR, GÖTEBORG



Källa: Catella

PRIME RENT KONTOR, GÖTEBORG



Källa: Catella

1) Jones Lang Lasalle.

2) Business Region Göteborg.

Stadsutveckling

Göteborg växer i flera olika områden. Flera stadsutvecklingsprojekt pågår eller planeras, varav flera ligger inom Platzers marknadsområden, vilka generellt syftar till att öka områdenas attraktionskraft och sammanlänka Göteborgs stadsdelar. Genom det övergripande Västsvenska paketet investerar Göteborgsregionen och staten gemensamt i vägar och järnvägar i Västsverige med målen att bland annat skapa större arbetsmarknadsregioner, ge förutsättningar för en attraktiv kärna i centrala Göteborg, skapa en konkurrenskraftig kollektivtrafik samt förbättra kvaliteten i näringslivets transporter och stärka den internationella konkurrenskraften.

I Göteborg planerar Trafikverket för Västlänken, en cirka åtta kilometer lång järnvägsförbindelse varav sex kilometer är planerat att förläggas i en tunnel i centrala Göteborg. Västlänken är en viktig del i Göteborgsregionens tillväxtstrategi då den undanröjer den flaskhals som Göteborgs centralstation idag utgör. De nya satsningarna på vägar och järnvägar knyter samman regionens arbetsmarknader samtidigt som de ökar tillgängligheten till flera viktiga målpunkter i Göteborg.

Utbyggnaden av kollektivtrafiken genom bland annat fler tågförbindelser är en förutsättning för att nå målet om att fördubbla antalet resor med kollektivtrafik inom och till/från Göteborgsområdet mellan år 2005 och 2025. Projektering av Västlänken pågår och beräknad byggstart är år 2018. Kostnaden för projektet bedöms uppgå till 20 Mdkr i 2009 års prisnivå.



Göteborg utvecklas på fyra fronter och Göteborgs Stad har presenterat sin vision för hur det framtida centrala Göteborg ska utvecklas och bebyggas.

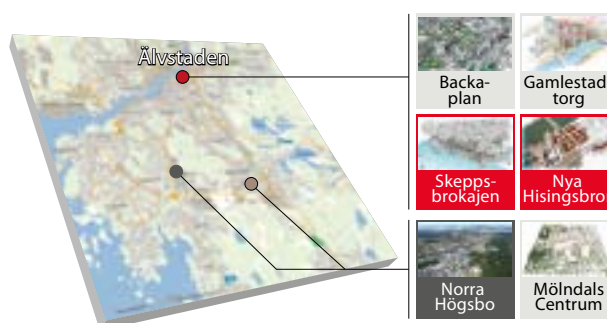
Källa: Göteborgs Stad

Göteborgs Stad har genom projektet Älvstaden en vision om att låta innerstaden växa längs älvens båda stränder. Genom att bygga en tillgänglig, tät och blandad stad med ett flertal knutpunkter ska innerstaden växa över älven. En stark stadskärna stimulerar utvecklingen mot en konkurrenskraftig ekonomi som spelar en stor roll för hela Västsveriges utveckling.

I samband med planeringen av Älvstaden har Jernhusen studerat förutsättningarna för hur området i anslutning till Centralstationen och Bangården kan utvecklas, stationsområdet har i dessa studier fått namnet RegionCity. För att stärka attraktiviteten i stadskärnan planeras Bangårdsviadukten att byggas i syfte att absorbera stora delar av trafiken och skapa förutsättningar för att ny bebyggelse kan länka samman Stampen med Centrum och integrera Centralstationen med övriga stadsdelar. Vidare är planen att göra området mellan Nordstan och Centralstationen, som utgör Region sydväst, till en grön oas som binder samman handelsstråken i Centrum. Förhoppningen är att detta område skall skapa en naturlig mötesplats omgiven av uteserveringar.

I förslaget ligger även planen att levandegöra och befolka området mellan Nordstan och Nils Ericsonsterminalen genom att upprätta bostäder, designmuseum och verksamheter i anslutning till ett nytt torg. Vidare föreslås att mellan Nils Ericsonsterminalen och Bangårdsviadukten skapa en plats där allting kan sammankopplas och på så sätt integrera Centralstationen. Som ett sista steg i att förbättra kommunikationen ska Centralstationen invändigt utökas med direkt tillgänglighet till bland annat perronger och bussterminaler.

I följande avsnitt beskrivs stadsutvecklingen mer ingående inom de marknadsområden där Platzter verkar.





Visualisering: Trafikkontoret



I närområdet äger Platzer fastigheterna Gullbergsvass 1:1, Gullbergsvass 1:17, Gullbergsvass 703:53 och Gullbergsvass 5:10 med en total uthyrbar area om cirka 43 000 kvm.

Nya Hisingbron

Till följd av att den befintliga Göta älvbron har begränsad livslängd har Göteborgs Stad beslutat att bron skall rivras och ersättas av en ny bro som väntas stå klar år 2020. På södra sidan av älven, i Lilla Bommenområdet, äger Platzer ett parkeringshus angränsande till det planerade brofästet. I samband med byggnationen av bron avses parkeringshuset att rivras samtidigt som en permanent stadskomplettering i form av nya bebyggelsekvarter väster om bron uppförs. I dagsläget är Lilla Bommen ett kontorsområde och ambitionen är att utveckla området till att innefatta en blandning av kontor och bostäder. Stor

omsorg kommer att läggas vid planeringen av bebyggelsen längs kajkanten. För att skapa ett så attraktivt och tryggt område som möjligt kommer gatorna att utformas som stadsgator där stora delar av fasadlängderna i bottenplan utgörs av publika lokaler. Planförslaget ger förutsättningar för att skapa mer tilltalande miljöer utmed båda sidorna av Göta älv vilket förstärker rekreationsvärdet av vattendraget. Syftet med bron är att koppla samman stadsdelarna på båda sidorna av älven och genom att minska Götaledens barriäreffekt, öka Hisingens attraktivitet och anknnytning till centrum.



Illustration: Erséus Arkitekter



I närområdet äger Platzer fastigheterna Nordstaden 13:12, Nordstaden 20:5 och Nordstaden 14:1 med en total uthyrbar area om cirka 17 000 kvm.

Skeppsbrokajen

I syfte att förena Göteborg med vattnet har Göteborgs Stad tagit fram förslag till detaljplan för området kring Skeppsbron. Förhoppningen är att gator, torg och kajområden skall bli en av göteborgarnas nya mötesplatser vid älven. I den föreslagna detaljplanen föreslås bland annat att de rivna kvarteren bebyggs med i huvudsak bostäder och andra verksamheter. Det föreslås även att kajen skall byggas ut och att pirar och bryggor skall byggas i Göta älv för bland annat turist- och utflyktsbåtar samt vistelse vid och bad i älven.

I det större stadsutvecklingsprojektet ingår även detaljplan för Spårväg Skeppsbron som möjliggör spårväg i Stora Badhusgatan samt en ny knutpunkt för kollektivtrafiken vid Stenpiren. Detaljplanen vann laga kraft i juni 2012. Syftet med Spårväg Skeppsbron är att skapa en attraktiv och väl fungerande gata för gående, cyklister, kollektivtrafik och fordonstrafik genom området, samt en attraktiv och väl fungerande knutpunkt och terminalbyggnad.



Illustration: Andrea Hulting Gustafson



I närområdet äger Platzer fastigheterna Tingstadsvassen 4:3 och Brämaregården 35:4 med en total uthyrbar area om cirka 18 000 kvm.

Backaplan

Med de nya förbindelserna över älven kan Backaplan i framtiden ses som en naturlig utvidgning av centrala Göteborg. Detta förstärks också av byggnationen av Jubileumsparken i Frihamnen som väntas invigas på Göteborgs årsdag den 4 juni 2021. Planerna för området försöker ta tillvara på områdets centrala läge för att möjliggöra en utveckling av området till

en tät stad med stor mångfald och variation av verksamheter, handel, bostäder och kontor. Backaplans nuvarande storskaliga gatunät kompletteras i planen med fler gator som bildar stadskvarter med gång- och cykelstråk för att skapa en förtätad och attraktiv blandstad.



Illustration: White arkitekter



I närområdet äger Platzer fastigheten Bagaregården 17:26 med en uthyrbar area om cirka 35 000 kvm.

Gamlestaads torg

Det idag lågt exploaterade och utglesade stadsrummet kring hållplatsområdet och Gamlestadsvägens trafikviadukt föreslås genomgå en kraftig stadsförnyelse. En ny pendeltågstation för Norge/Vänerbanan öppnade för trafik 2012/2013. Detta i kombination med en senare ombyggnad av hållplatserna för spårväg och bussar samt framtida utökningar i trafikering, skapar ett starkt kollektivtrafiknav som ställer stora krav på en stadsutveckling som tillvara-

tar det goda kollektivtrafikläget. Att omgärda knutpunkten med en sammanhängande stadsbebyggelse med handel, arbetsplatser, bostäder och service är grundläggande för att utveckla Gamlestaden till en vital strategisk knutpunkt i staden enligt översiktsplanens intentioner. Målsättningen är att skapa ett område med innerstadskaraktär som kan fungera som komplement till centrala Göteborg.



I närområdet äger Platzer fastigheterna Högsbo 1:4, 11:3, 11:5, 13:6, 14:3, 2:1, 27:8, 3:6, 3:9, 32:3, 34:13, 39:1, 4:1, 4:4, 4:6, 3:5, 7:21, 757:118, 757:121 och 757:122 med en total uthyrbar area om cirka 86 000 kvm.

Högsbo

Från att varit ett utpräglat industriområde på 1960-talet har Högsbo successivt genomgått förändringar. Under slutet av 1980-talet skedde en stor förändring och upprustning då ett flertal kontorsfastigheter uppfördes. Högsbo industriområde är idag en av Göteborgs största delmarknader för kontor.

Stadsbyggnadskontoret har sedan slutet av 2010 utrett möjligheterna att integrera Högsbo med övriga innerstaden genom att Dag Hammarskjöldsleden byggs om till en stadsboulevard vilket i princip skulle innebära att Linnégatan förlängs till Radiomotet, Västra Frölunda. Detta skulle frigöra mycket mark i området och göra det attraktivt för byggnation av bostäder.



I närområdet äger Platzer fastigheterna Bosgården 1:71 och Forsåker 1:196 med en total uthyrbar area om cirka 10 000 kvm.

Idéskiss: Arkitekterna Krook och Tjäder

Mölndals centrum

Planeringen av Mölndals centrum syftar till att skapa förutsättningar för en utveckling av Mölndals södra stadskärna. Nya ytor för handel, verksamheter och kontor kommer att skapas för att möjliggöra en koppling mellan handelskvarteren och kollektivtrafikknutpunkten. Målet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna som med sina stadsmässiga kvarter drar fördel av det goda kollektivtrafikläget.

Investeringsmarknaden för fastigheter

Riket

Under år 2012 omsattes fastigheter på den svenska investeringsmarknaden till ett värde om cirka 106 Mdkr, vilket är i linje med genomsnittet de senaste tio åren. År 2013 inleddes svagt men aktiviteten ökade under andra och tredje kvartalet. Transaktionsvolymen uppgick i slutet av augusti 2013 till cirka 60 Mdkr, vilket är i linje med volymen förra året vid samma tidpunkt.

Institutionerna har stått för närmare hälften av förvärvsvolymen under 2010–2012, direkt eller genom delägda bolag. Fram till och med augusti 2013 har aktiviteten hos institutionerna varit något lägre med en andel om cirka 27 procent av transaktionsvolymen. I kraft av en förbättrad finansieringsmarknad, stigande börskurser och god tillgång till förvärvskapital har de noterade fastighetsbolagen och fonderna blivit mer offensiva. Fram till och med augusti 2013 står noterade fastighetsbolag och fonder tillsammans för cirka 40 procent av omsättningen på den svenska investeringsmarknaden. De utländska aktörerna ökade sin andel av förvärven till

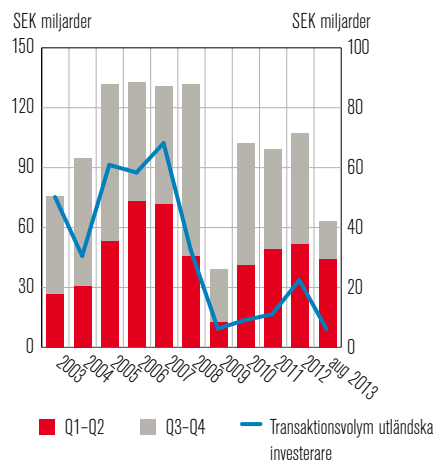
21 procent under 2012 men har, trots kommunicerat intresse, endast förvärvat fastigheter för cirka 6 Mdkr kronor till och med augusti 2013. De utländska aktörerna är generellt sett starkast inom segmentet handelsfastigheter, där de under 2012 stod för cirka 60 procent av transaktionsvolymen.

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

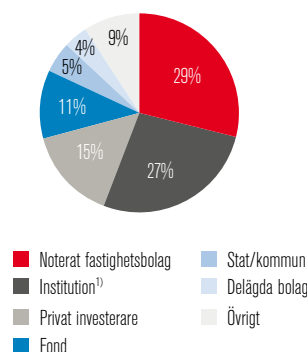
Skillnaden i avkastningskrav mellan fastigheter av högsta standard och i bästa läge och fastigheter i sekundära lägen bedöms ha minskat något till följd av förbättrade finansieringsvillkor för de senare.

Källa: Catella

TRANSAKTIONSVOLYM I SVERIGE
PER ÅR



FÖRVÄRV PER KÖPARKATEGORI (T.O.M. AUGUSTI 2013),
I SVERIGE, ANDEL AV VOLYM, %



1) Utgörs av pensionsfonder och försäkringsbolag.

Göteborgsregionen

Per augusti 2013 hade fastigheter för cirka 5 Mdkr omsatts i Göteborgsregionen. Under 2012 uppgick transaktionsvolymen i Göteborgsregionen till cirka 11 Mdkr.

År 2012 präglades marknaden framförallt av försäljningar av kontorsfastigheter, vilka utgjorde cirka 50 procent av den totala transaktionsvolymen eller cirka 5,7 Mdkr. Merparten av kontorsfastigheterna var belägna i CBD eller Övriga Innerstaden. Volymen för kontorsfastigheter är per augusti 2013 betydligt lägre än föregående år och summeras till cirka 1,7 Mdkr.

Utbudet av centralt belägna kontorsfastigheter av god kvalitet är att beteckna som relativt begränsat. Detta tillsammans med en stark hyresmarknad och relativt god tillgång till finansiering för starka aktörer i kombination med institutionellt kapital och ett lågt ränteläge har lett till att direktavkastningskraven sänkts. I CBD uppgår prime yield på kontor till 5,00–5,25 procent och i Övriga Innerstaden till 5,50–6,00 procent.

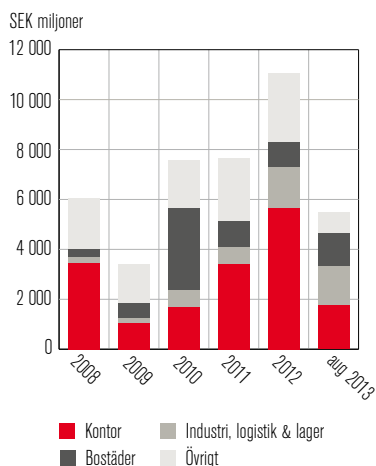
STÖRSTA PRIVATA KOMMERSIELLA FASTIGHETSÄGARNA I GÖTEBORGSOMRÅDET PER 2012

Fastighetsägare	Kontor, kvm
Eklandia (Castellum)	540 000
Wallenstam	470 000
Vasakronan	420 000
Platzer ¹⁾	400 000
Bygg-Göta	300 000
Harry Sjögren (Castellum)	300 000
Balder	220 000
Alecta	150 000
Stena Fastigheter	140 000
GE Real Estate ²⁾	130 000
Diligentia	110 000
Kungsleden ²⁾	100 000

Källa: Hemsidor samt årsredovisningar, via Platzer

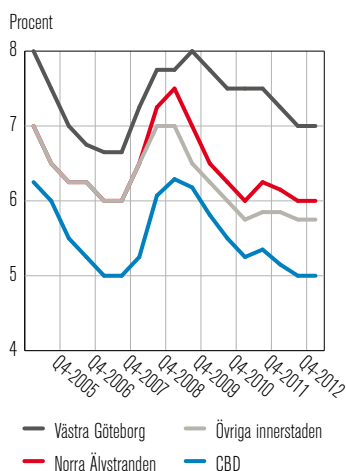
- 1) Inkluderar Skår 40:17 om cirka 47 000 kvm som frånträddes 14 november 2013.
- 2) Bindande avtal om försäljning av GEs fastigheter i Sverige till Kungsleden har ingåtts mellan parterna.

TRANSAKTIONSVOLYM I GÖTEBORGS-REGIONEN PER FASTIGHETSKATEGORI



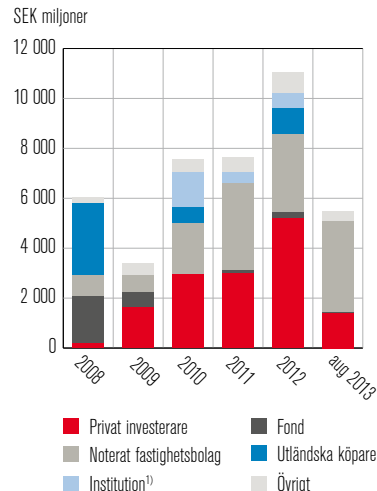
Källa: Catella

PRIME YIELD KONTOR, GÖTEBORG



Källa: Catella

TRANSAKTIONSVOLYM I GÖTEBORGS-REGIONEN PER KÖPARKATEGORI



Källa: Catella

1) Utgörs av pensionsfonder och försäkringsbolag.

VERKSAMHETSBEKRIVNING

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Per 30 september 2013 ägde Platzer 52 fastigheter med en total uthyrbar yta om 399 866 kvadratmeter. Genom långsiktig fastighetsutveckling och förvaltning skapar Platzer tillväxt och lönsamhet i sina fastigheter. Platzer prioriterar goda relationer med hyresgästerna och att erbjuda en service som präglas av närhet och engagemang.

Historik

2012	Platzer förvärvar fastigheter av Wallenstam till ett fastighetsvärde på 950 Mkr samtidigt som Wallenstam blir delägare i Platzer Platzer förvärvar även från Vasakronan till ett fastighetsvärde på 565 Mkr. Platzer tillförs även nytt kapital om 330 Mkr från befintliga ägare och nya investerare
2011	Ledningen investerar i Platzer via Gårda Intressenter Platzer gör nyemission om 150 Mkr där befintliga ägare går in med sina respektive andelar. Platzer förvärvar fastigheter till ett fastighetsvärde på 365 Mkr netto
2010	Platzer förvärvar fastigheter till ett fastighetsvärde på 290 Mkr
2009	Platzer gör fastighetsförvärv i exempelvis Norra Gårda, Lilla Bommen och Högsbo till ett fastighetsvärde på 374 Mkr
2008	Ernström & C:o, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och Brinova bildar nya Platzer
2007	Ernström & C:o och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän bildar Länsplatzer och äger 50 procent vardera
2001	Fastighets AB Tornet lägger ett publikt bud på Platzer. Ernström & C:o lägger ett motbud och förvärvar resterande del av Platzer och kvarstår därmed som huvudägare. Platzer avnoteras från Stockholmsbörsen
1998	Huvudkontoret och verksamheten flyttas till Göteborg
1997	Verksamheten fokuseras på fastigheter och byggrörelsen säljs
1996	Ernström & C:o blir ägare i Platzer genom förvärvandet av bland annat Länsförsäkringars och Stenas A-aktier
1991	Verksamheten koncentreras till Stockholm & Göteborg
1983	Platzer Bygg noteras på OTC listan
1969	Platzer Bygg bildas

Affärsidé

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

Strategi

- Stärka marknadspositionen i Göteborg på utvalda delmarknader. Bli marknadsledande aktör inom respektive delmarknad. Kontinuerligt utvärdera nya delmarknader
- Sträva mot långsiktiga hyresförhållanden genom att aktivt arbeta med kundrelationer. Systematiskt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder
- Sträva mot ständig förbättring av fastighetsportföljen genom aktiv förvaltning och förädling med fokus på god kostnadseffektivitet, hög uthyringsgrad och optimal hyresgästsammansättning
- Vid all affärs- och projektutveckling är strävan att över tid förbättra bolagets nyckeltal

Finansiella mål

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

Utdelningspolicy

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

Kärnvärden

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

Frihet under ansvar

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

Långsiktig utveckling

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

Öppenhet

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

Största ägare

Platzer har ett antal större ägare vilka beskrivs kort nedan.

Ernström & C:o

(14,2 % av kapitalet, 39,9 % av rösterna)

Ernström & C:o är ett cirka 100 år gammalt familjeföretag i fjärde generationen med långsiktigt ägarfokus som ägs av familjen Hielte /Hobohm och har varit ägare i Platzer sedan 1996. Koncernen består av en industriell del (Ernströmgruppen), en fastighetsdel (39,9 procent i Platzer och 100 procent i Sverige-huset) och en finansiell del (minoritetsinvesteringar i noterade och onoterade företag). Koncernen hade 320 anställda och omsatte 1,3 Mdkr under 2012.

Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

(22,9 % av kapitalet, 24,4 % av rösterna)

Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän är ett kundägt försäkringsbolag som grundades 1845. Bolaget försäkrar idag ca 210 000 kunder i Göteborg och Bohuslän. Premieintäkten är 1,3 Mdkr och det förvaltade kapitalet 4,5 Mdkr. Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän bildar tillsammans med 22 andra länsförsäkringsbolag Länsförsäkringsgruppen som också äger bl a Länsförsäkringars bank- och livförsäkringsverksamhet liksom djurförsäkringsverksamhet Agria. Bolaget är ägare i Platzer sedan 2007.

Backahill (20,1 % av kapitalet, 23,6 % av rösterna)

Backahill AB är moderbolag i en koncern med affärsområden inom fastighetsförvaltning, aktieförvaltning och utvecklingsprojekt. Bolaget bildades år 1998 och är ett renodlat familjeföretag som ägs av Erik Paulsson till 100 procent. År 2012 hade bolaget en nettoomsättning om 356 Mkr och medelantalet anställda uppgick till 67 personer. I slutet av 2012

fullföljde Backahill sin budplikt och förvärvade resterande utestående aktier i Brinova Fastigheter AB. Under 2013 har Brinova Fastigheter AB avyttrat merparten av sitt fastighetsbestånd till Catena AB (publ) mot likvid i nyemitterade aktier. Brinova är huvudägare i de noterade fastighetsbolagen Fabege, Wihlborgs samt stor ägare i det noterade fastighetsbolaget Diös. Brinovas aktieportfölj har ett marknadsvärde om cirka 4 Mdkr Ett fusionsförfarande mellan Brinova och Backahill har inletts och beräknas vara genomfört innan 2013 års utgång.

Värdeskapande tillväxt

Platzer strävar ständigt efter att förädla fastighetsbeståndet genom aktivt förvaltnings- och uthyrningsarbete samt genom värdeskapande fastighetsutveckling och nyproduktion. God kännedom om den lokala marknaden innebär stora möjligheter till förvärv och försäljning av fastigheter vid rätt tillfällen.

Uthyrning och förvaltning

I den dagliga förvaltningen arbetar Bolaget med att optimera driftöverskottet för varje fastighet. Genom uthyrning av tomma lokaler och omförhandling av hyror ökar hyresintäkterna, vilket innebär ett högre driftöverskott och därmed bättre kassaflöde samt höjt fastighetsvärde. Framgångsrikt arbete med hyresgästrelationer och hög kunskap om hyresmarknaden leder på sikt till bra uppgörelser med befintliga och potentiella hyresgäster, vilket är nyckeln till såväl värdeskapande fastighetsutveckling och projektutveckling som förvärv och försäljningar.

Fastighetsutveckling och projektutveckling

Vid fastighetsutveckling används byggnadens ursprungliga struktur som bas i utvecklingsarbetet. Fastigheterna definieras som förvaltningsfastigheter och genererar ett driftöverskott och värdet baseras på kassaflödesanalys. Exempel på fastighetsutvecklingsprojekt kan vara påbyggnader och tillbyggnader eller att Platzer bygger om en fastighet där användningsområdet förändras. Platzer arbetar kontinuerligt med fastighetsutveckling för att skapa värdetillväxt. Viktiga faktorer för att generera framtida värdetillväxt är organisationsens lokala marknadskännedom och förmåga att arbeta aktivt med, för varje enskild fastighet, specifika utvecklingsåtgärder.

Projektutveckling definieras som den process när byggnadens ursprungliga struktur inte används som grund i utvecklingsarbetet. Karaktäristiskt för projektfastigheter är därför inga eller marginella driftöverskott och ett värde som ofta baseras på den framtida byggrättens värde. Att arbeta med projektutveckling innebär ofta en längre process med en tidshorisont på 1–10 år. Exempel på detta kan vara när befintliga byggnader har rivits eller ska rivas och ett nybyggnadsprojekt är på gång med klart bygglov. För närvarande pågår större projekt i Gårda Norra.

Förvärv och försäljningar

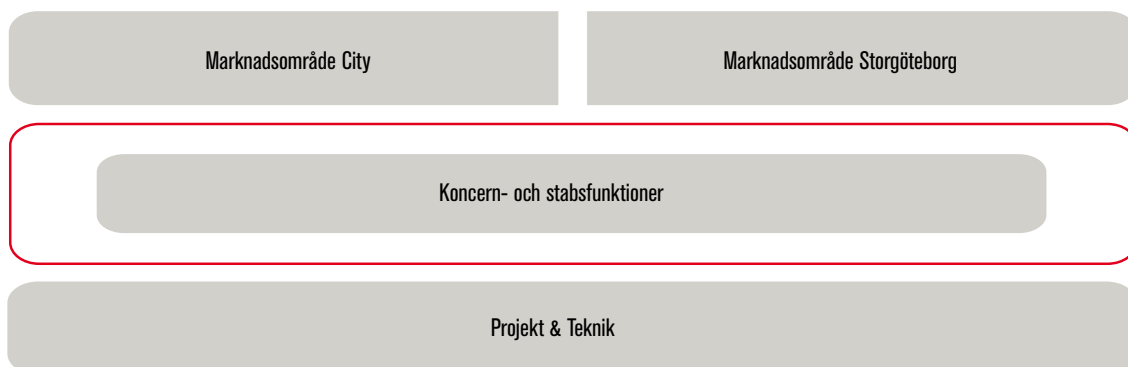
Platzers övergripande förvärvsstrategi består av att stärka marknadspositionen i Göteborgsområdet på utvalda delmarknader, bli marknadsledande aktör inom respektive delmarknad och kontinuerligt utvärdera nya delmarknader. Bolaget äger fastigheter på lång sikt men utvärderar kontinuerligt beståndet för att skapa nettotillväxt. Värdetillväxt kan ske genom förvärv av fastigheter med utvecklingspotential samt att färdigutvecklade fastigheter kan säljas för att realisera en utvecklingsvinst. Genom god marknadskännedom, vilket visar sig genom kunskap om exempelvis efterfrågan och förväntade hyresnivåer, kan Platzer bedriva ett effektivt och värdeskapande arbete med förvärv och försäljningar av fastigheter. Värdetillväxt kan också skapas genom potentiella synergieffekter mellan förvärvade fastigheter och närliggande Platzerfastigheter.

Platzer har en strukturerad process för att identifiera potentiella förvärvsobjekt med goda möjligheter för värdeskapande genom:

- Ständig kontakt med relevanta motparter där ett helt bestånd kan vara av intresse att förvärva
- Fastighetskartan¹⁾ över utvalda delområden där enskilda fastigheter kan vara av intresse att förvärva
- Hitta objekt med utvecklingspotential i områden där Göteborg utvecklas

Genom kunskap om marknaden hos såväl ledning, anställda och styrelse kan Platzer agera snabbt och vara flexibla i förvärvs- och försäljningsprocesser.

1) Med fastighetskartan avses en kartläggning över intressanta fastigheter i Bolagets delområden inklusive kartläggning av ägande.



Organisation

Plazers organisation är indelad i två geografiskt uppdelade marknadsområden, City och Storgöteborg. Marknadsområdena har ansvar för fastighetsutveckling, kommersiell förvaltning och daglig drift och service. Projekt & Teknik är Plazers specialisenhet för genomförande av projekt och planerade underhållsåtgärder samt energioptimering.

Marknadsområden

Respektive marknadsområde har en fastighetschef samt ett antal förvaltare och fastighetsansvariga. För varje fastighet finns ett team bestående av en förvaltare och en fastighetsansvarig. Förvaltarna och fastighetsansvariga är Plazers ansikte mot kunderna. Att varje fastighet har sin egen förvaltare och fastighetsansvarig har flera fördelar. För det första möter kunderna samma personer i den löpande kontakten med Platzer. För det andra får förvaltarna och fastighetsansvariga en gedigen kunskap om de byggnader och kunder de har ansvar för. Ambitionen är att medarbetarna tar samma ansvar för sina respektive fastigheter som om de ägde dem själva. Som en del i denna ambition upprättar förvaltarna treåriga affärsplaner för varje fastighet.

Projekt & Teknik

Projekt & Teknik arbetar med genomförande av projekt och planerade underhållsåtgärder samt energioptimering.

Plazers projektledare fungerar som en beställarorganisation gentemot externa entreprenörer och leverantörer. Eftersom Platzer arbetar aktivt med utveckling av fastigheterna blir investeringarna i fastigheterna ibland omfattande. God projektledning samt engagerade och kunniga projektledare ökar förutsättningarna för god ekonomi och lyckat genomförande i projekten. Plazers tekniska förvaltare är specialister på tekniskt underhåll av byggnaderna samt energioptimering, vilket är kompetensområden som är extra värdefulla i arbetet med att miljöklassificera Bolagets fastigheter.

Koncern- och stabsfunktioner

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

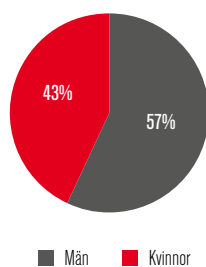
Medarbetare

Per 30 september 2013 hade Platzer 39 medarbetare varav 17 var kvinnor och 22 var män. Genomsnittsåldern uppgick till 39,8 år.

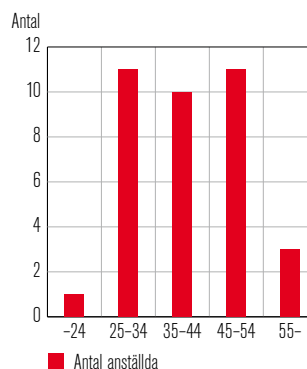
MEDARBETARTABELL

Medelantalet anställda	2012	2011	2010
Moderbolaget	2	2	2
Koncernföretag	33	28	26
Totalt	35	30	28

ANDEL MÄN OCH KVINNOR



ÅLDERSFÖRDELNING





Miljö

Plutzer strävar efter att samarbeta med hyresgäster och leverantörer för att aktivt välja bättre miljöval i alla led, från hyreskontrakt, via system- och materialval i byggnationsskeden, under hyresperioden genom bland annat avfallshantering, samt slutligen vid en eventuell avflyttning.

Plutzer miljöpåverkan uppstår både vid fastighetsdrift och byggnation samt från kunder och leverantörers verksamheter. En fastighet belastar miljön under hela dess livscykel, från att den byggs, under livstiden och slutligen vid rivning. Den största påverkan orsakas av energianvändning, materialanvändning och avfallsgenerering.

Plutzer ambition är att bedriva ett kontinuerligt miljöarbete som leder till tydliga förbättringar. Därmed stärks den långsiktiga konkurrenskraften och

värdetillväxten, vilket är till nytta för kunder, medarbetare och ägare. Plutzer har ett miljölednings-system och är sedan 2009 certifierade enligt ISO 14001. Detta fungerar som garant för ett kontrollerat och strukturerat arbetssätt avseende miljöfrågor. Under 2012 förnyade Plutzer certifieringen och förlängde certifikatet till och med 2015.

Övergripande miljömål

- Medverka till miljöcertifiering av minst en stadsdel (senast 2016)
- Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade, enligt EU Green Building, senast fem år efter det att de har förvärvats
- Samtliga nybyggda fastigheter ska miljöcertifieras

FASTIGHETSBESTÅNDET

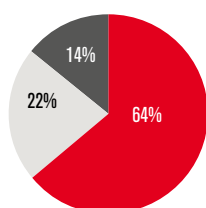
Platzers fastighetsbestånd per den 30 september 2013

Platzers fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Göteborgsregionen. Fastighetsbeståndet bestod per 30 september 2013 av 52 fastigheter med en total uthyrbar yta om 399 866 kvadratmeter. Fastigheternas värde uppgick per 30 september 2013 till 6 314 Mkr. Hyresintäkterna uppgick på årsbasis till 472 Mkr och det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 504 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 94 procent.

Platzers fastighetsbestånd kan indelas i tre geografiska områden: Centrala Göteborg, Västra Göteborg och Övriga Göteborg. Fastigheterna i Centrala Göteborg svarade för 64 procent av fastighetsvärdet och 55 procent av det totala hyresvärdet. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri-, lager- och övriga fastigheter uppgick till 83 procent respektive 16 procent av det totala hyresvärdet.

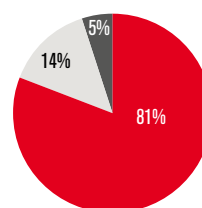


FASTIGHETSVÄRDE PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



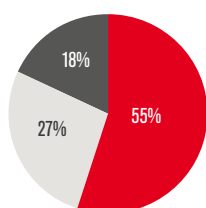
■ Centrala Göteborg ■ Övriga Göteborg
■ Västra Göteborg

FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



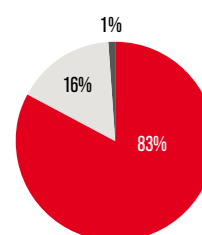
■ Kontor/butik ■ Industri/lager/övrigt
■ Projektfastigheter

HYRESVÄRDE PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



■ Centrala Göteborg ■ Övriga Göteborg
■ Västra Göteborg

HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



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

Nedanstående sammanställning baseras på Platzer's fastighetsbestånd per 30 september 2013. Hyres värde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Hyresintäkterna avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg per 30 september 2013 samt intäkter från konstantparkering om cirka 6 Mkr. Driftsöverskottet visar

fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som hyresintäkter per 30 september 2013 med avdrag för fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration rullande tolv månader. I beräkningen har ej hänsyn tagits till existerande tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 6 Mkr.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE OCH FASTIGHETSKATEGORI PER 30 SEPTEMBER 2013

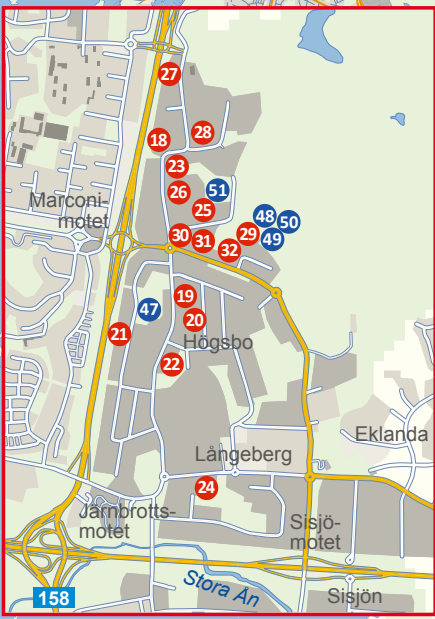
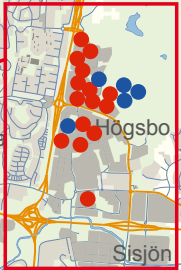
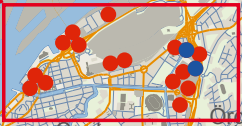
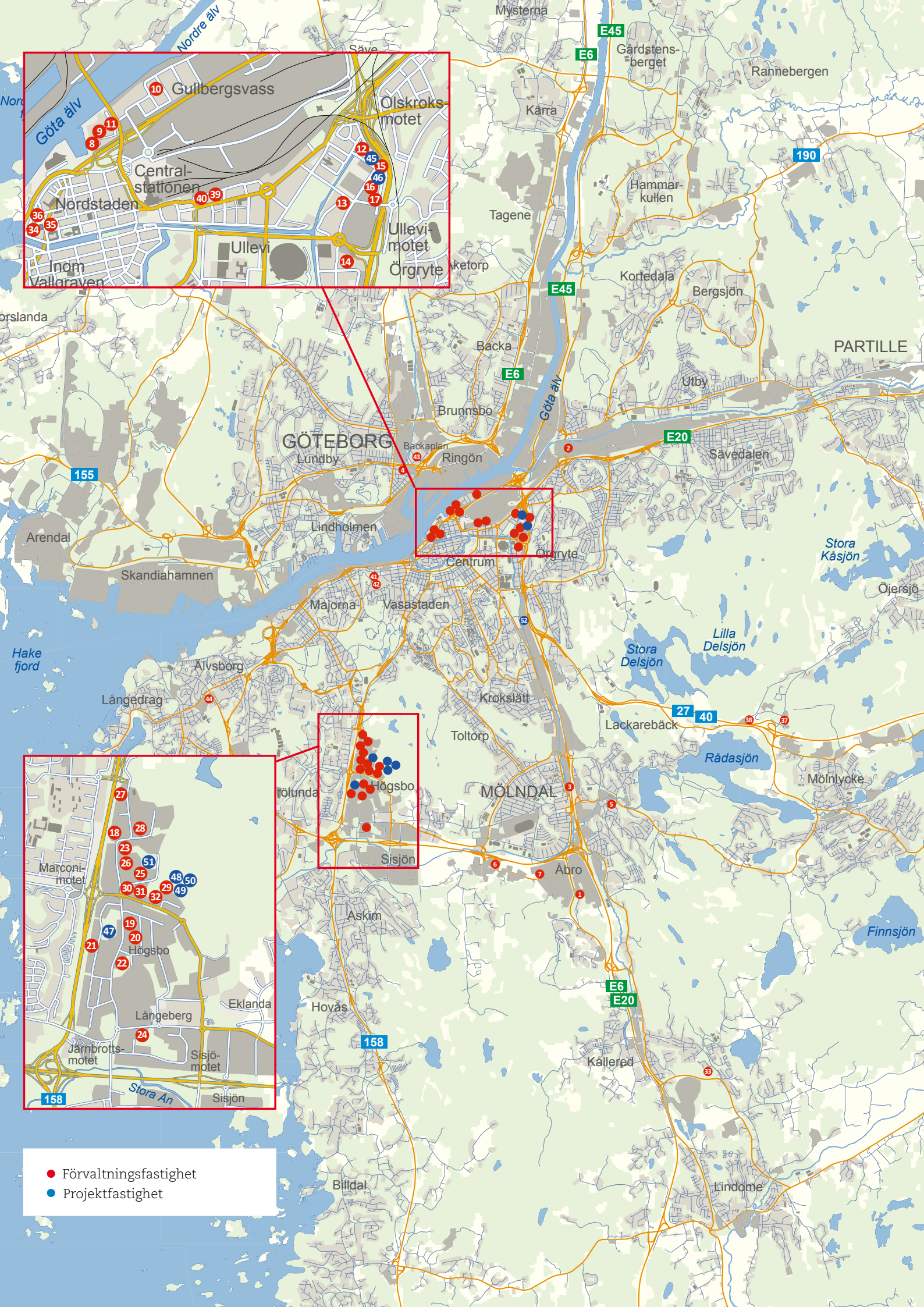
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Driftsöverskott Mkr	Överskottsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm				
Centrala Göteborg										
Kontor/butik	15	125 442	3 416	27 234	257	2 047	96	246	191	77
Industri/lager/övrigt	2	23 925	270	11 285	17	724	85	15	12	81
Totalt Centrala Göteborg	17	149 367	3 686	24 679	274	1 835	95	261	202	78
Västra Göteborg										
Kontor/butik	7	46 921	493	10 507	52	1 111	78	41	25	61
Industri/lager/övrigt	9	53 059	363	6 841	39	735	95	37	25	68
Totalt Västra Göteborg	16	99 980	856	8 562	91	911	85	78	50	64
Övriga Göteborg										
Kontor/butik	9	81 581	1 191	14 599	112	1 370	97	108	81	75
Industri/lager/övrigt	2	18 813	227	12 066	25	1 303	98	24	18	75
Totalt Övriga Göteborg	11	100 394	1 418	14 124	136	1 357	97	132	99	75
Summa Förvaltningsfastigheter	44	349 741	5 960	17 042	502	1 434	94	470	351	75
Projektfastigheter	8	50 125	354	7 066	3	58	76	2	-2	-109
Summa Platzer	52	399 866	6 314	15 792	504	1 261	94	472	349	74

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI PER 30 SEPTEMBER 2013

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Driftsöverskott Mkr	Överskottsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm				
Kontor/butik	31	253 944	5 100	20 084	421	1 657	94	395	296	75
Industri/lager/övrigt	13	95 797	860	8 977	81	844	94	76	55	72
Projektfastigheter	8	50 125	354	7 066	3	58	76	2	-2	-109
Summa Platzer	52	399 866	6 314	15 792	504	1 261	94	472	349	74

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE OCH UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP PER 30 SEPTEMBER 2013

	Uthyrbar area				Total	Andel av total, %
	Kontor	Butik	Industri/lager	Övrigt		
Centrala Göteborg	125 658	4 207	39 025	30 602	199 492	50
Västra Göteborg	47 127	510	45 203	7 140	99 980	25
Övriga Göteborg	65 305	4 609	12 270	18 210	100 394	25
Summa Platzer	238 090	9 326	96 498	55 952	399 866	100



- Förvaltningsfastighet
- Projektfastighet

FASTIGHETSFÖRTECKNING PER 30 SEPTEMBER 2013

Nr	Förvaltningsfastighet	Geografiskt område	Delmarknad	Byggår	Uthyrbar area, kvm				Totalt
					Kontor	Butik	Industri/lager	Övrigt	
1	Balltorp 1:135	Övriga Göteborg	Mölndal	1989	5 515	515		377	6 407
2	Bagaregården 17:26	Övriga Göteborg	Gamlestaden	1941/2010	24 977	365	6 975	2 535	34 852
3	Bosgården 1:71	Övriga Göteborg	Mölndal	1988	4 687	56			4 743
4	Brämaregården 35:4	Övriga Göteborg	Backaplan	1984/1991	12 377		222	855	13 454
5	Forsåker 1:196	Övriga Göteborg	Mölndal	1955/2002	5 242			150	5 392
6	Fänkålen 2	Övriga Göteborg	Mölndal	1990	3 897	45	536		4 478
7	Gasklockan 2	Övriga Göteborg	Mölndal	1991	1 482		3 394		4 876
8	Gullbergsvass 1:1	Centrala Göteborg	CBD	1988	15 996				15 996
9	Gullbergsvass 1:17	Centrala Göteborg	CBD	1993	5 400				5 400
10	Gullbergsvass 5:10	Centrala Göteborg	CBD	1988	11 736		252	547	12 535
11	Gullbergsvass 703:53	Centrala Göteborg	CBD	1 991				9 000	9 000
12	Gårda 1:15	Centrala Göteborg	Gårda	1971/1992	9 672				9 672
13	Gårda 13:7	Centrala Göteborg	Gårda	2003				14 925	14 925
14	Gårda 16:17	Centrala Göteborg	Gårda	1986	15 101		168	564	15 833
15	Gårda 3:12	Centrala Göteborg	Gårda	1956/1998	3 503				3 503
16	Gårda 4:11	Centrala Göteborg	Gårda	1965/2002	7 464			433	7 897
17	Gårda 8:2	Centrala Göteborg	Gårda	1940/2007	1 960				1 960
18	Högsbo 1:4	Västra Göteborg	Högsbo	1980	1 638		1 444		3 082
19	Högsbo 11:3	Västra Göteborg	Högsbo	1960	400		1 257		1 657
20	Högsbo 11:5 ¹⁾	Västra Göteborg	Högsbo	1959			3 654		3 654
21	Högsbo 13:6	Västra Göteborg	Högsbo	1992	6 196		1 657		7 853
22	Högsbo 14:3	Västra Göteborg	Högsbo	1967	3 255		277		3 532
23	Högsbo 2:1	Västra Göteborg	Högsbo	1991	6 300				6 300
24	Högsbo 27:8	Västra Göteborg	Högsbo	1971	528			1 986	2 514
25	Högsbo 3:6	Västra Göteborg	Högsbo	1964	4 825		19 588	722	25 135
26	Högsbo 3:9	Västra Göteborg	Högsbo	1971	2 123		2 210		4 333
27	Högsbo 32:3	Västra Göteborg	Högsbo	1974	6 381		1 053	570	8 004
28	Högsbo 34:13	Västra Göteborg	Högsbo	1981	493		1 287		1 780
29	Högsbo 39:1	Västra Göteborg	Högsbo	1972			3 390		3 390
30	Högsbo 4:1	Västra Göteborg	Högsbo	1965/1972	1 310	510	2 823		4 643
31	Högsbo 4:4	Västra Göteborg	Högsbo	1962	2 670		3 718		6 388
32	Högsbo 4:6	Västra Göteborg	Högsbo	1974	1 349		2 549		3 898
33	Livered 1:329	Övriga Göteborg	Mölndal	1962				13 937	13 937
34	Nordstaden 13:12	Centrala Göteborg	CBD	1929/1993	5 070				5 070
35	Nordstaden 14:1	Centrala Göteborg	CBD	1993/1995	8 958				8 958
36	Nordstaden 20:5	Centrala Göteborg	CBD	1943	2 553		231		2 784
37	Solsten 1:110	Övriga Göteborg	Mölnlycke	1991	1 658		1 089	356	3 103
38	Solsten 1:132	Övriga Göteborg	Mölnlycke	2002	4 953				4 953
39	Stampen 4:42	Centrala Göteborg	Stampen	2009	5 766			2 847	8 613
40	Stampen 4:44	Centrala Göteborg	Stampen	1930	14 725				14 725
41	Stigberget 34:12	Centrala Göteborg	Övrig innerstad	1967/1999	4 433	2 801	264	253	7 751
42	Stigberget 34:13 ²⁾	Centrala Göteborg	Övrig innerstad	1969	2 646	66		2 033	4 745
43	Tingstadsvassen 4:3	Övriga Göteborg	Backaplan	1943/1986	517	3 628	54		4 199
44	Älvsborg 178:2, 9	Västra Göteborg	Älvsborg	1993	9 659		296	3 862	13 817
Summa förvaltningsfastigheter					227 415	7 986	58 388	55 952	349 741
Projektfastighet									
45	Gårda 2:12	Centrala Göteborg	Gårda	1959	1 785	1 340			3 125
46	Gårda 3:14	Centrala Göteborg	Gårda						0
47	Högsbo 7:21	Västra Göteborg	Högsbo						0
48	Högsbo 757:118	Västra Göteborg	Högsbo						0
49	Högsbo 757:121	Västra Göteborg	Högsbo						0
50	Högsbo 757:122	Västra Göteborg	Högsbo						0
51	Högsbo 3:5	Västra Göteborg	Högsbo						0
52	Skår 40:17 ³⁾	Centrala Göteborg	Övrig innerstad	1947/1987	8 890		38 110		47 000
Summa projektfastigheter					10 675	1 340	38 110		50 125
TOTALT					238 090	9 326	96 498	55 952	399 866

1) Innehas med tomträtt.

2) Ägs till 50,3 procent.

3) Söld och frånträd per 14 november 2013.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde bedömdes per 30 september 2013 uppgå till 504 Mkr, varav bedömd marknadshyra för vakanta lokaler i befintligt skick motsvarade 32 Mkr. Av förvaltningsfastigheternas totala uthyrbara yta per 30 september 2013 om 349 741 kvadratmeter var 33 274 kvadratmeter vakanta vilket motsvarade 10 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 94 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet uppgick per 30 september 2013 till 94 procent.

Hyresgäster och kontraktstruktur

För Platzers fastighetsbestånd per 30 september uppgick hyresintäkterna på årsbasis till 472 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för bland annat fastighetsskatt, värme och el som Platzers vidaredebiterar till hyresgästerna. I beräkningen har ej hänsyn tagits till existerande tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 6 Mkr. Platzers bedömer att hyresintäkterna sammantaget ligger på en marknadsmässig nivå. Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot konsumentprisindex. Per den 30 september 2013 omfattades cirka 85 procent av Platzers kontrakterade hyresintäkter av sådana hyresjusteringar.

Per 30 september 2013 hade Platzers totalt 514 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 444 Mkr och en genomsnittlig löptid om 41 månader. Intäkter från kontantparkering uppgick till cirka 6 Mkr.

KONTRAKTSTRUKTUR PER FÖRFALLOÅR

	Antal avtal st	Hyresintäkter per 30 september 2013	
		Mkr	%
2013	16	6	1
2014	196	85	19
2015	110	108	24
2016	96	94	21
2017	51	42	9
2018	25	45	10
2019–	20	65	15
Totalt	514	444	100
P-hus/övrigt		33	
Minoritet		-5	
Totalt		472	

Hyresintäkterna från Platzers 20 största hyreskontrakt uppgick på årsbasis per 30 september 2013 till 167 Mkr vilket motsvarade 35 procent av hyresintäkterna.

**DE TIO STÖRSTA HYRESKONTRAKTEN AVSEENDE
HYRESINTÄKT**

Nr.	Hyresgäst
1	Schenker AB
2	Migrationsverket
3	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
4	Cochlear Bone Anchored Solutions AB
5	Göteborgs-Posten Nya AB
6	Domstolsverket
7	Mölnlycke Health Care AB
8	Nordens Teknikerinstitutet AB
9	FlexLink AB
10	Conciance AB





Fastighetskostnader

Platzers fastighetskostnader kan övergripande delas in i sex olika kategorier, mediakostnader, övriga driftkostnader, felavhjälpande underhåll, planerat underhåll, fastighetsadministration och fastighetsskatt. Mediakostnader inkluderar bland annat värme, el och vatten vilka i stor utsträckning vidaredebiteras till hyresgästerna i form av hystillägg.

Majoriteten av Platzers fastighetsskatt vidaredebiteras till hyresgästerna i form av hystillägg. Bolaget arbetar aktivt med att reducera energianvändningen och med det mediaförbrukningen i varje fastighet för att därmed reducera kostnaden för hyresgästerna. De senaste tre åren har energianvändningen i Platzers bestånd reducerats med över 4 procent per år. Fastighetsskatten uppgår för inkomståret 2013 till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Fastigheter som är klassificerade som specialfastigheter, exempelvis skol- och vårdfastigheter, belastas inte med någon fastighetsskatt.

Fastighetskostnader som inte vidaredebiteras till hyresgästerna är drift och underhåll samt förvaltning, uthyrning och hyresadministration. Driftkostnader, som inte är mediaförbrukning, består av skötsel av fastigheterna genom egen personal eller via serviceavtal. Serviceavtalen ses kontinuerligt över för att anpassas till respektive fastighets unika förutsättningar och behov. Platzer har genomfört proaktiva satsningar på planerat underhåll. Den egna personalen arbetar med att i hög utsträckning hantera det felavhjälpande underhållet internt.

Sammantaget har åtgärderna inom drift och underhåll inneburit att Platzer har kunnat sänka fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd de senaste åren. Platzers fastighetskostnader per 30 september uppgår rullande tolv månader till 124 Mkr.

Driftsöverskott

Platzer arbetar aktivt med att optimera driftsöverskottet i respektive fastighet för att stärka kassaflödet och höja fastighetsvärdet. Ett förbättrat kassaflöde skapar utrymme för fler utvecklingsprojekt och förvärv och/eller att dela ut vinsterna till ägarna. Ökat fastighetsvärde genererar dessutom tillväxt i Bolagets egna kapital, vilket ökar substansvärdet och skapar tillväxt i ägarnas tillgångar. Arbetet i Platzer med att öka driftsöverskottet har skett både genom att systematiskt höja intäkterna, vidaredebitera mediakostnader och fastighetsskatt samt sänka fastighetskostnaderna, vilket innebär att Bolaget har uppnått en överskottsgrad som överstiger branschsnittet.

Investeringar

Kostnader som genererar värdeökningar i fastighetsbeståndet redovisas som investeringar och resultatförs således ej. Exempel på investeringar är kostnader för hyresgäst Anpassningar och miljöklassificeringar. Dessa åtgärder genomförs för att öka värdet i en fastighet eller förhindra en värdeminskning i en fastighet och är en naturlig del i fastighetsbolags verksamhet.

Fastighetsutveckling

Platzer strävar ständigt efter att förädla sitt fastighetsbestånd genom värdeskapande fastighetsutveckling. Vid fastighetsutveckling används byggnadens ursprungliga struktur som bas i utvecklingsarbetet. Fastigheterna definieras som förvaltnings-

fastigheter och genererar ett driftsöverskott. Utvecklingsprojekten utvärderas noggrant innan de genomförs och målsättningen är en investeringsvinst om cirka 20 procent inför varje fastighetsutvecklingsåtgärd.



Gullbergsvass 1:1

Centrala Göteborg

I ett av Göteborgs bästa lägen utvecklades under 2011 till 2013 fastigheten Gullbergsvass 1:1 genom tillbyggnad av två våningar med en total uthyrbar area om 3 500 kvadratmeter. De nya ytorna uthyrdes till CellMark och Valea samtidigt som hyresavtalet med den befintliga hyresgästen Schenker omförhandlades.



Högsbo 13:6

Västra Göteborg

Utveckling av fastigheten Högsbo 13:6 om 7 850 kvadratmeter som tomställdes årskiftet 2011/2012 på grund av IFS flytt till Gullbergsvass. Utvecklingen omfattar anpassning av lokalerna för nya hyresgäster. I dagsläget är cirka 4 000 kvadratmeter uthyrda till bland annat Caverion och Addpro. Ytterligare uthyrningsarbete pågår.



Kärra 80:6

Övriga Göteborg

Hyresgäst Anpassningar i tomställda lagerlokaler där kontor konverterades till serviceverkstad för Mechanum Sverige. Utvecklingsarbetet resulterade i ytterligare förhyrning till Mechanum Sverige och fastigheten avyttrades tillsammans med närliggande fastigheter för 80 Mkr under 2013.

Projektutveckling

I takt med att Platzer har vuxit och genererar ett kassaflöde som är tillräckligt stort för att både utdelning till ägarna och större investeringar skapas möjligheter till projektutveckling av de projektfastigheter som finns i beståndet, men också att förvärva projektfastigheter. Projektfastigheter består dels av fastigheter som är under omfattande projektutveck-

ling där byggnadens ursprungliga struktur inte används som grund i utvecklingsarbetet dels av obebyggd tomtmark. Platzer har per 30 september 2013 sju projektfastigheter exklusive Skår 40:17, varav två fastigheter är belägna i Gårda och övriga fem fastigheter ligger i Högsbo. Värdet för Platzers projektfastigheter per 30 september 2013 uppgick till 354 Mkr.



Gårda 3:14

Projekt Gårda 3:14

Byggnaden på fastigheten Gårda 3:14 har rivits och Platzer planerar att bygga ett nytt kontorshus med handel i markplan. Detaljplan och bygglov finns. Den bedömda investeringen uppgår till 250 Mkr. Efter det tredje kvartalets utgång har Platzer startat projektutvecklingen av fastigheten. Fortsatt uthyrning och marknadsföring av projektet pågår.

Illustration: Zynka

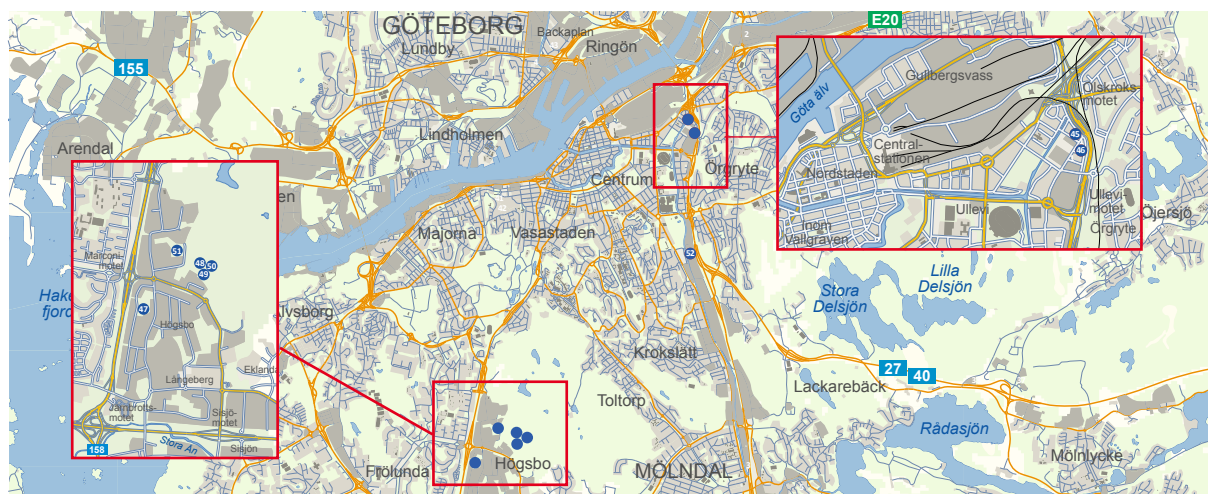


Gårda 2:12

Projekt Gårda 2:12

På fastigheten Gårda 2:12 planeras för uppförande av en kontorsbyggnad i två torn om 13 respektive 25 våningar samt en lågdel i fem våningar med kommersiella verksamheter. Investeringen bedöms i dagsläget uppgå till 750 Mkr. Detaljplanearbete pågår och projektet beräknas kunna inledas tidigast år 2015.

Illustration: White arkitekter



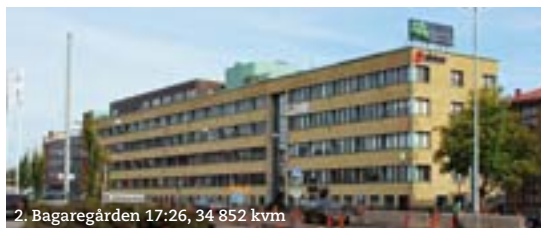
Platzers projektfastigheter

De tio värdemässigt största förvaltningsfastigheterna

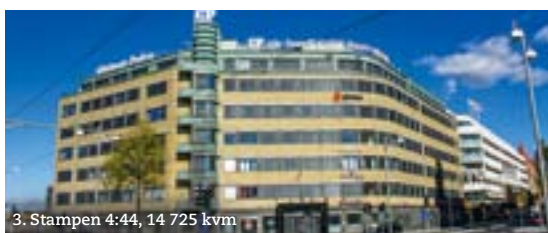
Fastighetsvärdet för de tio värdemässigt största förvaltningsfastigheterna uppgick per 30 september 2013 till 3,4 Mdkr vilket motsvarade 54 procent av Platzers totala fastighetsvärde.



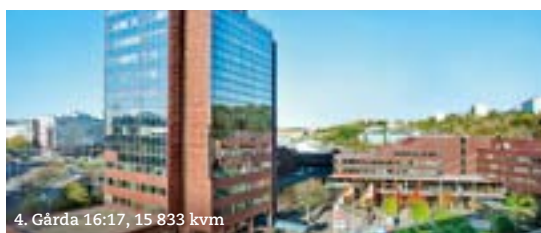
1. Gullbergsvass 1:1, 15 996 kvm



2. Bagaregården 17:26, 34 852 kvm



3. Stampen 4:44, 14 725 kvm



4. Gårda 16:17, 15 833 kvm



5. Stampen 4:42, 8 613 kvm



6. Nordstaden 14:1, 8 958 kvm



7. Gullbergsvass 5:10, 12 535 kvm



8. Gullbergsvass 1:17, 5 400 kvm



9. Älvsborg 178:2, 9, 13 817 kvm



10. Gårda 1:15, 9 672 kvm



Platzers värdemässigt största förvaltningsfastigheter

PLAZERS GEOGRAFISKA OMRÅDEN



Gullbergsvass 1:1

Centrala Göteborg



Älvsborg 178:2, 9

Västra Göteborg



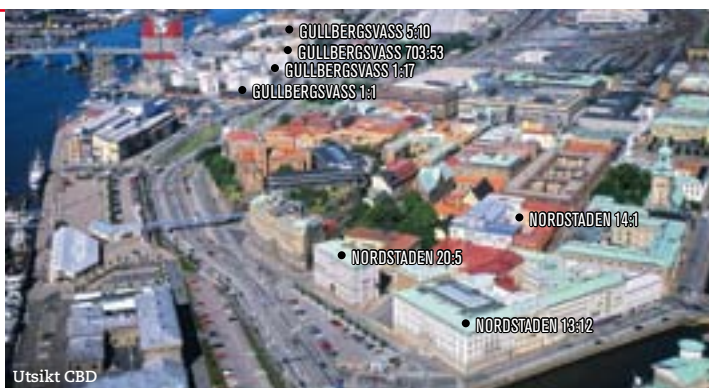
Solsten 1:132

Övriga Göteborg

NYCKELTAL PER 30 SEPTEMBER 2013

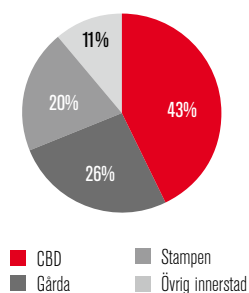
Antal fastigheter	20
Yta, kvm	199 492
Fastighetsvärde, Mkr	4 017
Fastighetsvärde, kr per kvm	20 138
Hyresvärde, Mkr	277
Hyresvärde, kr per kvm	1 389
Ekonomisk uthyrningsgrad, ¹⁾ %	95

1) Förvaltningsfastigheter



CENTRALA GÖTEBORG

FASTIGHETSVRDE PER DELMARKNAD



Marknadskommentar

I Centrala Göteborg har vakanserna successivt minskat som ett resultat av en ökad efterfrågan på bra lokaler i centrala lägen med bra kommunikationer. Vakansgraden är för närvarande rekordlåg om 0–5 procent och hyrestrenden är stigande från redan höga nivåer om 2 000–2 500 kr per kvadratmeter och år.

Centrala Göteborg utgjorde, per den 30 september 2013, 64 procent av värdet på Platzers totala fastighetsbestånd och var därmed det värdemässigt största geografiska området i fastighetsbeståndet. Fastigheterna som ingick i området var 20 till antalet och hade en uthyrbar area om 199 492 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgick till 277 Mkr och hyresintäkterna till 263 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 95 procent. Fastigheterna i det geografiska området utgörs huvudsakligen av kontors- och butiksfastigheter vilka, per den 30 september 2013, utgjorde 85 procent av fastighetsvärdet i Centrala Göteborg. Den enskilt värdemässigt största fastigheten i delmarknaden utgjordes av Gullbergsvass 1:1.

Efterfrågan på kontor i centrala Göteborg är mycket god och i huvudsak koncentrerad till lägen med bra kommunikationer samt moderna och flexibla lokaler.

Fastighetsbeståndet i Centrala Göteborg kan delas in i fyra ytterligare delmarknader: CBD (Central Business District), Stampen, Gårda och Övrig innerstad.

CBD

Till följd av begränsad nyproduktion och hög efterfrågan har hyresutvecklingen historiskt för kontor i detta område varit god och vakansgraden i Göteborg CBD uppgår för närvarande till historiskt låga nivåer. Göteborgs fortsatta utveckling bedöms ske "inifrån och ut" vilket innebär en förstärkning av stadskärnan och förtätning av centrala Göteborg samt utveckling av Mellanstaden i strategiska stråk med knutpunkter för kollektivtrafik.

Projektet Centrala Älvstaden omfattar en yta som är flera gånger större än stadskärnan Inom Vallgraven och syftar till att förtäta City. Projektet omfattar stora delar av centrala Göteborg på båda sidorna om Göta älv där bland annat Gullbergsvass och Backaplan ingår.



Andel av beståndets
fastighetsvärde

64%

Som en del i byggnationen av Västlänken är Centralstationen en viktig pusselbit i utvecklingen av Gullbergsvass. Området planeras bli ett attraktivt kommunikationsnav och ett regionalt centrum. Centralstationen med omgivningar blir tillsammans med den nya Hisingsbron över Göta älv en del av det stadsmässiga stråk som ska skapas över Göta älv till Wieselgrensplatsen via Backaplan.

Stampen

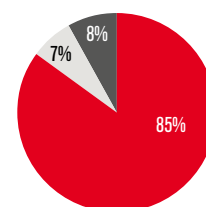
Platzer äger två fastigheter i den expansiva delmarknaden Stampen. Kommunikationerna i området är goda både för bil- och kollektivtrafik. Fastigheterna är strategiskt belägna i direkt anslutning till Centralstationen och gränsar också till varandra.

Gårda

Den norra delen av området Gårda är en av Platzers prioriterade delmarknader där bolaget utvecklar ett modernt kontorsområde som på ett naturligt sätt kommer att integreras med den nya bostadsbebyggelsen i Gårda. Gårda ligger i ett strategiskt läge invid Ullevimotet, en knutpunkt som nås från alla Göteborgs genomfartsleder. Gårda är ett expansivt utvecklingsområde som förändrats från ett industriområde till att innefatta moderna kontors- och utbildningslokaler samt bostäder. Området är attraktivt ur ett kollektivtrafikperspektiv med både buss och spårvagn.

Hyresnivåerna för kontor i Gårda beräknas öka i takt med att området utvecklas.

FASTIGHETSÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



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

Värdemässigt största fastigheten

Gullbergsvass 1:1



Fastigheten Gullbergsvass 1:1 har en uthyrbar area om 15 996 kvadratmeter och är belägen i delmarknaden CBD. Största hyresgäst är Schenker AB.

NYCKELTAL PER 30 SEPTEMBER 2013

Antal fastigheter	21
Yta, kvm	99 980
Fastighetsvärde, Mkr	879
Fastighetsvärde, kr per kvm	8 794
Hyresvärde, Mkr	91
Hyresvärde, kr per kvm	911
Ekonomisk uthyrningsgrad, ¹⁾ %	85

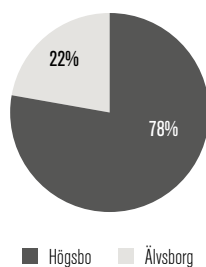
1) Förvaltningsfastigheter



Högsbo 13:6

VÄSTRA GÖTEBORG

FASTIGHETSVRDE PER DELMARKNAD



Marknadskommentar

Vakansgraden för kontorslokaler har till följd av den senaste finanskrisen ökat och uppgår för närvarande till cirka 15 procent för kontorslokaler. Trenden för vakanserna i Platzers bestånd år 2013 är sjunkande. Hyresnivåerna i området är 900–1 200 kr per kvadratmeter och år för kontor och 500–750 kr per kvadratmeter och år för industri/lager.

Västra Göteborg utgjorde, per den 30 september 2013, 14 procent av värdet på Platzers totala fastighetsbestånd. Fastigheterna som ingick i området var 21 till antalet och hade en uthyrbar area om 99 980 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgick till 91 Mkr och hyresintäkterna till 78 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 85 procent. Fastigheterna i det geografiska området utgörs huvudsakligen av kontors- och lagerfastigheter vilka, per den 30 september 2013, utgjorde 56 procent av fastighetsvärdet i Västra Göteborg. Den enskilt värdemässigt största fastigheten i delmarknaden utgjordes av Älvsborg 178:2.

Fastighetsbeståndet i Västra Göteborg var, per den 30 september 2013, 78 procent värdemässigt koncentrerat till Högsbo. Övriga 22 procent var belägna i Älvsborg.

Högsbo

Högsbo är beläget cirka fem kilometer sydväst om Göteborgs centrum och tillhör kransen av förorter som byggdes ut under 1950- och 1960-talet. Stadsdelen består av två delar med olika karaktär, i väster ett renodlat bostadsområde och i öster ett utpräglat industriområde där Platzer har en ledande marknadsposition.

Bostadsområdet är stabilt med liten in- och utflyttning och industriområdet ingår i en större funktionell enhet tillsammans med Sisjöns industriområde i Askim. Högsbo-Sisjö industriområde har med sitt strategiska läge i infrastrukturen potential för nyetableringar inom handel, logistik och service.



Högsbo 2:1

Andel av beståndets
fastighetsvärde

14 %

Högsbo är i stort sett fullt utbyggt inom stadsdelens gränser och det finns inga stora sammanhängande ytor att ta i anspråk för ny bebyggelse, däremot finns det restytor som är möjliga att bebygga, det gäller både bostadsdelen väster om leden och verksamhetsområdet i öster.

Området har ändrat karaktär från traditionell tillverkningsindustri till en profil med logistik, handel och tjänsteföretag. Tack vare sitt strategiska läge är Högsbo-Sisjö verksamhetsområde mycket expansivt.

Verksamhetsområdet har utvecklats till ett av Nordens största företags-, industri- och detaljhandelsområden¹⁾. Från att tidigare främst ha huserat mindre tillverkningsindustrier är dagens tyngdpunkt tjänstproducerande företag och handel.

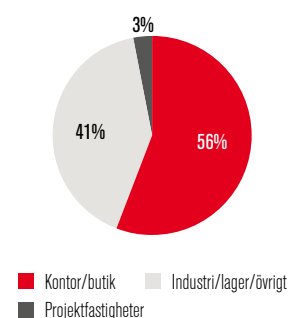
Platzer ser en förädlingspotential i området och planerar med mål att förändra området till en blandstad.

Älvsborg

Älvsborg är beläget cirka sex kilometer väst om Göteborgs centrum. Bebyggelsen i stadsdelen utgörs till största del av villor och radhus. Exploateringsstrycket på Älvsborg är stort då dess strandnära läge är eftertraktat och stadsdelen har markområden som ännu är obebyggda. De kollektiva direktförbindelserna med centrala Göteborg genom buss och spår-vagn är effektiva.

1) Högsbo-Sisjö Företagarförening.

FASTIGHETSÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



Värdemässigt största fastigheten

Älvsborg 178:2, 9



Fastigheten Älvsborg 178:2, 9 har en uthyrbar area om 13 817 kvadratmeter och är belägen i delmarknaden Älvsborg. Största hyresgäst är Långe-drag's Sport AB.

NYCKELTAL PER 30 SEPTEMBER 2013

Antal fastigheter	11
Yta, kvm	100 394
Fastighetsvärde, Mkr	1 418
Fastighetsvärde, kr per kvm	14 124
Hyresvärde, Mkr	136
Hyresvärde, kr per kvm	1 357
Ekonomisk uthyrningsgrad ¹⁾ , %	97

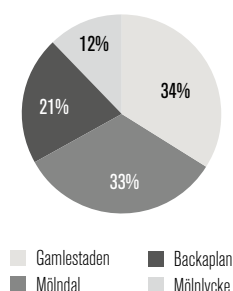
1) Förvaltningsfastigheter



Solsten 1:132

ÖVRIGA GÖTEBORG

FASTIGHETSVRDE PER DELMARKNAD



Marknadskommentar

Hyresnivåerna för kontor i Gamlestad är 1 000–1 400 kr per kvadratmeter och år, men beräknas öka i takt med att området utvecklas. Vakansgraden i området är 5–15 procent.

Hyresnivåerna i Backaplan är 1 500–4 000 kr per kvadratmeter och år. Vakansgraden uppgår till 0–3 procent.

Hyresnivåerna i Mölnlycke företagspark bedöms uppgå till 1 100–1 700 kr per kvadratmeter och år och vakansgraden till 5–10 % för kontorslokaler.

Hyresnivåer för kontor i Mölnadal längs E6 Göteborgsvägen nära centrum bedöms uppgå till 1 300–1 600 kr per kvadratmeter och år, längs Söderleden 1 000–1 200 kr per kvadratmeter och år och industri/lager i Åbro 600–900 kr per kvadratmeter och år. Vakansgraden i området uppgår till 5–15 procent.

Övriga Göteborg utgjorde, per den 30 september 2013, 22 procent av värdet på Platzers totala fastighetsbestånd. Fastigheterna som ingick i området var 11 till antalet och hade en uthyrbar area om 100 394 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgick till 136 Mkr och hyresintäkterna till 132 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 97 procent. Fastigheterna i det geografiska området utgörs huvudsakligen av kontors- och butiksfastigheter vilka, per den 30 september 2013, utgjorde 84 procent av fastighetsvärdet i Övriga Göteborg. Den enskilt värdemässigt största fastigheten i delmarknaden utgjordes av Bagaregården 17:26.

Övriga Göteborg består av delmarknaderna Gamlestad, Mölnadal, Backaplan och Mölnlycke.

Gamlestad

Gamlestad är beläget cirka tre kilometer nordost om Göteborgs centrum. I kommunens översiktsplan utpekades området som en del av den framtida centrala staden. Läget invid två viktiga huvudstråk till Göteborg och vid en helt ny pendeltågsstation för Norge/Vänerbanan tillsammans med dess knutpunktfunktion för lokal kollektivtrafik gör området intressant för stadsutveckling. Existerande planer fastlägger en sammanhängande stadsstruktur som knyter samman kringliggande stadsdelar med Gamlestad som därmed kommer att fungera som ett centrum. Ambitionen är att området ska utvecklas till en blandstad med citykaraktär.

Platzers fastighet Bagaregården 17:26 ligger strategiskt placerad för att gynnas av utvecklingen som pågår i området.

Mölnadal

Mölnadal stad är en expansiv och näringslivsvänlig kommun med stora företag som Astra Zeneca, SCA och SAAB etablerade i kommunen. Staden har en väl fungerande knutpunkt i Mölnadals bro och Mölnadals stadskärna kommer de närmsta åren att genomgå en modernisering för att stärka det centrum som finns idag. Målet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna med stadsmässiga kvarter som drar fördel av sitt goda kollektivtrafikläge.



Balltorp 1:135

Andel av beståndets
fastighetsvärde

22 %

I den nya stadskärnan planeras både för byggande av handel, bostäder, kontor och parkering samt ombyggnation av stadens gator, torg och mötesplatser.

Med fastigheterna Bosgården 1:71 och Forsåker 1:196 har Platzer goda förutsättningar att gynnas av utvecklingen i Mölndals centrum.

Backaplan

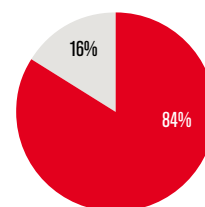
Backaplan är ett etablerat handels- och industriområde på Hisingen beläget i anslutning till de stora stråk som förbinder Hisingen med Göteborgs centrum. I området finns ett stort utbud av såväl volymhandel som shopping. Området är till stor del planlagt som ett industriområde, men har successivt omvandlats till ett handelsområde. Göteborgs Stad arbetar aktivt med utvecklingen av Backaplan som är en prioriterad knutpunkt. I området pågår även nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter i stor skala.

Fastigheterna Tingstadsvassen 4:3 och Brämaregården 35:4 ligger strategiskt belägna invid Backaplan där det finns planer framtagna på att ta tillvara på områdets centrala läge och utveckla området till en attraktiv blandstad.

Mölnlycke

Platzers två fastigheter Solsten 1:110 och 1:132 är väl positionerade i Mölnlycke företagspark som med tio minuters avstånd till både Göteborgs centrum och Landvetter flygplats är strategiskt belägen. Med en påfart till motorvägen samt närhet till moten där huvudstråken E20, E6 och Riksväg 40 möts åtnjuter området mycket goda kommunikationer. Området är expansivt och dess närhet till både centrum och flygplatsen attraherar internationella företag till området.

FASTIGHETSVRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



■ Kontor/butik ■ Industri/lager/övrigt

Värdemässigt största fastigheten

Övriga Göteborg



Fastigheten Bagaregården 17:26 har en uthyrbar area om 34 852 kvadratmeter och är belägen i delmarknaden Gamlestaden. Största hyresgäst är Mölnlycke Health Care AB.

VÄRDEINTYG

I följande avsnitt redovisas ett externt värderingsintyg avseende fastighetsbeståndet i Platzer som har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman. Värdeintyget med värdetidpunkt 30 september 2013 avser hela Platzers fastighetsbestånd och uppgår till 6 330 Mkr. I prospektet används genomgående Platzers egna marknadsvärdering av fastigheterna per 30 september 2013 vilket uppgår till 6 314 Mkr.

Värdeintyget har upprättats av Forum Fastighetsekonomi AB som har samtyckt till att värdeintyget tagits in i prospektet. Informationen från tredje man har i prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Platzer Fastigheter AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av bolagets samtliga fastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 52 st kontors- och industrifastigheter belägna i Göteborgs, Mölndals och Härryda kommuner. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till ca 400.000 kvm. Värdetidpunkt är 2013-09-30. Varje fastighets marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga fastigheters marknadsvärden.

Underlag

Samtliga fastigheter har besiktigats av undertecknad vid något tillfälle under de senaste tre åren.

Hyres- och driftkostnadsdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. Officiella uppgifter om fastigheterna har vid behov hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om taxeringsvärden och detaljplaner mm har inhämtats från respektive myndighet.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Inflationen (KPI-förändring) är 0,5% under 2013 och 2,0% under resterande kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100% av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100% av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 5,00% - 7,25% beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktstruktur och kalkylräntan är i normalfallet lika med direktavkastningen gånger inflationen.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2013-09-30 har bedömts till **6.329.626.000 kronor** (Sex miljarder trehundra tjugonio miljoner sexhundra tjugosex tusen kronor).

Fastigheten Göteborg Stigberget 34:13 ägs av Platzer Fastigheter AB till 50,3%. Hänsyn till detta har tagits i den sammanlagda värdebedömningen ovan.

Fastigheten Göteborg Högabo 11:5 innehas med tomträtt medan övriga fastigheter innehas med äganderätt.

Göteborg 2013-10-18

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Hans Voksepp
Civilingenjör
MRICS

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGNADEN



UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående information är ett sammandrag av Platzers finansiella resultat och ställning. Nedanstående sammandrag av Platzers räkenskaper bör läsas tillsammans med Bolagets reviderade koncernräkenskaper med tillhörande noter för åren 2010–2012. Reviderade koncernräkenskaper för åren 2010 och 2011 samt revisionsberättelsen från Bolagets reviderade årsredovisning 2012 har införlivats i detta prospekt genom hänvisning. 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. Nedanstående finansiella uppgifter avseende delårsperioderna 1 januari – 30 september 2013 respektive 2012 är hämtade ur Platzers delårsrapport som är upprättad i enlighet med IFRS och är översiktligt granskad 2013.

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Hysesintäkter	346	273	384	330	302
Fastighetskostnader	-89	-69	-104	-124	-102
Driftsöverskott	257	204	280	206	200
Central administration	-17	-15	-22	-19	-19
Finansnetto	-111	-90	-127	-100	-82
Förvaltningsresultat	129	99	130	87	99
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	32	66	108	63	51
Värdoförändring finansiella instrument	88	-42	-55	-56	19
Resultat före skatt	249	123	184	94	170
Skatt på periodens resultat	-56	-35	-26	-21	-45
Periodens resultat	193	87	157	73	125
Resultat per aktie	2,74	1,42	2,47	1,41	2,50

KONGERNENS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	6 314	6 001	6 091	4 504	3 880
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	3	3	3	2
Övriga finansiella anläggningstillgångar	23	4	4	6	11
Omsättningstillgångar	17	21	20	33	18
Likvida medel	163	179	118	39	65
Summa tillgångar	6 520	6 208	6 235	4 585	3 977
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 974	1 746	1 816	1 359	1 156
Uppskjuten skatteskuld	177	144	125	112	99
Långfristiga räntebärande skulder	4 187	4 016	4 045	2 931	2 527
Övriga långfristiga skulder	45	175	114	61	60
Kortfristiga skulder	137	127	136	122	136
Summa eget kapital och skulder	6 520	6 208	6 235	4 585	3 977

KONGERNENS KASSAFLÖDEN

Mkr	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftsöverskott	257	204	280	206	200
Central administration	-17	-15	-22	-19	-19
Betalt finansnetto	-112	-91	-127	-100	-82
Betald skatt	-	-	-11	-1	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	128	98	120	86	93
Förändring av kortfristiga fordringar	0	17	14	-15	-4
Förändring av kortfristiga skulder	-1	-2	11	-3	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127	113	145	67	101
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-94	-104	-151	-197	-53
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-176	-1 500	-1 500	-484	-285
Sålda förvaltningsfastigheter	80	172	171	121	-
Investering i övrigt	0	0	-	-1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190	-1 432	-1 480	-560	-339
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	143	1 161	1 114	337	248
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	-	0	-
Utdelning	-35	-27	-27	-20	-
Nyemission	-	327	327	150	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	108	1 461	1 414	466	248
Periodens kassaflöde	45	141	79	-27	10
Likvida medel vid periodens början	118	39	39	65	55
Likvida medel vid periodens slut	163	180	118	39	65

NYCKELTAL

	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Finansiering					
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,3	2,2	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,0	1,8	2,2
Belåningsgrad, %	66	68	66	65	67
Soliditet, %	30	28	29	30	29
Avkastning på eget kapital, %	12,0	7,4	9,9	5,8	11,4
Fastigheter och förvaltning					
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5,7	5,8	5,7	5,4	5,6
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	75	76	75	70	66
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	94	93	94	94	93
Hyresvärde förvaltningsfastigheter, kr/kvm	1 397	1 364	1 366	1 268	1 060
Återstående genomsnittlig löptid hyreskontrakt, månader	41	45	44	51	34
Uthyrningsbar yta, tkvm	400	402	402	329	319
Nyckeltal per aktie					
Eget kapital, kr	28,02	24,78	25,77	23,84	23,11
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	30,85	28,18	29,10	26,78	25,18
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	2,74	1,42	2,47	1,41	2,50
Förvaltningsresultat, kr	1,83	1,61	2,05	1,68	1,99
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,82	1,78	2,22	1,29	2,01
Utdelning, kr	–	–	0,50	0,48	0,40
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	70 447	70 447	70 447	57 000	50 000

1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Definitioner**Avkastning eget kapital**

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning

Driftsoverskott i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut, omräknas till helårsvärde för delårsperiod.

Eget kapital per aktie

Synligt eget kapital i förhållande till antal aktier. Benämns även substansvärde per aktie.

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 marknads-hyra för outhyrda ytor (i befintligt skick).

Hyresvärde, kr/kvm

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

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

Nyckeltal per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Utdelning per aktie

Föreslagen utdelning i förhållande till antal aktier.

Överskottsgrad

Driftsoverskott i procent av hyresintäkterna.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

1 januari – 30 september 2013 jämfört med 1 januari – 30 september 2012

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden 1 januari – 30 september 2013 uppgick till 346 Mkr, vilket är en ökning med 73 Mkr jämfört med motsvarande period 2012 då hyresintäkterna uppgick till 273 Mkr. Fastighetsaffärer netto har ökat hyresintäkterna med 70 Mkr under perioden 1 januari – 30 september 2013. I jämförbart bestånd bestående av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 3 Mkr, vilket i huvudsak förklaras av hyreshöjningar och nyuthyrningar. Den ekonomiska uthyrningsgraden avseende förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 94 procent, jämfört med 93 procent för motsvarande period 2012.

Fastighetskostnader och driftöverskott

Fastighetskostnaderna för perioden 1 januari – 30 september 2013 uppgick till – 89 Mkr, en ökning med 29 procent jämfört med samma period 2012 då fastighetskostnaderna uppgick till – 69 Mkr. De ökade fastighetskostnaderna förklaras främst av ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna har också ökat på grund av ett betydligt kallare första kvartal än normalt. Driftöverskottet uppgick till 257 Mkr under perioden 1 januari – 30 september 2013, vilket är en ökning med 53 Mkr jämfört med motsvarande period 2012 då driftöverskottet uppgick till 204 Mkr. Det ökade driftöverskottet kan i huvudsak förklaras av ett större fastighetsbestånd.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden 1 januari – 30 september 2013 till –17 Mkr, vilket är en ökning med 2 Mkr jämfört med samma period 2012 då kostnaderna för central administration uppgick till –15 Mkr. Ökningen kan främst härledas till ökade personalkostnader som en följd av de förvärv som genomfördes under 2012 och den planerade fortsatta tillväxten.

Finansnetto

Finansnettot för perioden 1 januari – 30 september 2013 uppgick till – 111 Mkr vilket är en ökning med –21 Mkr jämfört med motsvarande period 2012 då finansnettot uppgick till – 90 Mkr. Det ökade finansnettot förklaras huvudsakligen av lånefinansiering i samband med fastighetsförvärv, vilka netto bidrog med cirka –20 Mkr.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive derivat- och fastighetsvärdeförändringar samt skatt uppgick under perioden 1 januari – 30 september 2013 till 129 Mkr vilket är en ökning med 30 Mkr jämfört med motsvarande period 2012 då förvaltningsresultatet uppgick till 99 Mkr. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av det större fastighetsbeståndet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella instrument

Per den 30 september 2013 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 6 314 Mkr vilket är en ökning om 313 Mkr jämfört med motsvarande tidpunkt 2012 då förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick till 6 001 Mkr. Värdeförändringen på förvaltningsfastigheter för perioden 1 januari – 30 september 2013 uppgick till 32 Mkr jämfört med 66 Mkr under motsvarande period 2012. Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick under perioden 1 januari – 30 september 2013 till 88 Mkr jämfört med –42 Mkr under motsvarande period 2012.

Periodens resultat

Periodens resultat för perioden 1 januari – 30 september 2013 uppgick till 193 Mkr vilket är en ökning med 106 Mkr jämfört med motsvarande period 2012 då periodens resultat uppgick till 87 Mkr.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden 1 januari till 30 september 2013 till 127 Mkr vilket är en ökning med 14 Mkr jämfört med motsvarande period 2012 då kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 113 Mkr. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av ett högre driftöverskott. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under perioden 1 januari – 30 september 2013 till –190 jämfört med –1 432 Mkr under motsvarande period 2012, vilket huvudsakligen förklaras av att bolaget förvärvat fastigheter för 176 Mkr under perioden 1 januari – 30 september 2013 jämfört med 1 500 Mkr under motsvarande period 2012. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden 1 januari – 30 september 2013 till 108 Mkr vilket är en minskning med 1 353 Mkr jämfört med 1 461 Mkr under motsvarande period 2012. Förändringen i kassaflöde från finansieringsverksamheten förklaras främst av

att Bolaget under perioden 1 januari – 30 september 2012 utökade sin lånefinansiering samt genomförde nyemissioner för att genomföra större förvärv.

Likvida medel uppgick per den 30 september 2013 till 163 Mkr vilket är en minskning med 17 Mkr jämfört med motsvarande tidpunkt 2012 då de likvida medlen uppgick till 180 Mkr.

Investeringar

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick under perioden 1 januari – 30 september 2013 till 94 Mkr vilket är en minskning med 10 Mkr jämfört med motsvarande period 2012 då Bolagets investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 104 Mkr. Största investeringen under perioden 1 januari – 30 september 2013 utgjordes av påbyggnaden på fastigheten Gullbergsvass 1:1.

Förvärv och avyttringar

Under perioden 1 januari – 30 september 2013 förvärvades två fastigheter till ett värde om 176 Mkr och fyra avyttrades till ett värde om 80 Mkr.

2012 jämfört med 2011

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för 2012 uppgick till 384 Mkr, vilket är en ökning med 54 Mkr jämfört med 2011 då hyresintäkterna uppgick till 330 Mkr. Fastighetsaffärer netto har ökat hyresintäkterna med 76 Mkr under 2012. Samtidigt har Saabs konkurs och avflyttning per den sista december 2011 minskat hyresintäkterna med 29 Mkr jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd bestående av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 9 Mkr, vilket i huvudsak förklaras av årlig indexuppräknning, lägre vakanser samt omförhandlingar av befintliga hyresavtal. Den ekonomiska uthyrningsgraden avseende förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2012 till 94 procent, jämfört med 94 procent vid motsvarande tidpunkt 2011.

Fastighetskostnader och driftöverskott

Fastighetskostnaderna för perioden 1 januari till 31 december 2012 uppgick till –104 Mkr, en minskning med 16 procent jämfört med samma period 2011 då fastighetskostnaderna uppgick till –124 Mkr. De minskade fastighetskostnaderna förklaras av att fastighetskostnaderna 2011 påverkades av hyresförluster om –29 Mkr hänförliga till Saab Automobiles konkurs. Driftöverskottet uppgick till

280 Mkr under perioden 2012, vilket är en ökning med 74 Mkr jämfört med 2011 då driftöverskottet uppgick till 206 Mkr. Det ökade driftöverskottet kan i huvudsak förklaras av de fastighetstransaktioner som genomfördes under 2012 vilka netto bidrog med 63 Mkr.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick 2012 till –22 Mkr, vilket är en ökning med –3 Mkr jämfört med 2011 då kostnaderna för central administration uppgick till –19 Mkr. Ökningen kan främst härledas till ökade personalkostnader som en följd av årets förvärv och den planerade fortsatta tillväxten.

Finansnetto

Finansnettot för helåret 2012 uppgick till –127 Mkr vilket är en ökning med –27 Mkr jämfört med 2011 då finansnettot uppgick till –100 Mkr. Det ökade finansnettot har påverkats av fastighetsaffärer netto med –28 Mkr och projektfinansiering med –1 Mkr. Samtidigt har en lägre räntenivå påverkat räntekostnaderna positivt med 2 Mkr.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive derivat- och fastighetsvärdeförändringar samt skatt uppgick för helåret 2012 till 130 Mkr vilket är en ökning med 43 Mkr jämfört med 2011 då förvaltningsresultatet uppgick till 87 Mkr. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av de fastighetstransaktioner som genomfördes under 2012 vilka netto bidrog med 35 Mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella instrument

Per den 31 december 2012 uppgick fastigheternas redovisade värde till 6 091 Mkr vilket är en ökning med 35 procent jämfört med motsvarande tidpunkt 2011 då det redovisade värdet var 4 504 Mkr. Värdeförändringen på förvaltningsfastigheter uppgick 2012 till 108 Mkr jämfört med 63 Mkr under 2011. Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick under 2012 till –55 Mkr jämfört med –56 Mkr under 2011.

Periodens resultat

Periodens resultat för helåret 2012 uppgick till 157 Mkr vilket är en ökning med 84 Mkr jämfört med 2011 då periodens resultat uppgick till 73 Mkr.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick 2012 till 145 Mkr vilket är en ökning med 78 Mkr jämfört med 2011 då kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 67 Mkr. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av ett högre driftöverskott. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick 2012 till -1 480 jämfört med -560 Mkr under 2011, vilket huvudsakligen förklaras av att bolaget förvärvat fastigheter för 1 500 Mkr under 2012 jämfört med 484 Mkr under 2011. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick 2012 till 1 414 Mkr vilket är en ökning med 948 Mkr jämfört med 466 Mkr 2011. Förändringen i kassaflöde från finansieringsverksamheten under 2012 beror främst på två nyemissioner vilka gjordes till nya och befintliga ägare i samband med fastighetsförvärv. Nyemissionerna inbringade tillsammans netto 327 Mkr. Bolaget utökade även sin lånefinansiering för att genomföra ovan nämnda fastighetstransaktioner. Likvida medel uppgick per den 31 december 2012 till 118 Mkr vilket är en ökning med 79 Mkr jämfört med 2011 då de likvida medlen uppgick till 39 Mkr.

Investeringar

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick under 2012 till 151 Mkr vilket är en minskning med 46 Mkr jämfört med 2011 då Bolagets investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 197 Mkr. Största investeringarna under 2012 utgjordes av andra etappen av påbyggnaden på Gullbergsvass 1:1 samt en ombyggnad av Stigberget 34:12.

Förvärv och avyttringar

Under perioden 1 januari till 31 december 2012 förvärvades nio fastigheter till ett värde av 1 500 Mkr och fyra avyttrades till ett värde av 171 Mkr.

2011 jämfört med 2010**Hyresintäkter**

Hyresintäkterna för 2011 uppgick till 330 Mkr, vilket är en ökning med 28 Mkr jämfört med 2010 då hyresintäkterna uppgick till 302 Mkr. Fastighetsaffärer netto har ökat hyresintäkterna med 22 Mkr under

2011. I jämförbart bestånd bestående av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 5 Mkr, vilket i huvudsak förklaras av en högre uthyrning och hyreshöjningar. Den ekonomiska uthyrningsgraden avseende förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2011 till 94 procent, jämfört med 93 procent vid motsvarande tidpunkt 2010.

Fastighetskostnader och driftöverskott

Fastighetskostnaderna för perioden 1 januari till 31 december 2011 uppgick till -124 Mkr, en ökning med 22 procent jämfört med -102 Mkr. De ökade fastighetskostnaderna förklaras främst av kundförluster om 30 Mkr under 2011, främst hänförliga till Saab Automobiles konkurs, jämfört med 13 Mkr under 2010. Driftöverskottet uppgick till 206 Mkr under perioden 2011, vilket är en ökning med 6 Mkr jämfört med 2010 då driftöverskottet uppgick till 200 Mkr. Det ökade driftöverskottet kan i huvudsak förklaras av de fastighetstransaktioner som genomfördes under 2011.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick 2011 till -19 Mkr, vilket är i linje med 2010 då kostnaderna för central administration uppgick till -19 Mkr.

Finansnetto

Finansnettot för helåret 2011 uppgick till -100 Mkr vilket är en ökning med -18 Mkr jämfört med 2010 då finansnettot uppgick till -82 Mkr. Det ökade finansnettot har påverkats av fastighetsaffärer netto med -11 Mkr, bygginvesteringar med -2 Mkr samt en högre räntenivå med -4 Mkr.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar samt skatt uppgick för helåret 2011 till 87 Mkr vilket är en minskning med 12 Mkr jämfört med 2010 då förvaltningsresultatet uppgick till 99 Mkr. Det försämrade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av kundförlusten avseende Saab Automobile om -30 Mkr och en högre räntenivå. Härutöver har fastighetsaffärer och projekt förbättrat förvaltningsresultatet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella instrument

Per den 31 december 2011 uppgick fastigheternas redovisade värde till 4 504 Mkr vilket är en ökning med 16 procent jämfört med motsvarande tidpunkt 2010 då det redovisade värdet var 3 880 Mkr. Värdeförändringen på förvaltningsfastigheter uppgick 2011 till 63 Mkr jämfört med 51 Mkr under 2010. Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick under 2011 till -56 Mkr jämfört med +19 Mkr under 2010.

Periodens resultat

Periodens resultat för helåret 2011 uppgick till 73 Mkr vilket är en minskning med 52 Mkr jämfört med 2010 då periodens resultat uppgick till 125 Mkr.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick 2011 till 67 Mkr vilket är en minskning med 34 Mkr jämfört med 2010 då kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 101 Mkr. Det lägre kassaflödet förklaras huvudsakligen av ett lägre driftsöverskott. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick 2011 till -560 jämfört med -339 Mkr under 2010, vilket huvudsakligen förklaras av att bolaget förvärvat fastigheter för 484 Mkr under

2011 jämfört med 285 Mkr under 2010. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick 2011 till 466 Mkr vilket är en ökning med 218 Mkr jämfört med 248 Mkr under 2010. Förändringen i kassaflöde från finansieringsverksamheten under 2011 beror främst på en nyemission vilken tecknades av huvudägarna och inbringade 150 Mkr samt en utökad lånefinansiering. Likvida medel uppgick per den 31 december 2011 till 39 Mkr vilket är en minskning med 26 Mkr jämfört med 2010 då likvida medel uppgick till 65 Mkr.

Investeringar

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick under 2011 till 197 Mkr vilket är en ökning med 144 Mkr jämfört med 2010 då Bolagets investeringar i det befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 53 Mkr. Största investeringarna under 2011 utgjordes av en påbyggnad på Gullbergsvass 1:1 samt en ombyggnad av Gullbergsvass 1:17 samt en ombyggnad av Nordstaden 14:1.

Förvärv och avyttringar

Under perioden 1 januari till 31 december 2011 förvärvades fyra fastigheter till ett värde av 484 Mkr och en avyttrades till ett värde av 121 Mkr.



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månaders basis per 30 september 2013, samt justerad för försäljningen av fastigheten Skår 40:17 som frånträdde 14 november 2013. Intjäningsförmågan är att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor eller andra faktorer. Platzers resultat påverkas även av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i prospektet. Information om intjäningsförmågan har granskats av Bolagets revisorer, se "Revisors rapport avseende intjäningsförmåga" sida 67. Följande information har utgjort underlag för intjäningsförmågan:

- Hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2013 utifrån gällande hyreskontrakt inklusive hyrestillägg och oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 6 Mkr.
- Fastighetskostnader baserade på rullande tolv månader justerat för förvärv och avyttringar.
- Kostnader för central administration bedömda utifrån bolagets befintliga organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Ränteintäkter, beräknade som 1,0 procents avkastning på likvida medel.
- Räntekostnader beräknade utifrån Bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 30 september 2013 om cirka 3,62 procent.
- Skatt på resultatet avser en schablon om 22 procent på förvaltningsresultatet.
- Avtal om försäljning av projektfastigheten Skår 40:17 till ett nettovärde om 250 Mkr.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar gjorts avseende Platzers intjäningsförmåga, såsom exempelvis värdeförändringar i fastigheter.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERS BASIS

Mkr	Per 30 september	Justerad för avyttring av Skår 40:17 ¹⁾
Hyresintäkter	472	471
Fastighetskostnader	-124	-122
Driftsöverskott	349	349
Central administration	-25	-25
Finansnetto	-150	-141
Förvaltningsresultat	174	183
Skatt på resultat	-38	-40
Totalresultat	135	143
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,5	2,6
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,9	2,0

1) Fastigheten Skår 40:17 frånträdde den 14 november 2013 och erhållen likvid om 250 Mkr har använts till att amortera banksskuld med en genomsnittlig ränta om 3,62 procent.

Information om fastighetsförvärv efter periodens utgång

Platzer offentliggjorde den 4 november 2013 att Bolaget tecknat avtal om förvärv av fastigheterna Gullbergsvass 5:26 och Tingstadsvassen 3:8 från Skanska Fastigheter Göteborg respektive AxFast. Bedömt underliggande fastighetsvärde uppgår totalt

till cirka 796 Mkr och den initiala direktavkastningen bedöms vara i nivå med Platzers totala direktavkastning på förvaltningsfastigheter. Avtalen är villkorade av att Platzer genomför förestående notering och därmed tillförs eget kapital genom nyemissionen.

Till styrelsen i Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Revisors rapport avseende intjäningsförmåga

Vi har granskat hur intjäningsförmågan som framgår på sida 66 i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) prospekt per den 18 november 2013 har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2.

Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) att uppnå intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av intjäningsförmågan. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med Fars rekommendation RevR 5 Granskning av prospekt. Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget. Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sida 66.

Då intjäningsförmågan och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i intjäningsförmågan. Avvikelsema kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har prognosen sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på sida 66 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Göteborg den 18 november 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jarkvist
Auktoriserad revisor

KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Eget kapital och skulder

Tabellen nedan återger information om Platzers egna kapital och räntebärande skuldsättning per 30 september 2013.

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Mkr	30 sep 2013
Summa kortfristiga räntebärande skulder	240
Mot borgen	0
Mot säkerhet ¹⁾	240
Blancokrediter	0
Summa långfristiga räntebärande skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder)	3 947
Mot borgen	0
Mot säkerhet ²⁾	3 947
Blancokrediter	0
Eget kapital	1 974
a. Aktiekapital	7
b. Övrigt tillskjutet kapital	1 158
c. Reserver	0
d. Balanserat resultat	616
e. Periodens resultat	193
Summa eget kapital och skulder ³⁾	6 161

1) Per 30 september var säkerhet ställd i form av pantbrev i fastigheter.

Skulden har efter den 30 september till fullo amorterats.

2) Säkerhet är ställd i form av pantbrev i fastigheter.

3) Exklusive derivat om 22 Mkr och uppskjuten skatt om 177 Mkr.

Platzer är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2013 till 1 974 Mkr varav aktiekapital utgjorde 7 Mkr, övrigt tillskjutet kapital utgjorde 1 158 Mkr, balanserat resultat uppgick till 616 Mkr och periodens resultat uppgick till 193 Mkr. Bolaget hade per 30 september 2013 långfristiga räntebärande skulder om 4 187 Mkr varav allt mot säkerhet. Som långfristiga skulder redovisas skulder som har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga skulder har en löptid kortare än ett år. Eftersom en del av denna skuld, 240 Mkr, amorterats efter 30 september i samband med en fastighetsförsäljning, redovisas ovan i tabellen dessa 240 Mkr som kortfristig skuld mot säkerhet och resterande 3 947 Mkr redovisas som långfristig skuld mot säkerhet. Utdelning om 35 Mkr har i enlighet med årsstämman beslut utbetalats under andra kvartalet 2013.

Nettoskuldsättning

Nedan redovisas Platzers räntebärande nettoskuld-sättning per 30 september 2013.

NETTOSKULDSÄTTNING

Mkr	30 sep 2013
(A) Kassa	0
(B) Likvida medel	163
(C) Lätt realiserbara värdepapper	0
(D) Likviditet (A) + (B) + (C)	163
(E) Kortfristiga fordringar	0
(F) Kortfristiga bankskulder ¹⁾	240
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	0
(H) Andra kortfristiga finansiella skulder	0
(I) Kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	240
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)	77
(K) Långfristiga banklån	3 947
(L) Emitterade obligationer	0
(M) Andra långfristiga banklån	0
(N) Andra långfristiga lån (K) + (L) + (M)	3 947
(O) Nettoskuld-sättning (J) + (N)	4 024

1) Skulden har efter den 30 september till fullo amorterats.

Likviditeten uppgick per 30 september 2013 till 163 Mkr och utgjordes av likvida medel. Kortfristiga skulder uppgick per 30 september 2013 till 240 Mkr och utgjordes av kortfristiga bankskulder. Per 30 september 2013 uppgick den långfristiga skuldsättningen till 3 947 Mkr och utgjordes av långfristiga banklån. Platzer hade på balansdagen 30 september 2013 en nettoskuld-sättning om 4 024 Mkr.

Kreditavtal

Platzer hade per 30 september 2013 räntebärande skulder om 4 187 Mkr, vilket motsvarade en belåningsgrad om knappt 66 procent. Den genomsnittliga räntan på kreditfaciliteterna uppgick till 3,62 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 september 2013, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 3,2 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år. Förfallostrukturen av låneavtalen framgår av tabellen nedan.

Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i posten värdeförändringar av finansiella instrument i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändring av derivat uppkommer

vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Marknadsvärdet på swapavtalen minskar med sjunkande referensränta och ökar med en stigande referensränta. Om nämnda derivat inte

avyttras under löptiden så är summan av marknadsvärdesförändringarna alltid noll kronor vid förfallotidpunkt, men har påverkat resultatet med högre eller lägre räntekostnader under avtalets löptid.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEP 2013

År	Ränteförfall		Snittränta %	Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Andel		Lånebelopp Mkr	Andel
2013	1 567	37	2,79	240	6
2014	350	8	4,09	976	23
2015	300	7	4,60	1 170	28
2016	300	7	4,22	766	18
2017	400	10	3,84	1 035	25
2018	100	2	4,24	–	–
2019	200	5	3,64	–	–
2020	300	7	4,58	–	–
2021	370	9	4,02	–	–
2022	200	5	3,84	–	–
2023	100	2	3,92	–	–
Totalt	4 187	100	3,62	4 187	100

Finanspolicy

Övergripande mål för finansverksamheten i Platzter är att minimera bolagets ränte- och upplåningsrisker. Verksamheten på finansmarknaden skall ha ett klart samband med bolagets huvuduppgift att utveckla och förvalta egna fastigheter och genomföra fastighetsaffärer.

- Soliditeten skall långsiktigt uppgå till 30 procent
- Platzter har som mål att bolagets lånefinansiering ska ske med hjälp av 3–5 banker
- Ingen enskild kreditgivare ska stå för mer än 65 procent av lånevolymen
- Högst 35 procent av lånen får förfalla ett enskilt år

Platzter arbetar kontinuerligt med att säkra sin ränterisk med hjälp av ränteswappar

- Genomsnittlig räntebindningstid ska vara inom intervallet 1,5 – 4 år
- Av låneportföljens räntebindning skall andelen som förfaller inom ett år vara i intervallet 20 – 60 procent

Pantbrev

Summa uttagna pantbrev i Platzers fastighetsbestånd uppgick per 30 september 2013 till 4 369 Mkr.

Rörelsekapital

Det är Platzers uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven för den närmaste tolv månadersperioden. Med tillräckligt rörelsekapital för de aktuella behoven avses här Platzers möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Platzers löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Platzter erhåller merparten av hyresintäkter i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Investeringar

I tabellen nedan sammanfattas Platzers sammanlagda fastighetsinvesteringar för räkenskapsåren 2012, 2011 samt 2010. Investeringarna utgörs av ny-, till- eller ombyggnad i befintliga fastigheter men även av investeringar i inventarier.

FASTIGHETSINVESTERINGAR

Mkr	2012	2011	2010
Investeringar i inventarier	0,2	0,7	1,0
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	150,9	197,0	53,0

Pågående och beslutade investeringar

Platzer har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer god fastighetsförvaltning. Däremot finns åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna. Pågående projektinvesteringar och renoveringar sker för närvarande i Gårda Norra, Lilla Bommen, Högsbo, Gamlestadsvägen samt Masthuggstorget. I Gårda Norra projekteras ett modernt kontorshus i 6 våningsplan. I Lilla Bommen utförs en påbyggnad på fastigheten Gullbergsvass 1:1 om 2 000 kvm som beräknas vara klar under 2013. Totalt uppgår framtida åtaganden till 289 Mkr och är tänkt att finansieras med bankfinansiering samt likvida medel.

Uppskjuten skatteskuld

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per den 31 december 2012 till 2.9 Mdkr. Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter uppgick per samma datum till 144 Mkr. Samtliga Platzers genomförda fastighetsförvärv har klassificerats som förvärv av tillgångar innebärande att ingen uppskjuten skatt skall redovisas initialt.

Materiella anläggningstillgångar

Platzers materiella anläggningstillgångar uppgick per 30 september 2013 till 6 317 Mkr. Av totala materiella anläggningstillgångar utgjorde 6 314 Mkr fastigheter och 3 Mkr inventarier och maskiner. Platzens materiella anläggningstillgångar belastades per 30 september med in-teckningar uppgående till 4 188 Mkr. Det fanns per 30 september inga beslut om framtida väsentliga investeringar i materiella anläggningstillgångar utöver vad som framgår ovan i avsnittet "Pågående och beslutade investeringar".

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	30 sept 2013
Förvaltningsfastigheter	6 314
Maskiner och inventarier	3
Totalt	6 317

Känslighetsanalys

I tabellen nedan framgår den teoretiska resultat-effekten efter skatt på Platzers aktuella intjäningsförmåga per 30 september. Givet en förändring i

räntenivå om 1 procentenhet får Platzer en resultat-effekt om 12,2 Mkr eftersom resterande del av låneportföljen är räntesäkrad.

Väsentliga händelser efter 30 september 2013**Försäljningar**

Platzer tecknade ett avtal med Liseberg den 5 juni 2013 om en försäljning av fastigheten Skår 40:17. Fastigheten har en yta på 47 000 kvm och priset är 250 Mkr netto. Under 2012 bidrog Skår 40:17 med cirka 1,5 Mkr i driftsöverskott. Fastigheten har tidigare varit hyrd av Saab Automobile i sin helhet men är sedan 2012 i princip outhyrd. Liseberg tillträdde fastigheten den 14 november 2013.

Villkorade fastighetsförvärv

Platzer offentliggjorde den 4 november 2013 att Bolaget tecknat avtal om förvärv av fastigheterna Gullbergsvass 5:26 och Tingstadsvassen 3:8 från Skanska Fastigheter Göteborg respektive AxFast. Avtalen är villkorade av att Platzer genomför förestående notering och därmed tillförs eget kapital genom nyemissionen.

Affären med Skanska Fastigheter Göteborg avser förvärv av kontorsfastigheten Gullbergsvass 5:26 belägen i Gullbergsvass. Bedömt underliggande fastighetsvärde uppgår till cirka 630 Mkr. Fastigheten, som är nyproducerad, har en uthyrbar area om 16 700 kvm.

Affären med AxFast avser förvärv av handelsfastigheten Tingstadsvassen 3:8 belägen i Backaplan. Bedömt underliggande fastighetsvärde uppgår till cirka 166 Mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 4 800 kvm.

Start av projektutveckling

Platzer har per den 11 oktober 2013 tecknat ett sex-årigt hyresavtal om 7 300 kvm med Försäkringskassan i fastigheterna Gårda 3:12 och Gårda 3:14 i Gårda Norra. Uthyrningen innebär att Platzer startar projektutvecklingen av fastigheten Gårda 3:14. Försäkringskassan tillträder lokalerna under hösten 2015. Totalt omfattar de båda fastigheterna knappt 12 000 kvm uthyrningsbar yta som innehåller både kontor och butikslokaler och arbete pågår nu med att hyra ut resten av de lediga ytorna.

KÄNSLIGHETSANALYS – RESULTAT EFTER SKATT BASERAT PÅ AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER 30 SEPTEMBER 2013

	Förändring	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	3.7
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%	3.9
Fastighetskostnader	+/- 1%	1.0
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	12.2



STYRELSE, BOLAGSLEDNING OCH REVISOR

Styrelse

Enligt Platzers bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst nio bolagsstämموvalda ledamöter. Styrelsen består för närvarande av fem bolagsstämموvalda ledamöter, valda av årsstämman 2013 för tiden intill slutet av årsstämman 2014.



Fabian Hielte

Styrelseordförande sedan 2013, styrelseledamot sedan 2008. Filosofie magister vid Stockholms Universitet samt Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm. Född 1975.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Ernström Fastigheter AB, Sverigehuset i Göteborg AB, Skagerack Holding AB, Kusinhus AB och Fastighets AB Skagerack, VD Ernström & C:o AB, Ernström Finans AB och Ernström Kapitalpartner AB, styrelseledamot i Ernström & C:o AB och Nederman Holding AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Armatec AB och i Sverigehuset Invest AB, styrelseledamot och ordförande i olika bolag inom Platzerkoncernen, styrelseledamot i Kakeldax i Sverige AB, Svedbergs i Dalstorp AB och i Collector AB.

Innehav: 1 461 334 B-aktier och indirekt via ägande i Ernström & C:o AB som innehar 10 000 000 A-aktier och genom Kusinhus AB som innehar 244 499 B-aktier.



Gustaf Hermelin

Styrelseledamot sedan 2012. Handelshögskolan i Stockholm. Född 1956.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, Catena AB, Diös Fastigheter AB och Fabege AB, VD i Catena AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): VD och styrelseledamot i Klöver AB samt styrelseledamot i AMF Fastigheter AB.

Innehav: –



Ingemar Larsson

Styrelseledamot sedan 2011. Civilingenjör väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola. Född 1949.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB, VD Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, styrelseledamot i Länsförsäkringar Bank och Wasa Kredit.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Länsförsäkringar Mäklarservice AB och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Försäljning AB, styrelseledamot i LänsPlatzer Nord AB och LänsPlatzer Syd AB.

Innehav: –



Eva Persson

Styrelseledamot sedan 2013. Juris Kandidatexamen Lunds universitet. Född 1953.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Norsk Hydro ASA och Deutz AG.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Volvo Holding Sverige AB, Volvo Holding USA AB, Volvo Lastvagnar AB och Fortos Venture AB, styrelseledamot i Andra AP-fonden, Renault VI, Volvo Holding Italia SpA och Volvo Automotive Holding BV. Chefsjurist och medlem i AB Volvos koncernledning och ledamot av Näringslivets Börskommitté.

Innehav: –



Lena Apler

Styrelseledamot sedan 2013. Kurser i ekonomi och marknadsföring, Göteborgs Universitet, SEB IHU (intern högskoleutbildning). Född 1951.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Collector AB, Skogssällskapet, Svenska Garantiprodukter AB, Svolder AB, Västsvenska Handelskammaren och Mitt Liv, VD Collector AB och Collector Credit AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Zinwin AB, styrelseledamot i KappAhl AB (publ), ÖoB Finans AB och Helichrysum AB.

Innehav: –

Ledande befattningshavare



Från vänster: Lennart Ekelund (CFO), P-G Persson (VD), Lars Backman (Chef Projekt & Teknik), Ulrica Sjöswärd (Fastighetschef Marknadsområde City) och Erik Fischer (Fastighetschef Marknadsområde Storgöteborg).

Per-Gunnar Persson

Verkställande direktör i Platzer sedan 2008, anställd sedan 2008.

Civilingenjör väg och vatten Chalmers Tekniska Högskola. Född 1965.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Anliem AB, Provobis Invest AB, Emilsborg Property Nybro AB, Göteborg Tennis AB, Gårda Intressenter AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande och VD Coor Service Management Heavy Vehicles AB, styrelseordförande i Coor Service Management Cars AB, HS 14 i Mölndal AB, Eklandia Kärra 80:6 AB, JPA Eriksberg AB.

Innehav: Indirekt via ägande i Gårda Intressenter AB som äger 500 000 B-aktier.

Lennart Ekelund

CFO, anställd sedan 2010.

Civilekonom, MBA Handelshögskolan i Göteborg. Född 1959.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Gårda Intressenter AB, Malsjön Konsult AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i HS 14 i Mölndal AB, Eklandia Kärra 80:6 AB.

Innehav: Indirekt via ägande i Gårda Intressenter AB som äger 500 000 B-aktier.

Lars Backman

Chef Projekt & Teknik, anställd sedan 2007. Tekniskt gymnasium. Född 1967.

Externa uppdrag: –

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): –

Innehav: –

Ulrica Sjöswärd

Fastighetschef, anställd sedan 2008.

Högskoleingenjör Chalmers Tekniska Högskola. Född 1974.

Externa uppdrag: –

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): –

Innehav: –

Erik Fischer

Fastighetschef, anställd sedan 2009.

B.Sc Affärsutveckling inom bygg- och fastighet. Född 1984.

Externa uppdrag: –

Tidigare uppdrag (senaste fem åren):

Styrelseledamot i Stiftelsen Chalmers Studenthem, Holtermansgatan Fastighets AB.

Innehav: –

Övrig information om styrelse och koncernledning

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Platzers Fastigheter AB, Anders Persongatan 16, Box 211, 401 23 Göteborg.

Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning. Fabian Hielte, Gustaf Hermelin och Ingemar Larsson är att anse som beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Utöver ovanstående föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter. Under de fem senaste åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation som inte varit frivillig i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare.

Under de senaste fem åren har ingen av styrelseledamöterna eller någon ledande befattningshavare av domstol förbjudits att agera som styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller på annat sätt idka näringsverksamhet och ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har, med undantag för Gustaf Hermelin, varit utsatt för officiella anklagelser eller sanktioner av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar). Gustaf Hermelin har tillsammans med övriga medlemmar av ledningsgruppen i Klöver AB av Finansinspektionen ålagts att betala en avgift till Finansinspektionen på grund av en miss i anmälningsplikten avseende utgivande av optioner i Klöver AB.

Inget bolag i Koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller medlemmar i ledningsgruppen rätt till förmåner efter det att anställningen har avslutats (medlemmar i bolagsledningen kan dock ha rätt till ersättning under viss tid efter uppsägningen i enlighet med vad som anges i avsnittet "Bolagsstyrning" under rubriken "Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare med mera"). Även övrig information om ersättningar och förmåner till Platzers styrelse och ledningsgrupp redovisas i avsnittet "Bolagsstyrning".

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Lilla Bommen, 405 32 Göteborg, med Håkan Jarkvist, född 1952, som huvudansvarig revisor, valdes på årsstämman den 28 mars 2012 på fyra år till årsstämman 2016. Håkan Jarkvist har varit revisor för hela den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i detta prospekt. Håkan Jarkvist är medlem i FAR.

Ersättning till styrelsen

Det är årsstämman som beslutar om arvoden till styrelsen. Årsstämman 2013 beslutade att ersättning till styrelsen totalt ska uppgå till 750 000 kronor vilket fördelas med 250 000 kronor till styrelsens ordförande och 125 000 kronor till övriga styrelseledamöter.

Under 2012 utgick ingen ersättning till styrelsen.

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning utgår till verkställande direktören med en fast månadslön om 155 000 kronor. Till detta kommer en möjlighet att få årlig bonus om maximalt sex månadslöner.

För övriga medlemmar i ledningsgruppen: Lennart Ekelund, Lars Backman, Erik Fischer och Ulrica Sjöswärd uppgår den totala fasta ersättningen till 291 000 kronor per månad med möjlighet till årlig bonus om maximalt tre månadslöner per person.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE 2012¹⁾

Mkr	Grundlön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
P-G Persson, CEO	1,8	0,5	0,1	0,6	3,0
Andra ledande befattningshavare (6 personer)	4,4	0,4	0,4	1,0	6,2
Totalt	6,2	0,9	0,5	1,6	9,2

1) 2012 utgjordes ledningsgruppen av sju personer.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning allmänt

Bolagsstyrningen i Platzer utgår ifrån svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), NASDAQ OMX Stockholms noteringskrav såsom angivna i "Regelverk för emittenter" samt de interna instruktioner och policydokument som Bolaget har upprättat och fastställt.

Bolaget har hittills inte varit skyldigt att tillämpa Koden. Bolaget avser dock, så långt det är möjligt, att från och med upptagandet till handel på NASDAQ OMX Stockholm tillämpa koden. Denna tillämpas av samtliga svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad och syftar till att utgöra vägledande regler för god bolagsstyrning. Koden kompletterar gällande lagstiftning på ett antal områden där den ställer högre krav.

Koden verkar enligt principen "följ eller förklara". Genom denna princip är det möjligt för bolag att avvika från Koden och välja andra lösningar. Så kan vara fallet när bedömningen görs att den valda lösningen bättre svarar mot de omständigheter under vilka bolaget ifråga verkar. En sådan avvikelse måste dock öppet redovisas och den alternativa lösningen samt skälen för den måste beskrivas. Eventuella avvikelser enligt "följ eller förklara" kommer att offentliggöras av Platzer i den årliga bolagsstyrningsrapporten.

Bolagsstämma

Högsta beslutande organ i Platzer är årsstämman, eller i förekommande fall, extra bolagsstämma. Det är vid årsstämman eller den extra bolagsstämman som aktieägarna utövar sin rätt att besluta i Bolagets angelägenheter. Det är stämman som utser styrelsens ledamöter och styrelsens ordförande, väljer revisor, fastställer moderbolagets och koncernens resultaträkning och balansräkning, beslutar i frågan om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter, beslutar om dispositioner beträffande Bolagets resultat m. fl. frågor. Årsstämman äger vanligen rum i april eller maj månad i Göteborg.

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

Inför årsstämma den 26 april 2013 framlades förslag till beslut om sedvanliga ärenden såsom fastställande av antalet styrelseledamöter, val av styrelse och revisor, fastställande av arvode till styrelsen

och revisor samt dispositioner avseende Bolagets resultat. Utöver detta hade styrelsen lagt fram ett förslag till bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier.

Styrelsen

Platzers styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av fyra till nio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna utses för högst ett år i taget. Bolagets styrelse består idag av fem ledamöter och Bolagets verkställande direktör är inte ledamot av styrelsen. Styrelsens ledamöter är Fabian Hielte (ordf.), Gustaf Hermelin, Eva Persson, Lena Apler och Ingemar Larsson. Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget, Bolagets ledning och Bolagets större aktieägare, med undantag för Fabian Hielte, Gustaf Hermelin och Ingemar Larsson som är att se som beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning för styrelsen som är antagen och som ses över och uppdateras årligen. Utöver denna arbetsordning ansvarar styrelsen även för att det finns en instruktion för den verkställande direktören samt att denna instruktion är föremål för årlig översyn. Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation samt förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Vidare faller det under Styrelsens ansvar att fortlöpande bedöma Bolagets och Koncernens ekonomiska situation, vilket görs genom att tillse att Bolagets organisation är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett tillförlitligt sätt.

Enligt arbetsordningen för styrelsen ska styrelsen, utöver konstituerande möte, sammanträda minst sex gånger per år. Under 2012 hölls det elva stycken protokollförda styrelsemöten och under 2013 har det hittills hållits elva stycken protokollförda styrelsemöten.

Valberedning

Extra bolagsstämma den 22 oktober 2013 beslutade om att en valberedning ska inrättas och om principerna för hur dess ledamöter ska utses.

Principerna är följande: Valberedningen ska bestå av fyra ledamöter. Styrelsens ordförande ska vara ledamot av valberedningen. Två ledamöter ska representera de två röstmässigt största aktieägarna per utgången av tredje kvartalet 2013. För det fall styrelsens ordförande representerar den röstmässigt största aktieägaren, ska de andra två ledamöterna representera de två röstmässigt näst största aktie-

ägarna. Den fjärde ledamoten ska representera de mindre aktieägarna. Om någon av de två röstmässigt största aktieägarna avstår från att utse representant till valberedningen, alternativt inte längre tillhör de röstmässigt största aktieägarna under perioden fram till årsstämman 2014, tillfaller denna rätt den i röstmässig storlek nästkommande aktieägaren. Om en ledamots anknytning till den aktieägare som nominerade ledamoten upphör eller ledamoten av annan anledning lämnar valberedningen, har den aktieägare som nominerade ledamoten rätt att ersätta denne i valberedningen. Valberedningen utser inom sig sin ordförande. Ledamot av styrelsen får ej vara ordförande i valberedningen.

Valberedningen har till uppgift att inför kommande årsstämma lämna förslag avseende styrelseledamöter, styrelse- och revisorsarvode, styrelseordförande, ordförande på bolagsstämman samt förslag om valberedning.

Enligt Koden ska högst en ledamot i valberedningen vara beroende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen, men ska inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare enligt Koden.

Ersättningsutskott

Platzers styrelse har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott. Styrelsen i sin helhet bereder bland annat frågor om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för Bolagets VD och ledande befattningshavare. Vidare ska styrelsen följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om.

Revisionsutskott

Platzers styrelse har beslutat att inte inrätta något särskilt revisionsutskott. Styrelsen i sin helhet ansvarar bland annat för kvalitetssäkring av Bolagets finansiella rapportering, interna kontroll och riskhantering samt granska och utvärdera revisorns arbete och opartiskhet.

Verkställande direktör och ledande befattningshavare

Verkställande direktör i Platzer är Per-Gunnar Persson. Den verkställande direktören 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 den verkställande direktören driva rörelsens utveckling framåt och fatta de beslut som krävs för det. Vidare ska verkställande direktören vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag.

Vidare består ledningsgruppen av Lennart Ekelund som är Bolagets CFO och ansvarig för Bolagets ekonomi, Ulrika Sjöswärd och Erik Fischer, som båda är fastighetschefer, dock över olika områden samt Lars Backman som är chef över projekt och teknik.

Intern kontroll

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i aktiebolagslagen och i Koden som innehåller krav på årlig extern informationsgivning om hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Styrelsen och VD har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Styrelsen har fastställt en skriftlig arbetsordning som bland annat lägger fast rutinerna för styrelsens arbete och för dess kontroll av förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Vidare klarlägger den arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD.

Av arbetsordningen framgår också omfattning och periodicitet av den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Bolaget har härutöver interna policies, besluts- och attestordning, styrdokument, roll- och ansvarsbeskrivningar, ekonomihandbok inkluderande redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. Dessa styrdokument uppdateras löpande för att följa lagar och regler. De görs kända för Platzers medarbetare genom muntlig och skriftlig information och är också tillgängliga genom Platzers intranät.

Finansiell rapportering och uppföljning

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 och interna prognoser. Detta sammanställs för de operativa enheterna och även för koncernen som helhet.

Policydokument

I syfte att precisera och kodifiera Bolagets interna riktlinjer, men även riktlinjer i förhållande till aktieägare och andra externa intressenter har ett antal policydokument avseende viktiga områden upprättats. Bland dessa kan nämnas finanspolicy, arbetsmiljöpolicy, IT- och telefonipolicy, miljöpolicy och jämställdhetsplan. Vidare har Bolaget antaget en insiderpolicy och en kommunikationspolicy som beskrivs närmare nedan.

Bolagets insiderpolicy informerar om gällande insiderlagstiftning i lagen om straff för marknadsmissbruk och lagen om anmälningsskyldighet. Informationen innefattar vad som avses med ett finansiellt instrument, vilka som enligt lag är att se som insynspersoner och vilka regler som gäller för dem; innefattandes bland annat anmälningsskyldighet, flaggningsregler, förbud mot handel under stängda perioder. Vidare innehåller policyn information om den loggbok som Platzer för vid varje enskild händelse där insiderinformation kan förekomma.

Platzer har vidare en kommunikationspolicy genom vilken det bland annat slås fast att de enda som har rätt att offentliggöra information avseende Bolaget är Bolagets VD, CFO, styrelsens ordförande i vissa frågor, eller person som särskilt har utsetts för ändamålet av VD eller CFO. Kommunikationspolicyn följer gällande lag och Koden. Den anger vidare på vilket sätt och när information ska offentliggöras.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktier och aktiekapital

Enligt Platzers bolagsordning, fastställd av extra bolagsstämma den 22 oktober 2013, ska antalet aktier vara lägst 50 000 000 och högst 200 000 000, varav aktier av serie A kan ges ut till ett antal av 200 000 000 och aktier av serie B till ett antal av högst 200 000 000.

Aktiekapitalet i Platzer före nyemissionen uppgår till 7 044 743,4 kronor fördelat på 70 447 434 aktier, vardera med ett kvotvärde om 0,10 kronor, varav 20 000 000 aktier av serie A och 50 447 434 aktier av serie B. Samtliga aktier är fullt betalda och denominerade i svenska kronor. Aktierna har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551) och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag.

Inga förändringar av antalet aktier har skett sedan den 31 december 2012. Förestående nyemission kommer, vid fullteckning och inklusive övertilldelningsoption, medföra att antalet aktier i Platzer ökar från 70 447 434 till 95 747 434 aktier, vilket motsvarar en ökning om 26,4 procent.

Vissa rättigheter kopplade till aktierna

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på Bolagets webbplats. Rätt att delta i bolagsstämma har aktieägare som är införd i Platzers aktiebok fem vardagar före stämman samt anmäler sitt deltagande till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Varje aktie av serie A berättigar till tio röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de förut äger (för en mer detaljerad beskrivning av företrädesrätten, inklusive förhållandet mellan olika aktieslag, se 4§ i Platzers bolagsordning i avsnittet "Bolagsordning").

Det finns dock inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning som begränsar möjligheten att, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Utdelning får endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt (ii) Bolagets och Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den s.k. försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska ske fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie men kan även utbetalas i annan form.

Hembud och omvandlingsförbehåll aktier av serie A

Bolagets bolagsordning innehåller en hembudsklausul som innebär att en förvärvare av aktier av serie A som inte tidigare äger aktier av serie A är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av aktier av serie A, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller överlåtelse till juridisk person som innehåller firman Länsförsäkringar. Om ägare av aktier av serie A inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna av serie A automatiskt till aktier av serie B innan förvärvaren införs i aktieboken. Hembudsskyldigheten och omvandlingsförbehållet kan medföra att en förändring av kontrollen över Bolaget kan försenas eller förhindras.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Datum	Händelse	Förändring antal aktier serie A	Förändring antal aktier serie B	Aktier totalt, serie A och serie B	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktie- kapital, kr	Totalt aktie- kapital, kr
oktober 2011	Nyemission	–	7 000 000	7 000 000	0,10	700 000,0	5 700 000,0
juli 2012	Nyemission	–	6 112 469	6 112 469	0,10	611 246,9	6 311 246,9
augusti 2012	Nyemission	–	7 334 965	7 334 965	0,10	733 496,5	7 044 743,4
december 2013	Förestående nyemission ¹⁾	–	22 000 000	22 000 000	0,10	2 200 000,0	9 244 743,4
januari 2013	Övertilldelnings- option ²⁾	–	3 300 000	3 300 000	0,10	330 000,0	9 574 743,4

1) Under förutsättning att erbjudandet fulltecknas, exklusive aktier som kan komma att emitteras genom utnyttjande av övertilldelningsoptionen.

2) Under antagandet att övertilldelningsoptionen utnyttas till fullo.

Aktiekapitalets utveckling

Aktiekapitalets utveckling under de senaste tre åren framgår av ovanstående tabell. Per 30 september 2013 uppgick Platzers aktiekapital till 7 044 743,4 kronor fördelat på 70 447 434 aktier. Registrering hos Bolagsverket av förestående emission beräknas ske under december 2013 och registrering av eventuell utnyttjad del av övertilldelningsoptionen beräknas registreras hos Bolagsverket under januari 2014. Ingen av dessa registreringar påverkar tilldelning eller utbokning av aktier i samband med emissionen eftersom Platzer har lånat aktier av ägare för att hantera detta förfarande.

Bemyndiganden

Vid Platzers årsstämma den 26 april 2013 fattades beslut om att, intill nästkommande årsstämma, bemyndiga styrelsen att genomföra en nyemission av aktier av serie B till ett antal av högst 8 000 000 aktier mot kontant betalning varvid aktiekapitalet kan komma att öka med högst 800 000 kronor. Bemyndigandet har registrerats hos Bolagsverket.

Vid extra stämma den 22 oktober 2013 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att, intill nästkommande årsstämma, genomföra en nyemission

om högst 30 000 000 aktier av serie B. Bolagets aktiekapital kommer att kunna öka med högst 3 000 000 kronor. Bemyndigandet har registrerats hos Bolagsverket.

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

Notering

Bolaget har ansökt om upptagande till handel av B-aktierna med första handelsdag den 29 november 2013. Aktierna har ISIN-kod SE0004977692 och kortnamn vid handel på Nasdaq OMX Stockholm är PLAZ B.

Central värdepappersförvaring

Bolaget och dess aktier är anslutna till det elektroniska värdepapperssystemet med Euroclear (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm) som central värdepappersförvarare och clearingorganisation. Aktierna är registrerade på person. Euroclear administrerar Bolagets aktiebok och inga aktiebrev har utfärdats för aktierna eller kommer att utfärdas för de nya aktierna.

Ägarförhållanden

I tabellen nedan redovisas Platzers största aktieägare per 30 september 2013 samt därefter kända förändringar.

ÄGARFÖRTECKNING PER 30 SEPTEMBER 2013

Ägare	Antal		Totalt antal aktier	Kapital %	Röster %
	A-aktier	B-aktier			
Ernström Kapitalpartner AB (Ernström & C:o AB)	10 000 000		10 000 000	14,2%	39,9%
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB	5 000 000	11 162 490	16 162 490	22,9%	24,4%
AnJa Invest AB (Backahill AB)	5 000 000	9 125 000	14 125 000	20,1%	23,6%
Familjen Hielte / Hobohm med bolag		19 268 745	19 268 745	27,4%	7,7%
Wallenstam Aktier AB		6 112 469	6 112 469	8,7%	2,4%
Lesley Invest AB		2 037 490	2 037 490	2,9%	0,8%
Länsförsäkringar Blekinge		1 018 745	1 018 745	1,4%	0,4%
Länsförsäkringar Norrbotten		1 018 745	1 018 745	1,4%	0,4%
Gårda Intressenter AB ¹⁾		500 000	500 000	0,7%	0,2%
Skäreleja AB		203 750	203 750	0,3%	0,1%
Totalt	20 000 000	50 447 434	70 447 434	100%	100%

1) Ägs av P-G Persson och Lennart Ekelund.

Lock-up arrangemang

Efter genomförandet av Erbjudandet har Ernström & C:o AB, Gårda Intressenter AB, Backahill AB, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB, familjen Hielte / Hobohm och Bolaget åtagit sig, med sedvanliga förbehåll, att inte sälja (eller på annat sätt direkt eller indirekt överlåta) sina aktieinnehav under viss tid efter att handeln på NASDAQ OMX Stockholm har inletts ("lock-up perioden"). Avseende aktier av serie A och serie B gäller en lock-up period för Ernström & C:o AB och Gårda Intressenter AB om 360 dagar, för Backahill AB, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB om 270 dagar och för familjen Hielte / Hobohm och Bolaget är lock-up perioden 180 dagar.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen för Platzter känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Platzter. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Platzter förändras.

BOLAGSORDNING

1§ Firma

Bolagets firma är Platzer Fastigheter Holding AB (publ).

2§ Säte

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

3§ Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller genom hel- eller delägda dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4§ Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 5 000 000 kronor och högst 20 000 000 kronor.

Aktierna kan vara dels A-aktier och dels B-aktier. A-aktie medför 10 röster och B-aktie medför 1 röst.

A-aktier kan utges till ett antal av högst 200 000 000 och B-aktier till ett antal av högst 200 000 000.

Vid nyemission av aktier av serie A och serie B som inte sker mot betalning med apportegendom, skall ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån det inte kan ske, genom lottning.

Vid nyemission av aktier av endast serie A eller serie B som inte sker mot betalning med apportegendom, skall samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid emission av teckningsoptioner och konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom, skall ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt på motsvarande sätt som i andra och tredje styckena ovan.

Vad som ovan stadgas skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

5§ Antal aktier

Antalet aktier i bolaget skall uppgå till lägst 50 000 000 och till högst 200 000 000.

6§ Avstämningsbolag

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

7§ Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

8§ Styrelse

Styrelsen skall bestå av 4–9 ledamöter. Den väljs årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits.

9§ Revisor

Bolaget ska ha lägst en (1) och högst två (2) auktoriserade revisorer alternativt registrerade revisionsbolag samt högst två (2) revisorssuppleanter. Uppdraget som revisor ska gälla till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

10§ Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Svenska Dagbladet.

11§ Anmälan om deltagande i bolagsstämma

En aktieägare som vill delta i en bolagsstämma ska anmäla detta till bolaget senast kl. 16.00 den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman. Om en aktieägare vill ha med sig biträden vid bolagsstämman ska antalet biträden (högst två) anges i anmälan.

12§ Bolagsstämma

Årsstämma skall hållas i Göteborg inom 6 månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Vid årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Upprättande och godkännande av röstlängd;
3. Godkännande av dagordningen;
4. Val av två justeringsmän att justera protokollet;
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
8. Beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
10. Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter och, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorsuppleanter;
11. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt, i förekommande fall, revisorer och revisorsuppleanter;
12. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

13§ Omvandlingsförbehåll avseende A-aktier

Aktier av serie A skall på begäran av ägare till sådana aktier kunna omvandlas till aktier av serie B. Framställning därom skall skriftligen göras hos bolaget, varvid skall anges hur många aktier som önskas omvandlade. Aktier av serie A skall omvandlas till aktier av serie B om ej någon A-aktieägare löser hembjuden aktie enligt 14 § nedan. Omvandlingen skall därefter utan dröjsmål anmälas för registrering hos Bolagsverket och är verkställd när registrering skett samt anteckning gjorts i avstämningsregistret.

14§ Hembudsförbehåll avseende A-aktier

Om en aktie av serie A har övergått till person, som inte förut är ägare till aktie av serie A i bolaget, på annat sätt än genom koncernintern överlåtelse eller överlåtelse till juridisk person som innehåller firman Länsförsäkringar, har övriga ägare av aktier av serie A rätt att lösa aktien. A-aktiens nya ägare ska snarast anmäla aktieövergången till bolagets styrelse på det sätt som aktiebolagslagen föreskriver (hembud). Lösen får ej ske av ett mindre antal aktier än hembudet omfattar.

Styrelsen ska, så snart denna har fått information från antingen den nya ägaren eller av Euroclear AB om ägarövergången, genast lämna en underrättelse om hembudet till varje lösningsberättigad med känd postadress. I underrättelsen ska lämnas uppgift om den tid inom vilken lösningsanspråk ska framställas. För det fall styrelsen får sin information från Euroclear AB ska styrelsen även underrätta den nya ägaren om dennes skyldighet att hembjuda A-aktierna.

Lösningsanspråk ska framställas inom två (2) månader från behörigt hembud enligt ovan. Om lösningsanspråk framställs av fler än en lösningsberättigad, ska samtliga aktier så långt det är möjligt fördelas mellan de lösningsberättigade i förhållande till deras tidigare innehav av A-aktier i bolaget. Återstående aktier ska fördelas genom lottning av bolagets styrelse.

Om aktien har övergått genom försäljning, ska lösenbeloppet motsvara köpeskillingen. För inlösen ska inga andra villkor gälla.

Om ej någon A-aktieägare löser hembjuden aktie ska aktien omvandlas till aktie av serie B varefter den som gjort hembudet äger bli registrerad för aktien i bolagets aktiebok.

Om förvärvaren och den som har begärt att få lösa in aktierna inte kommer överens i frågan om inlösen, får den som har begärt inlösen väcka talan inom två (2) månader från den dag lösningsanspråket framställdes hos bolagets styrelse. Sådan tvist ska avgöras av skiljemän.

Lösenbeloppet ska betalas inom en (1) månad från den tidpunkt då lösenbeloppet blev bestämt.

Bolagsordningen har antagits på extra bolagsstämma den 22 oktober 2013.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Allmän bolags- och koncerninformation

Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Platzer Fastigheter Holding AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556746-6437, styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun och Bolagets hemvist är Sverige. Bolaget registrerades hos Bolagsverket den 14 december 2007. Bolaget är ett publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets verksamhet består i att direkt eller indirekt förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

Platzer är moderbolag i en koncern bestående av 72 bolag, varav 54 aktiebolag, 16 kommanditbolag och två handelsbolag per datumet för prospektet. Samtliga bolag ägs till 100 procent direkt eller indirekt av Bolaget, med undantag för Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB som ägs till 50,3 procent. Platzerkoncernen finns detaljerat beskriven under not 32 i avsnittet "Historisk Finansiell information". Förändringar i Platzerkoncernen i förhållande till not 32 är förvärv av AB Platzer Högsbo 4:1 och AB Platzer Älvsborg 178:2, 9 samt avyttring av AB Platzer Skår 40:17, AB Platzer Kärra 78:12-13, AB Platzer Kärra 78:8 och AB Platzer Kärra 80:6, se vidare avsnittet "Vissa förvärv och avyttringar av aktier och andelar" nedan.

Marknads- och branschinformation från tredje part

Prospektet innehåller viss marknads- och branschinformation som kommer från tredje part. Även om informationen har återgivits korrekt och Platzer anser att källorna är tillförlitliga har Platzer inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Såvitt Platzer känner till och kan förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av dessa källor, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. På vissa ställen i prospektet beskrivs Platzers ställning på marknaden. Dessa uppgifter baseras på Platzers fastighetsbestånds storlek i termer av kvadratmeter i förhållande till de aktuella marknadernas storlek respektive konkurrenternas storlek.

Transaktioner med närstående

Det föreligger inga väsentliga avtalsrelationer eller transaktioner mellan Bolaget och dess närstående, med undantag för nedan beskrivna hyresavtal med Länsförsäkringar, Peab och bolag inom Ernströmkoncernen. Samtliga avtalsförbindelser med närstående är ingångna på marknadsmässiga villkor, med

undantag för nedan beskrivna förvärv av rättigheter till kännetecken.

Platzer har såsom hyresvärd ingått hyresavtal med bolag inom Ernströmkoncernen. Hyresintäkterna uppgick 2010 och 2011 till cirka 9 Mkr och under 2012 till cirka 10 Mkr. Koncernen har även ingått aktieöverlåtelseavtal med Ernströmkoncernen under 2011 avseende ett fastighetsägande bolag där det underliggande fastighetsvärdet var 290 Mkr. I samband med förvärvet lånade Koncernen under 2011 68 Mkr genom säljarreverser. Erlagd ränta enligt reverserna var 1,6 Mkr. Koncernen har under 2010 förvaltat två fastigheter för Ernströmkoncernen, till ett arvode om 505 000 kronor. Bolaget har under 2013 förvärvat rättigheterna till kännetecknen "Platzer" och "P" från Ernströmkoncernen. Köpeskillingen uppgick till 800 000 kronor, vilket understeg marknadsvärdet enligt extern värdering.

Platzer har såsom hyresvärd ingått hyresavtal med Länsförsäkringar. Hyresintäkterna uppgick 2010 till cirka 11 Mkr och under 2011 och 2012 till cirka 13 Mkr. Platzer har även försäkringsavtal med Länsförsäkringar. Försäkringspremierna uppgick 2010 till cirka 2 Mkr och under 2011 och 2012 till cirka 3 Mkr.

Platzer har såsom hyresvärd ingått hyresavtal med Peab. Hyresintäkterna uppgick 2010 och 2011 till cirka 7 Mkr och 2012 till cirka 8 Mkr. Platzer har köpt entreprenadtjänster från Peab för cirka 3 Mkr under 2010, cirka 82 Mkr under 2011 och cirka 60 Mkr under 2012. Bolag inom Peab-koncernen administrerar Koncernens billeasing. Den årliga faktureringen uppgår till cirka 2 Mkr, vilket även inbegriper leasingavgifter till Nordea.

Platzer har även tecknat konsultavtal med Hansan AB med en årlig kostnad om 100 000 kronor.

Finansiella arrangemang

Bolaget har låneavtal med Swedbank, Nordea och Handelsbanken och Stadshypotek. Avtalen är olika former av ramavtal. Nedan följer en kort sammanfattning av låneavtalen.

Mellan Bolaget och Swedbank AB finns det två ingångna låneavtal. Det första har ett låneutrymme på 652 Mkr och gäller till den 31 december 2015, det andra har ett låneutrymme på 529 Mkr och gäller till den 30 juni 2015. Lånen ges till Bolaget mot säkerhet i internreverser (mellan Bolaget och dotterbolagen) med tillhörande fastighetspanter.

Mellan Bolaget och Nordea Bank AB och Nordea Hypotek AB finns ett ramavtal utan begränsning av låneutrymme. Avtalet gäller tillsvidare. Lånen ges till Bolaget och dess dotterbolag, mot säkerhet i fastig-

heter eller dotterbolagsaktier. Bolaget tecknar även borgen för respektive lån av dotterbolagen.

Bolaget har under hösten 2013 ingått två avtal med Svenska Handelsbanken AB och Stadshypotek AB med ett sammanlagt låneutrymme om 2,4 Mdkr, varav 50 Mkr utgör en checkkontokredit, fördelat på olika faciliteter med löptider om ett till fyra år. Lånen ges till Bolaget och dess dotterbolag mot säkerhet i fastigheter och internreverser (mellan Bolaget och dotterbolagen) med tillhörande fastighetspanter. Bolaget tecknar därtill borgen för respektive dotterbolagslån. De nya avtalen utgör en refinansiering av äldre låneavtal med Svenska Handelsbanken AB och Stadshypotek AB med ett låneutrymme om 2 Mdkr, varav 25 Mkr utgör en checkkontokredit, som löper ut den 31 december 2013. Det har samma typ av säkerhetsupplägg som det nya avtalet. Enligt koncernredovisningen 2011 finns även en företagsinteckning för checkkontokredit.

Vissa förvärv och avyttringar av aktier och andelar

Koncernen har avyttrat AB Platzer Skår 40:17 till Liseberg AB. AB Platzer Skår 40:17 är lagfaren ägare till fastigheten Göteborg Skår 40:17. På fastigheten finns miljöföreningar som skulle kunna leda till betydande kostnader för utredning och sanering (se vidare nedan under "Miljö" och "Tvister"). Enligt aktieöverlåtelseavtalet ska köparen bära risken för allt eventuellt miljörättsligt ansvar och i förekommande fall hålla säljaren och PFAB (tidigare fastighetsägare) skadeslösa.

Koncernen har avyttrat tre aktiebolag till Eklandia Förvaltnings AB. Bolagen var vid avyttringen ägare till fastigheterna Göteborg Kärra 78:8, Göteborg Kärra 78:12, Göteborg Kärra 78:13 och Göteborg Kärra 80:6. Tillträde ägde rum den 31 maj 2013.

Koncernen har förvärvat AB Platzer Högsbo 4:1 från Harry Sjögren Invest AB. Bolaget var vid förvärvet ägare till fastigheten Göteborg Högsbo 4:1. Tillträde ägde rum den 28 februari 2013.

Koncernen har under sommaren 2012 genomfört förvärv av fyra kommanditbolag och två aktiebolag från Wallenstam. Bolagen var vid förvärvet ägare till fastigheterna Mölndal Fänkålen 2, Göteborg Bagaregården 17:26, Härryda Solsten 1:110, Härryda Solsten 1:132, Göteborg Brämaregården 35:4 och Mölndal Bosgården 1:71.

Vidare har Koncernen genomfört förvärv av tre aktiebolag från Vasakronan (AB Platzer Gårda 16:17, AB Platzer Nordstaden 13:12 och AB Platzer Nordstaden 20:5) som är lagfarna ägare till i Göteborg belägna fastigheter med motsvarande fastighetsbeteckningar. Tillträde skedde den 3 juli 2012.

Koncernen har överlåtit AB Platzer Högsbo 17:7 och AB Platzer Högsbo 36:6 samt andelarna i KB Platzer Högsbo 36:7. De överlåtna bolagen ägde vid avyttringstidpunkten fastigheterna Göteborg Högsbo 17:7, Göteborg Högsbo 36:6 och Göteborg Högsbo 36:7. Tillträde skedde den 1 april 2012.

Platzer har nyligen, se sidan 70 ovan, ingått avtal med Skanska Fastigheter Göteborg om förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Remulus Göteborg som äger fastigheten Göteborg Gullbergsvass 5:26 samt avtal med AxFast om förvärv av samtliga aktier i Backaplan Irish Investment Holdings AB som äger fastigheten Göteborg Tingstadsvassen 3:8. Bägge avtalen är villkorade av att den förestående noteringen genomförs och att Platzer tillförs eget kapital genom nyemissionen.

Tvister

På en fastighet som förvärvades med tillträde i början av 2013 finns bland annat en skola. Under sommaren har uppdragats att bygglov saknas och att detaljplanen inte tillåter skolverksamhet. Reklamation har framställts till säljaren med åberopande av en säljargaranti. Säljaren har agerat för att komma till rätta med problemet och nyligen erhöles tillfälligt bygglov till och med halvårsskiftet 2015. Hyresavtalet med skolan sträcker sig emellertid ytterligare tre år. Garantibristen beräknas kunna medföra skada i form av uteblivna hyresintäkter (årshyran uppgår till cirka 4,4 Mkr), ersättning till hyresgästen och ombyggnadskostnader. Med hänsyn till säljarens ansvar enligt överlåtelseavtalet och säljarens agerande hittills, bedöms riskerna för Koncernen som små.

Ett aktiebolag som äger en fastighet förvärvades hösten 2011. Efter tillträdet noterades problem med vatteninträngning i byggnadens källare. Kostnaderna för åtgärdandet beräknas till cirka 3,8 Mkr. Bolaget har med åberopande av säljargaranti framställt krav som avvisats av säljaren. Förhandlingar pågår. Senare har framkommit att problemen med vatteninträngning kan ha förvärrats till följd av Trafikkontorets arbeten med trottoaren utanför byggnaden. Krav har därför riktats även mot Trafikkontoret som ännu inte tagit ställning till kravet.

Koncernen är vidare inblandad i fem äldre tvister. Tvisterna avser fastighets- och bolagsöverlåtelser samt entreprenadarbeten som härrör från den byggverksamhet som en gång bedrevs i Platzer Fastigheter AB. Bolagets största ägare, Ernström & C:o AB, har angivit en skadelöshetsförbindelse genom vilken Ernström & C:o AB har garanterat att hålla Koncernen skadelös till följd av dessa tvister.

Miljö

På fastigheten Skår 40:17 (Växellådsfabriken) har bedrivits olika typer av verksamhet sedan 1870-talet; främst verkstads- och tillverkningsindustri. Ett flertal markundersökningar och inventeringar har utförts. Av undersökningarna framgår sammanfattningsvis att marken och vissa byggnader är förorenad av tungmetaller och oljor.

Enligt ansvarsreglerna i 10 kap miljöbalken ansvarar i första hand den eller de verksamhetsutövare som har bidragit till föroreningen under förutsättning att verksamhetens faktiska drift har pågått efter den 1 juni 1969 och verkningarna av verksamheten alltså pågår efter den 1 januari 1999. Om ingen verksamhetsutövare kan hållas ansvarig faller ansvaret, i andra hand, på den eller de fastighetsägare som förvärvat fastigheten efter den 1 januari 1999. Koncernen förvärvade fastigheten redan år 1991 och bär således inget ansvar enligt 10 kap miljöbalken. Koncernen kan således inte hållas solidariskt ansvarigt i förhållande till ny förvärvare.

Miljöförvaltningen i Göteborgs kommun har initierat en dialog med en av de tidigare verksamhetsutövarna, Saab AB, avseende krav på fortsatta utredningar med stöd av 10 kap miljöbalken. Behovet av en framtida sanering och dess omfattning är inte slutligt utrett.

Koncernen har avyttrat AB Platzer Skår 40:17 till Liseberg AB (se ovan). Enligt aktieöverlåtelseavtalet ska köparen bära risken för allt eventuellt miljörettsligt ansvar och i förekommande fall hålla säljaren och PFAB skadeslösa.

Försäkringar

Koncernen innehar för branschen sedvanliga försäkringar vilka av styrelsen bedöms ge ett fullgott försäkringsskydd.

Immateriella rättigheter

Bolaget innehar rättigheterna till följande kännetecken:

- Ordmärket PLATZER
- Figurmärket "P" i särskilt utförande
- Figurmärket "P + PLATZER" i särskilt utförande
- Bland annat domännamnet www.platzer.se

Skatt

Platzer Fastigheter AB ("PFAB") är till följd av den byggverksamhet som en gång bedrevs, byggmästarsmittat vilket bland annat medför att fastigheter som förvärvas av PFAB utgör lagertillgångar. Vidare utgör även aktier i dotterbolag till PFAB lagertillgångar om en av sådant dotterbolag ägd fastighet skulle ha utgjort lagertillgång om den hade ägts av PFAB. Risken med byggmästarsmitta är hänförlig till en tidigare struktur inom Koncernen.

Vidare finns historiskt skattemässiga risker hänförliga till negativa justerade anskaffningsutgifter på kommanditbolagsandelar. Skatterisker finns även i förhållande till interna omstruktureringar, försäljningar av fastigheter och momsfrågor.

Ovanstående risker bedöms som små.

Rådgivare

Följande rådgivare är anlitade i samband med noteringen av Platzer Fastigheter Holding på NASDAQ OMX Stockholm: Handelsbanken Capital Markets, Advokatfirman Vinge, Catella och ABG Sundal Collier. Ingen av rådgivarna äger aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget, undantaget Handelsbanken som är långgivare till Bolaget.

Övertilldelningsoption och stabilisering

Bolaget har lämnat en övertilldelningsoption till Handelsbanken Capital Markets, innebärande att Handelsbanken Capital Markets, senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier, har rätt att teckna ett ytterligare antal B-aktier, motsvarande högst 15 procent av antalet aktier i Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning inom ramen för Erbjudandet.

Handelsbanken Capital Markets kan i samband med Erbjudandet och noteringen på NASDAQ OMX Stockholm komma att genomföra transaktioner, som medför att kursen på aktierna håller sig på en högre nivå än vad som annars skulle ha varit fallet. Stabili-

seringsåtgärder i syfte att stödja kursen på aktierna kan komma att ske från och med första dag för handel i aktierna på NASDAQ OMX Stockholm och under en period av maximalt 30 kalenderdagar därefter. Stabiliseringstransaktioner kommer inte att genomföras av Handelsbanken Capital Markets till högre pris än det försäljningspris som fastställs i Erbjudandet. Stabiliseringsåtgärderna kan medföra att marknadspriset för aktierna hamnar på en nivå som inte är långsiktigt hållbar och som överstiger det pris som annars skulle råda i marknaden.

Att Handelsbanken Capital Markets har möjlighet att genomföra stabiliseringsåtgärder innebär inte att sådana åtgärder med nödvändighet kommer att vidtas. Vidtagna stabiliseringsåtgärder kan vidare avbrytas när som helst. Då stabiliseringsperioden (30 kalenderdagar) har löpt ut kommer Handelsbanken Capital Markets att meddela om stabiliseringsåtgärder vidtagits, de datum då stabiliseringsåtgärder i förekommande fall vidtagits, inklusive sista datum för sådana åtgärder, samt inom vilket prisintervall som stabiliseringstransaktionerna skedde.

Information som införlivats genom hänvisning

Följande dokument införlivas genom hänvisning och utgör en del av prospektet:

- Platzers reviderade årsredovisningar för koncernen och moderbolaget för åren 2010 och 2011, inklusive revisionsberättelser.
- Revisionsberättelsen från Platzers reviderade årsredovisning 2012.

Tillhandahållna dokument

Kopior av följande dokument hålls under prospektets giltighetstid tillgängliga hos Platzer på Koncernens huvudkontor Anders Personsgatan 16, Box 211, 401 23 Göteborg, på vardagar under ordinarie kontorstid samt på Platzers webbplats, www.platzer.se:

- Platzers bolagsordning antagen vid extra bolagsstämman den 22 oktober 2013.
- Platzers reviderade årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2010–2012, inklusive revisionsberättelser och Platzers delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2013.
- Detta prospekt.

VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av upptagandet till handel av aktierna i Platzter på NASDAQ OMX Stockholm för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende aktierna i Platzter från och med det att aktierna har upptagits till handel på NASDAQ OMX Stockholm.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvaras på ett investerings-sparkonto,
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Platzter som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som upptagandet till handel av aktierna i Platzter på NASDAQ OMX Stockholm kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och dubbelbeskattningsavtal.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst och kapitalförlust beräknas normalt som skillnaden mellan den ersättning som erhållits, minskad med utgifter för avyttringen, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga del-

ägarrätter, bland annat aktier, av samma slag och sort beräknas gemensamt på basis av den faktiska anskaffningsutgiften och med hänsyn till förändringar under innehavstiden, enligt den s.k. genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier, såsom aktier i Platzter, får omkostnadsbeloppet alternativt beräknas enligt den s.k. schablonmetoden, där omkostnadsbeloppet är 20 procent av försäljningspriset minskat med utgifter för avyttringen.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år, dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger SEK 100 000 och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltare.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procents skatt.

Kapitalvinst och kapitalförlust beräknas på samma sätt som ovan beskrivits avseende fysiska personer.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlus-

ten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär avdrag för ett beskattningsår som har samma deklARATIONSTIDPUNKT eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör.

Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Kupongskattesatsen

är dock i allmänhet reducerad genom dubbelbeskattningsavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. För det fall för hög kupongskatt har dragits av kan den som erhållit utdelningen begära återbetalning före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen. Sådan återbetalning begärs hos Skatteverket.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige – och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige – kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2013

2013 DELÅRSRAPPORT jan-sept

- Hysesintäkterna ökade till 346 mkr (273)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 30 % till 129 mkr
- Periodens resultat uppgick till 193 mkr (87), en ökning med 122 %
- Fastighetsvärdet ökade till 6 314 mkr (6 091)
- Eget kapital per aktie uppgick till 28,02 (25,77)
- Resultat per aktie uppgick till 2,74 (1,42)





Illustration: White arkitekter

VD HAR ORDET



Verksamheten i Platzer fortsätter att utvecklas på ett positivt sätt. I princip samtliga väsentliga nyckeltal har förbättrats jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet har ökat med cirka 30 %, vilket till stor del förklaras med de större affärer vi gjorde förra sommaren. Värdeökningarna är ett resultat av den fastighetsutveckling vi kontinuerligt bedriver i beståndet och det minskade undervärdet i bolagets derivat. Sammantaget innebär detta ett kraftigt förbättrat resultat efter skatt.

I juni inledde vi processen med en notering av Platzer på Nasdaq OMX (Stockholmsbörsen). I samband med detta gör vi en nyemission för att få in mer kapital till vår tillväxt och dessutom få in fler ägare i Platzer. Just nu är vi inne i ett intensivt skede med arbetet att förbereda oss för en publik tillvaro, allt från att arbeta fram prospekt, genomgå en omfattande legal och kommersiell granskning till att presentera bolaget och göra det mer känt. Noteringsprocessen går enligt plan och om det inte händer något dramatiskt i omvärlden är jag väldigt optimistisk till att Platzer är ett noterat bolag inom kort.

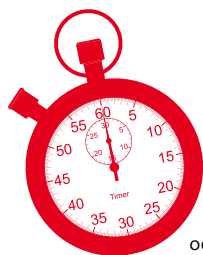
Efter periodens utgång godkände Göteborgs Stads kommunfullmäktige Lisebergs förvärv av vår fastighet Skår 40:17. I och med det fullbordas processen för att Liseberg skall kunna förvärva fastigheten och därmed beräknas frånträde ske i mitten av november i enlighet med vårt överlåtelseavtal med Liseberg.

Dessutom gjorde vi klart med Försäkringskassan om en förhyrning av 7 300 m² i våra fastigheter Gårda 3:12 och Gårda 3:14. Uthyrningen innebär att Gårda 3:12 fylls upp efter det att PEAB lämnar fastigheten våren 2015 samt att vi får en tillräckligt stor uthyrning i Gårda 3:14 för att kunna dra igång ett nybyggnadsprojekt på den fastigheten. Nyproduktionen på Gårda 3:14 betyder mycket för närområdets utveckling och ger oss råg i ryggen att fortsätta utveckla våra övriga fastigheter i Gårda Norra.

Strategin för Platzer är fortsatt lönsam tillväxt och vi för kontinuerligt diskussion med tänkbara säljare av fastigheter för att möjliggöra vår expansion. I en region med den storlek som Göteborg har finns det tillräckligt med potentiella köpobjekt för att Platzers tillväxtstrategi skall gå att genomföra. Att förvärva fastigheter i Göteborg handlar därför mer om tajming och marknadskänedom än om utbud, d.v.s. att köpa i rätt läge, köpa till rätt prisnivå, se utvecklingspotential samt få finansiering. Som ett lokalt fastighetsbolag med fokus på den kommersiella fastighetsmarknaden i Göteborgsområdet har vi bra känsla för vad och var vi skall köpa och med mer kapital in i bolaget ser jag stora möjligheter att fortsätta förvärva, utveckla och nyproducera fastigheter som genererar lönsam tillväxt för Platzer.

P-G Persson
VD

PLATZER I KORTHET



Platzer Fastigheter Holding AB (Platzer) är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Företaget äger, förvaltar och utvecklar 52 fastigheter med en total yta om cirka 400 000 kvadratmeter. Genom långsiktig fastighetsutveckling och förvaltning skapar Platzer tillväxt och lönsamhet i sina fastigheter. Platzer prioriterar goda relationer med hyresgästerna och att erbjuda en service som präglas av närhet och engagemang. Vid periodens utgång hade Platzer 39 medarbetare.

Vision

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

Affärsidé

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

Ambition

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

Finansiella mål

- Substansvärde per aktie: 40 kr (2017)
- Avkastning på eget kapital: Riskfri ränta +5 procentenheter
- Soliditet: 30 procent
- Räntetäckningsgrad: 1,5 ggr

Strategi

- Stärka marknadspositionen i Göteborg på utvalda delmarknader. Bli marknadsledande aktör inom respektive delmarknad. Kontinuerligt utvärdera nya delmarknader.
- Sträva mot långsiktiga hyresförhållanden genom att aktivt arbeta med kundrelationer. Systematiskt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder.
- Sträva mot ständig förbättring av fastighetsportföljen genom aktiv förvaltning och förädling med fokus på god kostnadseffektivitet, hög uthyrningsgrad och optimal hyresgäst-sammansättning.

- Finansiera verksamheten genom befintligt ägarkapital, nytt ägarkapital i form av emission av B-aktier till befintliga och nya ägare samt lånefinansiering.
- Vid all affärs- och projektutveckling är strävan att över tid förbättra bolagets nyckeltal.

Kärnvärden

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

Frihet under ansvar

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

Långsiktig utveckling

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

Öppenhet

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



Stampen 4:44, Polhemsplatsen 5-7, Göteborg

KOMMENTARER JAN-SEPT 2013

Jämförelseposter för resultatposter avser motsvarande period föregående år och för balansposter 2012-12-31.

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 129 mkr (99), en förbättring med 30 %. Resultatförbättringen beror till största delen på den tillväxtstrategi som Platzter arbetar efter med ett större fastighetsbestånd 2013. Periodens resultat uppgick till 193 mkr (87), mer än en fördubbling av motsvarande resultat föregående år. Till resultatförbättringen har också värdeförändringar förvaltningsfastigheter bidragit med ett resultat tillskott om 32 mkr (66) och värdeförändringar finansiella instrument har gett ett tillskott till resultatet om 88 mkr (-42).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick för årets första nio månader till 346 mkr (273), en ökning med 27 %. Intäktsökningen är främst hänförlig till ett större fastighetsbestånd samt i mindre utsträckning till hyreshöjningar. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per bokslutsdagen uppgå till 472 mkr (460). Den ekonomiska uthyrningsgraden avseende förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 94 % (93).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 89 mkr (69), en ökning som till största delen orsakades av det större fastighetsbeståndet. Kostnaderna har också påverkats negativt av ett betydligt kallare första kvartal än normalt. Till övervägande del vidaredebiteras förbrukningskostnader som värme, el, kyla och renhållning samt fastighetsskatt på hyresgästerna.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 257 mkr (204), en ökning med 26 %. Överskottsgraden fortsatte ligga på en hög och stabil nivå och uppgick för perioden till 75 % (76).

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -111 mkr (-90). De ökade räntekostnaderna avser till övervägande del lånefinansiering av fastighetsförvärv, som netto belastar resultatet med ca -20 mkr jämfört med föregående år. Marknadsräntan har i år varit något lägre än motsvarande period föregående år men detta har till största delen motverkats av en högre marginal till banken. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan inklusive effekter av derivat till 3,62 % (3,55).

Skatt

Inkomstskatt på periodens resultat uppgick till 56 mkr (35) och utgörs till största delen av uppskjuten skatt. Försäljning av fastigheter sker vanligtvis genom bolagsförsäljning som är skattebefriad. Härutöver finns möjligheter till större skattemässiga avskrivningar och även i en del fall direktavdrag av ombyggnadskostnader vilket sänker den aktuella skatten.

Kassaflöde

Nettoinvesteringarna i fastigheter har under årets första nio månader uppgått till 190 mkr (1 432), varav fastighetsförvärv utgör 176 mkr (1 500). Förra året innefattade två större fastighetsförvärv som båda skedde under juli månad. Fastighetsinvesteringarna netto har påverkats av fastighetsförsäljningar som under perioden uppgick till 80 mkr (172). Härutöver har årets investeringar i befintliga fastigheter uppgått till 94 mkr (104). Investeringarna har finansierats dels genom lån om netto 143 mkr (1 161) och dels genom kassaflödet från den löpande verksamheten som uppgick till 127 mkr (113). Periodens kassaflöde uppgick totalt, efter lämnad utdelning till aktieägarna om 35 mkr (27), till 45 mkr (141). De likvida medlen inklusive outnyttjad checkkredit uppgick per 30 september till 188 mkr (143).

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till bedömt verkligt värde om 6 314 mkr (6 091) vilket baserar sig på en intern värdering per bokslutsdagen. Fastigheterna värderas i samband med årsbokslutet internt genom en tioårig kassaflödesmodell på samtliga fastigheter. Vid kvartalsboksluten görs en uppdatering av värderingarna då det skett förändringar av faktorer som avkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad, realiserade värdeförändringar och investeringar i fastigheterna. En gång per år låter Platzter genomföra en extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. I år har den externa värderingen utförts i anslutning till bokslutet per 30 september och även omfattat samtliga fastigheter i beståndet. Den externa värderingen bedömde det samlade fastighetsvärdet till 6 329 mkr.

Den interna fastighetsvärderingen har för perioden inneburit en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna om 32 mkr (66). Under året har två fastigheter förvärvats för tillsammans 176 mkr (1 500) samtidigt som fyra fastigheter sålts för 80 mkr (172). Under andra kvartalet i år har också avtal träffats om att sälja fastigheten Skår 40:17. Försäljningen redovisas när fastigheten frånträds, vilket beräknas ske i mitten av november. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 94 mkr (104).



Forsåker 1:196, Kvarnbygatan 10-14, Möndal

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 september till 1 974 mkr (1 816), efter att utdelning lämnats till aktieägarna om 35 mkr (0,50 kr per aktie) under andra kvartalet. Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 28,02 kr (25,77). Soliditeten uppgick samtidigt till 30 % (29).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per den 30 september uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 4 187 mkr (4 045), vilket motsvarade en belåningsgrad om knappt 66 % (66). Lånefinansiering sker uteslutande genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Den genomsnittliga räntan uppgick per bokslutsdagen till 3,62% (3,55). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick samtidigt till 3,2 år (3,4). Under perioden har ett nytt låneavtal börjat gälla vilket ökat den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,3 år (1,2).

För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivatinstrument, främst ränteswapar. Dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Genom höjda marknadsräntor i år har undervärdet i Platzers räntederivat under årets första nio månader minskat till -22 mkr vilket inneburit en positiv värdeförändring om 88 mkr för bokslutsperioden. Värdeförändringen påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid går ut är alltid värdet noll.

De finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av ovan beskrivna derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både derivatinstrumenten och kapitalförsäkringarna återfinns i nivå 2 enligt IFRS 13 *Värdering till verkligt värde*. Verkligt värde på derivatinstrumenten uppgår till -22 mkr fördelat på övriga långfristiga skulder om 40 mkr och övriga finansiella anläggningstillgångar om 18 mkr. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder motsvarar dess redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig då räntan på lånen är rörlig och marknadsmässig.

Tredje kvartalet 2013

Hyresintäkterna förbättrades för perioden juli - september till 115 mkr (110), en ökning med 5 %. Driftsöverskottet ökade för samma period till 88 mkr (87). Förvaltningsresultatet har under samma tid förbättrats till 45 mkr (44). Härtill kommer under kvartalet värdeförändringar i fastigheter om 9 mkr (16) och finansiella instrument om 7 mkr (-43). Resultatet efter skatt förbättrades för tredje kvartalet till 48 mkr (12), motsvarande 0,68 kr/aktie (0,17).

Händelser efter rapportperiodens utgång

Göteborgs Stads kommunfullmäktige godkände under oktober Lisebergs förvärv av Platzers fastighet Skår 40:17. Tillträde beräknas ske under november 2013.

I oktober har också ett hyresavtal om 7 300 kvm tecknats med Försäkringskassan om en förhyrning i Gårda. Avtalet innebär att nybyggnadsprojektet på Gårda 3:14 därmed beräknas starta under fjärde kvartalet.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar vissa koncerngemensamma funktioner kring ledning och finansiering. Intäkterna i moderbolaget avser fakturering av tjänster till koncernbolag.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policyer samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar är metoder som Platzers använder för att hantera och minska riskerna. Platzers intäkter påverkas främst av hyresnivåer, uthyrningsgrad och kundförluster. För att minska den operativa risken arbetar Platzers medvetet med att öka den genomsnittliga kontraktstiden, minska beroendet av enskilda hyresgäster och vid nyuthyrning göra kreditbedömningar. Platzers strävar efter att skriva hyresavtal som innebär att större delen av driftskostnaderna och fastighetsskatten vidaredebiteras på hyresgästerna varför risken vid förändring av dessa kostnader begränsas för Platzers. Oförutsedda underhållskostnader kan komma påverka resultatet negativt. Fastigheternas värde påverkas dels av Platzers egna arbete med fastigheterna och dels av yttre faktorer som investerarens avkastningskrav. Härutöver finns också operationella risker som kan uppstå genom bristfälliga rutiner och miljörisker. Platzers arbetar aktivt med att begränsa denna typ av risker. De finansiella risker som Platzers i första hand påverkas av beskrivs i årsredovisningen för 2012 på sid 35-36.

Redovisningsprinciper

Platzers upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Utöver det har IFRS 8 *Rörelsesegment* tillämpats för första gången i den upprättade delårsrapporten. Den nya standarden IFRS 13 *Värdering till verkligt värde* som gäller från 1 januari 2013 innebär främst ökade upplysningskrav i årsredovisningen. Förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med nivå 3 i verkligt värde hierarkin och derivatinstrument i enlighet med nivå 2. Införandet av IFRS 13 bedöms inte få någon effekt på Platzers värderingsmetodik eller resultat. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder som trätt i kraft 2013 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering*. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR2.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN | SAMMANDRAG

Mkr	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec	2012/2013 okt-sept
Hysesintäkter	115	110	346	273	384	456
Fastighetskostnader	-27	-23	-89	-69	-104	-123
Driftöverskott	88	87	257	204	280	333
Central administration	-5	-5	-17	-15	-22	-24
Finansnetto	-38	-38	-111	-90	-127	-148
Förvaltningsresultat	45	44	129	99	130	161
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	9	16	32	66	108	74
Värdetförändring finansiella instrument	7	-43	88	-42	-55	75
Resultat före skatt	61	17	249	123	184	310
Skatt på periodens resultat	-13	-5	-56	-35	-26	-47
Periodens resultat ¹⁾	48	12	193	87	157	263
Resultat per aktie ²⁾	0,68	0,17	2,74	1,42	2,47	3,74

1) I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför summa totalresultat för koncernen överensstämmer med periodens resultat. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

BALANSRÄKNING KONCERNEN | SAMMANDRAG

Mkr	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	6 314	6 001	6 091
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	23	4	4
Omsättningstillgångar	17	21	20
Likvida medel	163	179	118
SUMMA TILLGÅNGAR	6 520	6 208	6 235
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 974	1 746	1 816
Uppskjuten skatteskuld	177	144	125
Långfristiga räntebärande skulder	4 187	4 016	4 045
Övriga långfristiga skulder	45	175	114
Kortfristiga skulder	137	127	136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 520	6 208	6 235

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec	2012/2013 okt-sept
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	88	87	257	204	280	333
Central administration	-5	-5	-17	-15	-22	-24
Betalt finansnetto	-38	-38	-112	-91	-127	-148
Inkomstskatt	-	-	-	-	-11	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	45	44	128	98	120	150
Förändring av kortfristiga fordringar	0	2	0	17	14	-2
Förändring av kortfristiga skulder	1	-14	-1	-2	11	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46	32	127	113	145	160
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-20	-39	-94	-104	-151	-141
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-1 500	-176	-1 500	-1 500	-176
Sålda förvaltningsfastigheter	-	20	80	172	171	79
Investering i övrigt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20	-1 519	-190	-1 432	-1 480	-238
Finansieringsverksamheten						
Förändring av räntebärande skulder	-41	1 131	143	1 161	1 114	96
Utdelning	-	-	-35	-27	-27	-35
Nyemission	-	147	-	327	327	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41	1 278	108	1 461	1 414	61
Periodens kassaflöde	-15	-209	45	141	79	-17
Likvida medel vid periodens början	178	389	118	39	39	180
Likvida medel vid periodens slut	163	180	163	180	118	163

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	Vid periodens början	Nyemission	Periodens totalresultat	Utdelning	Vid periodens slut
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare					
jan-sept 2013	1 816	-	193	-35	1 974
jan-sept 2012	1 359	327	87	-27	1 746
jan-dec 2012	1 359	327	157	-27	1 816

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG | SAMMANDRAG

Mkr	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec
Intäkter	5	5	7
Kostnader	-6	-4	-6
Finansnetto	-26	-5	128
Värdetförändring finansiella instrument	85	-42	-55
Resultat före skatt	58	-46	74
Bokslutsdispositioner	0	0	-9
Skatt på periodens resultat	-19	11	3
Periodens resultat ¹⁾	39	-35	68

1) I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför summa totalresultat för moderbolaget överensstämmer med periodens resultat.

BALANSRÄKNING MODERBOLAG | SAMMANDRAG

Mkr	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	815	815	815
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 146	1 132	1 126
Omsättningstillgångar	566	592	654
Likvida medel	0	0	0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 527	2 539	2 595
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 344	1 331	1 339
Obeskattade reserver	12	4	12
Långfristiga skulder	1 166	1 203	1 235
Kortfristiga skulder	5	1	9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 527	2 539	2 595
Ställda säkerheter	1 126	1 126	1 126
Ansvarsförbindelser	2 973	2 830	2 830

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Ränteförfall			Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Andel %	Snittränta %	Låne- belopp Mkr	Andel %
2013	1 567	37	2,79	240	6
2014	350	8	4,09	976	23
2015	300	7	4,60	1 170	28
2016	300	7	4,22	766	18
2017	400	10	3,84	1 035	25
2018	100	2	4,24	-	-
2019	200	5	3,64	-	-
2020	300	7	4,58	-	-
2021	370	9	4,02	-	-
2022	200	5	3,84	-	-
2023	100	2	3,92	-	-
Totalt	4 187	100	3,62	4 187	100

NYCKELTAL

Mkr	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec	2012/2013 okt-sept
Finansiering				
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,3	2,2	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,0	2,1
Belåningsgrad, %	66	68	66	66
Soliditet, %	30	28	29	30
Avkastning på eget kapital, %	12,0	7,4	9,9	13,0
Fastigheter och förvaltning				
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5,7	5,8	5,7	5,6
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	75	76	75	74
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltnings- fastigheter, %	94	93	94	94
Hyresvärde förvaltningsfastigheter, kr/kvm	1 397	1 364	1 366	1 395
Uthyrningsbar yta, tkvm	400	402	402	400

SEGMENTREDOVISNING JAN-SEPT 2013

Mkr	Förvaltningsfastigheter						Projektfastigheter		Totalt	
	Centrala Göteborg		Västra Göteborg		Övriga Göteborg		2013	2012	2013	2012
	2013	2012	2013	2012	2013	2012				
Hysesintäkter	189	154	53	50	100	63	4	6	346	273
Fastighetskostnader	-42	-33	-19	-18	-24	-14	-4	-4	-89	-69
Driftsöverskott	147	121	34	32	76	49	0	2	257	204

Segmentsinformationen lämnas för första gången i den upprättade delårsrapporten 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.

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 257 mkr (204) och resultat före skatt 249 mkr (123) består av centraladministration -17 mkr (-15), finansnetto -111 mkr (-90) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 120 mkr (24).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	
Fastigheternas värde 2013-01-01	6 091
Investeringar i befintliga fastigheter	95
Fastighetsförvärv	176
Fastighetsförsäljningar	-80
Värdeförändring	32
Fastigheternas värde 2013-09-30	6 314

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI OCH OMRÅDE

	Antal fastig- heter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Ekono- misk uthyr- nings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Drifts- över- skott, Mkr	Över- skotts- grad, %
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER								
Centrala Göteborg								
Kontor/Butik	15	125 442	3 416	257	96	246	191	77
Industri/Lager/Övrigt	2	23 925	270	17	85	15	12	81
Totalt	17	149 367	3 686	274	95	261	202	78
Västra Göteborg								
Kontor/Butik	7	46 921	493	52	78	41	25	61
Industri/Lager/Övrigt	9	53 059	363	39	95	37	25	68
Totalt	16	99 980	856	91	85	78	50	64
Övriga Göteborg								
Kontor/Butik	9	81 581	1 191	112	97	108	81	75
Industri/Lager/Övrigt	2	18 813	227	25	98	24	18	75
Totalt	11	100 394	1 418	136	97	132	99	75
SUMMA								
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	44	349 741	5 960	502	94	470	351	75
PROJEKTFASTIGHETER	8	50 125	354	3	76	2	-2	-109
SUMMA PLATZER	52	399 866	6 314	504	94	472	349	74

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 30 september 2013.

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

Hysesintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg per 1 oktober 2013.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 oktober 2013 med avdrag för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration rullande 12 månader.

FASTIGHETSBESTÅND

Platzer äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Fastigheterna kan delas upp i tre geografiska områden: Centrala Göteborg (Centrum, Gårda och Gullbergsvass), Västra Göteborg (Högsbo och Långedrag) och Övriga Göteborg (Backaplan, Gamlestaden, Mölndal och Mölnlycke). Genom lönsam tillväxt strävar Platzer efter att vara den ledande aktören i samtliga prioriterade områden. Idag är företaget den ledande aktören i Lilla Bommen, Gårda och Högsbo.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per den 30 september 2013 totalt 52 fastigheter, varav åtta projektfastigheter, med ett verkligt värde om 6 314 mkr.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 399 866 kvm, vilka fördelade sig på kontor 60 %, butik 2 %, industri/lager 24 % och övrigt 14 %.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 94%.

Hyresutveckling

Platzer har 514 lokalhyreskontrakt. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DB Schenker, Migrationsverket, Mölnlycke Health Care, Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän, Flexlink, Göteborgs-Posten, Domstolsverket, AcadeMedia, Cochlear, Stadium, Mechanum, Unionen, Försäkringskassan och PEAB.

De tjugo största hyreskontrakten stod för 35% av hyresvärdet.

Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 41 månader.

Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttids-parkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 33 mkr.

Kontraktstruktur/Avtal per förfalloår

	Antal	Hyresintäkt	Andel %
2013	16	6	1
2014	196	85	19
2015	110	108	24
2016	96	94	21
2017	51	42	9
2018	25	45	10
2019–	20	65	15
Total	514	444	100
P-hus/övrigt		33	
Minoritet		-5	
Total		472	



Solsten 1:110, Företagsvägen 2, Mölnlycke

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Platzer har under första kvartalet i år genomfört två fastighetsförvärv om totalt 11 000 kvm. Från Stena Fastigheter förvärvades för 144 mkr kontorsfastigheten Gullbergsvass 5:11 med en uthyrningsbar yta om 6 455 kvm samt 45 garageplatser. Fastigheten har efter förvärvet genom fastighetsreglering sammanslagits med den sedan tidigare ägda fastigheten Gullbergsvass 5:10. Den andra förvärvade fastigheten ligger i centrala Högsbo och omfattar 4 643 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheten förvärvades för 32 mkr och gränsar till flera av Platzers befintliga fastigheter i området. Under andra kvartalet har Platzer sålt samtliga fastigheter i Kärra om totalt ca 8 400 kvm till ett värde om 80 mkr. Under juni månad skrevs avtal med Liseberg om att sälja fastigheten Skår 40:17 till ett nettovärde om 250 mkr. Försäljningen är villkorad av beslut i kommunfullmäktige och försäljningen redovisas i samband med planerat frånträde den 13 november 2013.

Kvartal	Fastigheter	Område	Byggår	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
Förvärv								
1	Gullbergsvass 5:11	Gullbergsvass	1988	6 089		252	114	6 455
1	Högsbo 4:1	Högsbo	1965/1972	1 310	510	2 823		4 643
								11 098
Försäljningar								
2	Kärra 78:12	Kärra	1982			1 825		1 825
2	Kärra 78:13	Kärra	1982	440		1 825		2 265
2	Kärra 78:8	Kärra	1982	250	666	1 893		2 809
2	Kärra 80:6	Kärra	1990	225		1 273		1 498
								8 397



Gullbergsvass 5:11, Kämpegatan 7, Göteborg.



Högsbo 4:1, A Odhners gata 8/Olof Asklunds gata 24/Fältspatsgatan 1, Göteborg.



Skår 40:17, Nellickevägen 2, Göteborg, mer känd som Saabs växellådsfabrik, har sålts till Liseberg med planerat frånträde den 13 november.

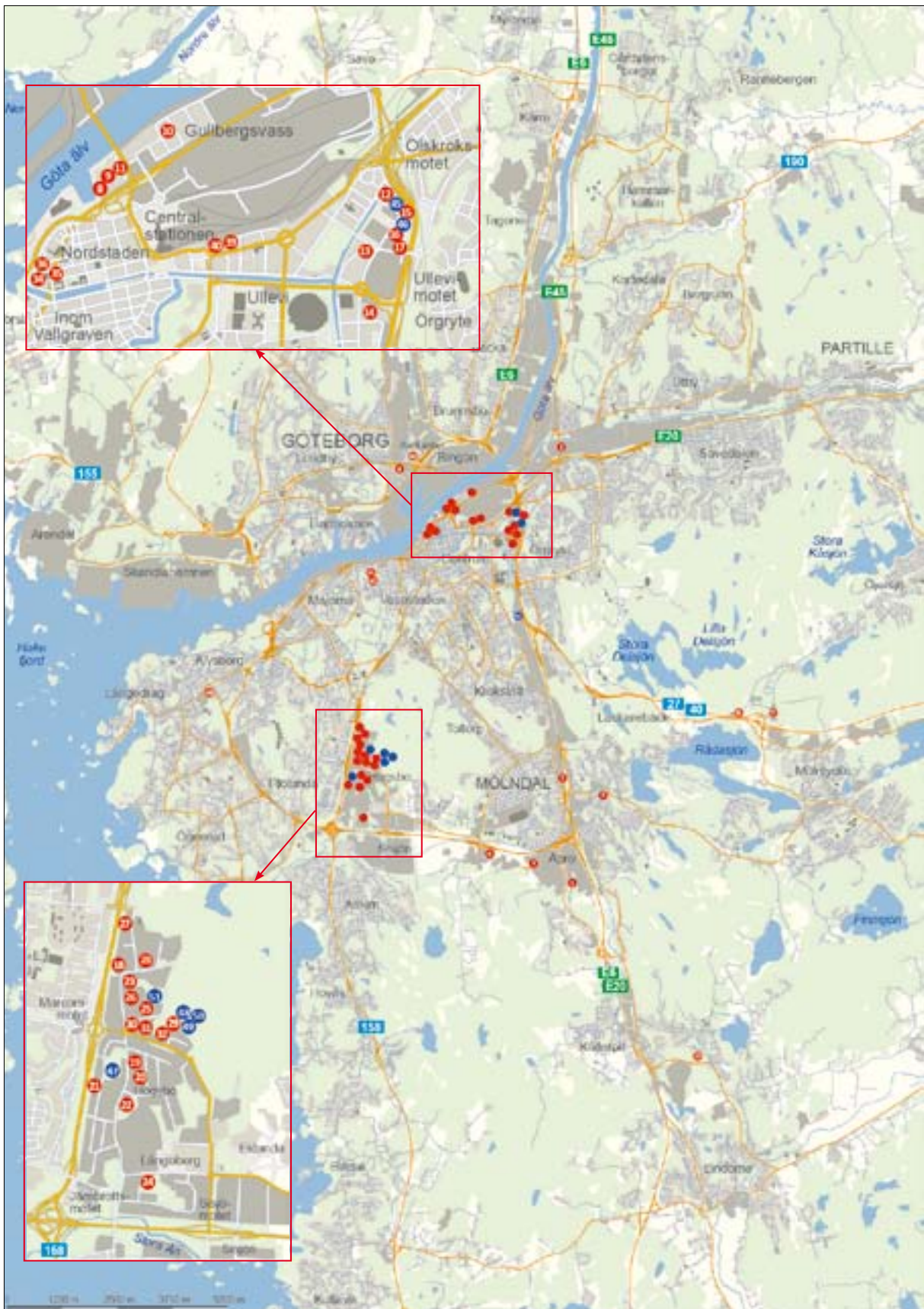


Kärra 80:6, Trankärsgatan 16, Göteborg, en av fyra fastigheter som såldes till Ekländia Fastighets AB med frånträde den 31 maj.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Nr	Fastighet	Område	Byggår	Kontor	Butik	Indu- stri/ lager	Övrigt	Totalt
Förvaltningsfastighet								
1	Balltorp 1:135	Mölndal	1989	5 515	515		377	6 407
2	Bagaregården 17:26	Gamlestaden	1941/2010	24 977	365	6 975	2 535	34 852
3	Bosgården 1:71	Mölndal	1988	4 687	56			4 743
4	Brämregården 35:4	Backaplan	1984/1991	12 377		222	855	13 454
5	Forsåker 1:196	Mölndal	1955/2002	5 242			150	5 392
6	Fänkålen 2	Mölndal	1990	3 897	45	536		4 478
7	Gasklockan 2	Mölndal	1991	1 482		3 394		4 876
8	Gullbergsvass 1:1	Gullbergsvass	1988	15 996				15 996
9	Gullbergsvass 1:17	Gullbergsvass	1993	5 400				5 400
10	Gullbergsvass 5:10	Gullbergsvass	1988	11 736		252	547	12 535
11	Gullbergsvass 703:53	Gullbergsvass	1991				9 000	9 000
12	Gårda 1:15	Gårda	1971/1992	9 672				9 672
13	Gårda 13:7	Gårda	2003				14 925	14 925
14	Gårda 16:17	Gårda	1986	15 101		168	564	15 833
15	Gårda 3:12	Gårda	1956/1998	3 503				3 503
16	Gårda 4:11	Gårda	1965/2002	7 464			433	7 897
17	Gårda 8:2	Gårda	1940/2007	1 960				1 960
18	Högsbo 1:4	Högsbo	1980	1 638		1 444		3 082
19	Högsbo 11:3	Högsbo	1960	400		1 257		1 657
20	Högsbo 11:5	Högsbo	1959			3 654		3 654
21	Högsbo 13:6	Högsbo	1992	6 196		1 657		7 853
22	Högsbo 14:3	Högsbo	1967	3 255		277		3 532
23	Högsbo 2:1	Högsbo	1991	6 300				6 300
24	Högsbo 27:8	Högsbo	1971	528			1 986	2 514
25	Högsbo 3:6	Högsbo	1964	4 825		19 588	722	25 135
26	Högsbo 3:9	Högsbo	1971	2 123		2 210		4 333
27	Högsbo 32:3	Högsbo	1974	6 381		1 053	570	8 004
28	Högsbo 34:13	Högsbo	1981	493		1 287		1 780
29	Högsbo 39:1	Högsbo	1972			3 390		3 390
30	Högsbo 4:1	Högsbo	1965/1972	1 310	510	2 823		4 643
31	Högsbo 4:4	Högsbo	1962	2 670		3 718		6 388
32	Högsbo 4:6	Högsbo	1974	1 349		2 549		3 898
33	Livered 1:329	Källered (Mölndal)	1962				13 937	13 937
34	Nordstaden 13:12	Centrum	1929/1993	5 070				5 070
35	Nordstaden 14:1	Centrum	1890/1993/1995	8 958				8 958
36	Nordstaden 20:5	Centrum	1943	2 553		231		2 784
37	Solsten 1:110	Mölnlycke	1991	1 658		1 089	356	3 103
38	Solsten 1:132	Mölnlycke	2002	4 953				4 953
39	Stampen 4:42	Centrum	2009	5 766			2 847	8 613
40	Stampen 4:44	Centrum	1930	14 725				14 725
41	Stigberget 34:12	Centrum	1967/1999	4 433	2 801	264	253	7 751
42	Stigberget 34:13 (50,3%)	Centrum	1969	2 646	66		2 033	4 745
43	Tingstadsvassen 4:3	Backaplan	1943/1986	517	3 628	54		4 199
44	Älvsborg 178:2,9	Långedrag	1993	9 659		296	3 862	13 817
Summa förvaltningsfastigheter				227 415	7 986	58 388	55 952	349 741
Projektfastighet								
45	Gårda 2:12	Gårda	1959	1 785	1 340			3 125
46	Gårda 3:14	Gårda						0
47	Högsbo 7:21	Högsbo						0
48	Högsbo 757:118	Högsbo						0
49	Högsbo 757:121	Högsbo						0
50	Högsbo 757:122	Högsbo						0
51	Högsbo 3:5	Högsbo						0
52	Skår 40:17 *)	Centrum	1947/1987	8 890		38 110		47 000
Summa projektfastigheter				10 675	1 340	38 110		50 125
TOTALT				238 090	9 326	96 498	55 952	399 866

*) såld med frånträde 2013-11-13



ÄGARBILD

Aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster	Andel kapital
Skagerack Holding AB (Ernström & C:o AB)	10 000 000	-	10 000 000	39,9%	14,2%
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB	5 000 000	11 162 490	16 162 490	24,4%	22,9%
Brinova Fastigheter AB	5 000 000	9 125 000	14 125 000	23,6%	20,1%
Familjen Hielte / Hobohm med bolag	-	19 268 745	19 268 745	7,7%	27,4%
Wallenstam Aktier AB	-	6 112 469	6 112 469	2,4%	8,7%
Lesley Invest AB	-	2 037 490	2 037 490	0,8%	2,9%
Länsförsäkringar Blekinge	-	1 018 745	1 018 745	0,4%	1,4%
Länsförsäkringar Norrbotten	-	1 018 745	1 018 745	0,4%	1,4%
Gårda Intressenter AB	-	500 000	500 000	0,2%	0,7%
Skäreleja AB	-	203 750	203 750	0,1%	0,3%
Totalt	20 000 000	50 447 434	70 447 434	100%	100%

Nyckeltal per aktie

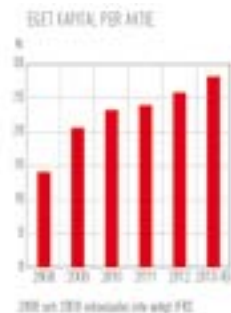
	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec	2012/2013 okt-sept
Eget kapital, kr	28,02	24,78	25,77	28,02
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	30,85	28,18	29,10	30,85
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	2,74	1,42	2,47	3,74
Förvaltningsresultat, kr	1,83	1,61	2,05	2,28
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,82	1,78	2,22	2,13
Utdelning, kr	-	-	0,50	-
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	70 447	70 447	70 447	70 447

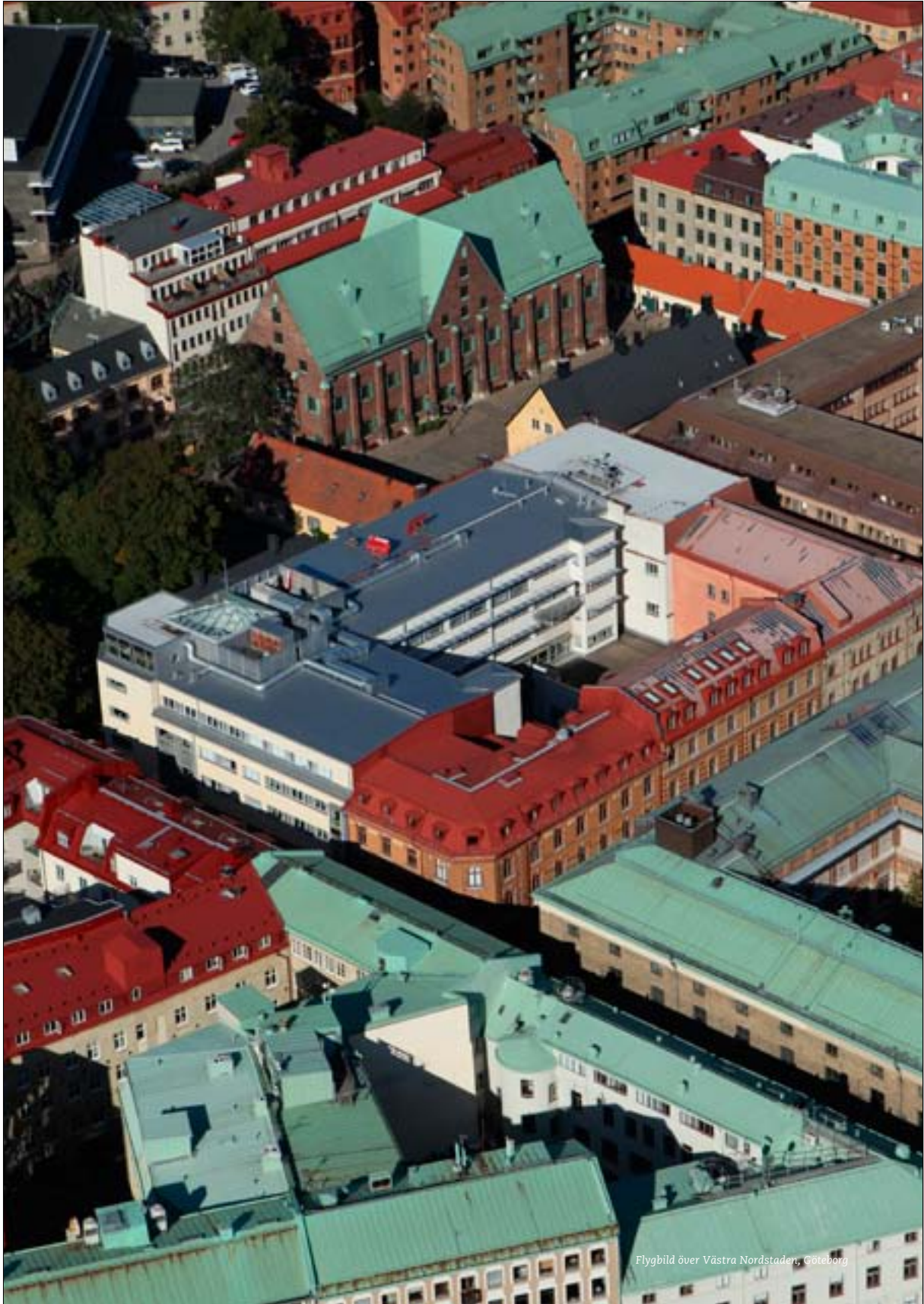
¹⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Platzer Fastigheter Holding AB bildades 1 januari 2008 av Ernström & C:o, Brinova Fastigheter och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Ägarna formulerade en ägarvision som innebär att "Platzer ska genom lönsam tillväxt nå ett fastighetsbestånd på cirka 10 mdkr och utgöra ett attraktivt placeringsalternativ samt nå en börsnotering".

Dessa ägare deltog under 2011 i en nyemission som tillförde Platzer 150 mkr. Under 2012 genomfördes två nyemissioner, vilka till största delen tecknades av nya ägare. Dels genomfördes en emission om 150 mkr som tecknades av Wallenstam i samband med Platzers fastighetsförvärv om 950 mkr från Wallenstam. Dels genomfördes en kontantemission om 180 mkr, varav 130 mkr tecknades av nya ägare.

Per bokslutsdagen fördelade sig aktiekapitalet i Platzer på 20 miljoner A-aktier med ett röstvärde på 10 röster per aktie samt 50,4 miljoner B-aktier med ett röstvärde på en (1) röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr.





Flygbild över Västra Nordstaden, Göteborg

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten, såvitt de känner till, ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg 2013-10-18

Fabian Hielte
styrelseordförande

Eva Persson
ledamot

Gustaf Hermelin
ledamot

Ingemar Larsson
ledamot

Lena Apler
ledamot

P-G Persson
VD

REVISORERNAS GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Platzer Fastigheter Holding AB(Publ) 556746-6437 för niomånadersperioden 1 januari till 30 september 2013. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg 2013-10-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jarkvist
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Avkastning eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut, omräknas till helårsvärde för delårsperiod.

Eget kapital per aktie

Synligt eget kapital i förhållande till antal aktier. Benämns även substansvärde per aktie.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresvärde, kr/kvm

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

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

Nyckeltal per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Utdelning per aktie

Föreslagen utdelning i förhållande till antal aktier.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.



Platzer har tecknat ett sexårigt hyresavtal med Försäkringskassan i fastigheterna Gårda 3:12 (th) och Gårda 3:14 (tomt tv) på Anders Personsgatan 2-8 i Gårda Norra. Uthyrningen innebär att Platzer startar projektutvecklingen av fastigheten Gårda 3:14.

Q1- Q3



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

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Nedan redovisas historisk finansiell information för Platzers avseende åren 2010–2012. Platzers årsredovisningar för 2010–2011, samt revisionsberättelsen från Platzers reviderade årsredovisning 2012, har även införlivats i prospektet genom hänvisning. 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. Alla belopp i detta avsnitt uttrycks i Mkr om inget annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Mkr)	Not	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Hysesintäkter	5, 7	384,3	329,7	302,4
Fastighetskostnader	6, 7	-104,2	-123,8	-102,0
Driftsöverskott		280,1	205,9	200,4
Central administration	4, 7, 8, 28	-21,9	-19,4	-19,2
Ränteintäkter	10	1,9	1,2	1,3
Räntekostnader	10	-129,7	-100,8	-83,1
Förvaltningsresultat		130,4	86,9	99,4
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	9, 12	108,1	63,2	51,3
Värdetförändring finansiella instrument	9	-54,8	-55,8	19,2
Resultat före skatt		183,7	94,3	169,9
Skatt på årets resultat	11	-26,3	-21,1	-45,0
Årets totalresultat		157,4	73,2	124,9

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Mkr)	Not	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	12	6 090,8	4 503,6	3 879,8
Maskiner och inventarier	13	2,7	2,8	2,4
		6 093,5	4 506,4	3 882,2
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga fordringar		4,2	6,3	5,9
Derivatinstrument		–	–	5,2
		4,2	6,3	11,1
Summa anläggningstillgångar		6 097,7	4 512,7	3 893,3
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar	16, 19	2,3	12,4	5,5
Skattefordringar		0,7	–	–
Övriga fordringar	19	12,9	14,4	8,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3,7	6,6	3,7
Likvida medel	17, 19	118,2	38,7	65,3
Summa omsättningstillgångar		137,8	72,1	83,4
Summa tillgångar		6 235,5	4 584,8	3 976,7
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
Aktiekapital	18	7,0	5,7	5,0
Övrigt tillskjutet kapital	18	1 157,7	831,9	682,6
Balanserat resultat		493,8	448,0	343,1
Årets resultat		157,4	73,2	124,9
Summa eget kapital		1 815,9	1 358,8	1 155,6
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	19, 21	4 044,9	2 930,7	2 526,6
Uppskjuten skatteskuld	11	124,5	112,0	98,5
Övriga långfristiga skulder		0,1	0,1	50,1
Pensionsförpliktelse		4,1	6,2	5,8
Derivatinstrument	19, 22	109,8	54,9	4,0
Summa långfristiga skulder		4 283,4	3 103,9	2 685,0
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	19	15,2	10,9	11,5
Skatteskulder		–	11,3	10,8
Övriga kortfristiga skulder	19	2,2	4,8	35,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	117,9	94,6	77,6
Derivatinstrument	19, 22	0,9	0,5	0,9
Summa kortfristiga skulder		136,2	122,1	136,1
Summa eget kapital och skulder		6 235,5	4 584,8	3 976,7
Ställda säkerheter	24	4 090,0	2 971,6	2 563,4
Ansvarsförbindelser	25	9,9	9,9	7,8

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Mkr)

	Not	2010-01-01	Nyemission	Årets totalresultat	Utdelning	2010-12-31
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare						
Aktiekapital	18	5,0	–	–	–	5,0
Övrigt tillskjutet kapital	18	682,6	–	–	–	682,6
Årets resultat		–	–	124,9	–	124,9
Balanserat resultat		343,1	–	–	–	343,1
Summa eget kapital		1 030,7	0,0	124,9	0,0	1 155,6

	Not	2011-01-01	Nyemission	Årets totalresultat	Utdelning	2011-12-31
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare						
Aktiekapital	18	5,0	0,7	–	–	5,7
Övrigt tillskjutet kapital	18	682,6	149,3	–	–	831,9
Årets resultat		–	–	73,2	–	73,2
Balanserat resultat		468,0	–	–	–20,0	448,0
Summa eget kapital		1 155,6	150,0	73,2	–20,0	1 358,8

	Not	2012-01-01	Nyemission	Årets totalresultat	Utdelning	2012-12-31
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare						
Aktiekapital	18	5,7	1,3	–	–	7,0
Övrigt tillskjutet kapital	18	831,9	325,8	–	–	1 157,7
Årets resultat		–	–	157,4	–	157,4
Balanserat resultat		521,2	–	–	–27,4	493,8
Summa eget kapital		1 358,8	327,1	157,4	–27,4	1 815,9

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

(Mkr)	2012	2011	2010
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott	280,1	205,9	200,4
Central administration	-21,9	-19,4	-19,2
Erhållen ränta	1,9	1,2	1,3
Erlagd ränta	-129,2	-100,8	-83,1
Inkomstskatt	-10,7	-1,0	-6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	120,2	85,9	92,5
Förändring av kortfristiga fordringar	13,6	-15,2	-3,9
Förändring av kortfristiga skulder	11,1	-3,4	12,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	144,9	67,3	100,6
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-150,9	-197,0	-53,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 499,4	-483,6	-285,0
Sålda förvaltningsfastigheter	171,2	121,0	-
Investering i övrigt	-	-0,5	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 479,1	-560,1	-338,6
Finansieringsverksamheten			
Amortering av räntebärande skulder	-120,0	-80,9	-
Nyupplåning av räntebärande skulder	1 234,0	417,5	248,1
Förändring av långfristiga fordringar	-	-0,4	-
Utdelning	-27,4	-20,0	-
Nyemission	327,1	150,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 413,7	466,2	248,1
Årets kassaflöde	79,5	-26,6	10,1
Likvida medel vid årets början	38,7	65,3	55,2
Likvida medel vid årets slut	118,2	38,7	65,3

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

(Mkr)	Not	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	27	7,0	7,0	4,0
Rörelsens kostnader	4	-6,4	-7,0	-6,2
Rörelseresultat		0,6	0,0	-2,2
Finansiella poster				
Ränteintäkter	10	28,2	18,1	5,6
Övriga finansiella intäkter	10	139,1	7,6	50,3
Räntekostnader	10	-38,9	-25,8	-37,1
Förvaltningsresultat		129,0	-0,1	16,6
Värdet förändring derivatinstrument	9, 22	-55,5	-56,0	12,9
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		73,5	-56,1	29,5
Bokslutsdispositioner	29	-8,6	-	-3,9
Skatt	11	3,0	14,7	-6,7
Årets resultat		67,9	-41,4	18,9

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

(Mkr)	Not	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	32	815,0	815,0	815
Fordringar hos koncernföretag		1 125,9	578,3	532,2
Derivatinstrument		–	–	2,8
Summa anläggningstillgångar		1 940,9	1 393,3	1350,0
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		629,6	296,8	165,3
Uppskjuten skattefordran	11	24,1	14,2	–
Övriga kortfristiga fordringar	19	0,0	3,2	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0,1	0,2	0,1
Likvida medel	17, 19	0,3	0,0	7,2
Summa omsättningstillgångar		654,1	314,4	172,6
Summa tillgångar		2 595,0	1 707,7	1522,6
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	18	7,0	5,7	5
		7,0	5,7	5
Fritt eget kapital				
Överkursfond	18	1 157,7	831,9	682,6
Balanserat resultat		106,6	270,0	271,1
Årets resultat		67,9	–41,4	18,9
Summa fritt eget kapital		1 332,2	1 060,5	972,6
Summa eget kapital		1 339,2	1 066,2	977,6
Obeskattade reserver	30	12,5	3,9	3,9
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	19	1 125,9	578,3	532,2
Uppskjuten skatteskuld	11	–	–	0,5
Derivatinstrument	19, 22	108,8	54,2	0,1
Summa långfristiga skulder		1 234,7	632,5	532,8
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	19	0,1	0,0	0,1
Aktuella skatteskulder		3,4	2,9	3
Övriga kortfristiga skulder	19	0,8	0,5	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3,4	1,7	4,2
Derivatinstrument	19, 22	0,9	–	0,9
Summa kortfristiga skulder		8,6	5,1	8,3
Summa eget kapital och skulder		2 595,0	1 707,7	1 522,6
Ställda säkerheter	24	1 125,9	578,3	532,2
Ansvarsförbindelser	25	2 830,1	2 262,4	1 800,8

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Mkr)

Eget kapital hänförligt till	Not	2010-01-01	Nyemission	Aktieägar- tillskott	Årets resultat	Utdelning	2010-12-31
Moderbolagets aktieägare							
Aktiekapital	19	5,0	–	–	–	–	5,0
Överkursfond	19	682,6	–	–	–	–	682,6
Årets resultat		–	–	–	18,9	–	18,9
Balanserat resultat		271,1	–	–	–	–	271,1
Summa eget kapital		958,7	0,0	0,0	18,9	0,0	977,6

Eget kapital hänförligt till	Not	2011-01-01	Nyemission	Aktieägar- tillskott	Årets resultat	Utdelning	2011-12-31
Moderbolagets aktieägare							
Aktiekapital	18	5,0	0,7	–	–	–	5,7
Överkursfond	18	682,6	149,3	–	–	–	831,9
Årets resultat		–	–	–	–41,4	–	–41,4
Balanserat resultat		290,0	–	–	–	–20,0	270,0
Summa eget kapital		977,6	150,0	0,0	–41,4	–20,0	1 066,2

Eget kapital hänförligt till	Not	2012-01-01	Nyemission	Aktieägar- tillskott	Årets resultat	Utdelning	2012-12-31
Moderbolagets aktieägare							
Aktiekapital	18	5,7	1,3	–	–	–	7,0
Överkursfond	18	831,9	325,8	–	–	–	1 157,7
Årets resultat		–	–	–	67,9	–	67,9
Balanserat resultat		228,6	–	–94,6	–	–27,4	106,6
Summa eget kapital		1 066,2	327,1	–94,6	67,9	–27,4	1 339,2

Anteciperad utdelning om 94,6 vilken ingår i årets resultat, har erhållits från AB Platzer Väst. Denna förutsätter årsstämman godkännande.

Aktieägartillskott har lämnats till AB Platzer Alpha.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

(Mkr)	2012	2011	2010
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster	0,6	0,0	-2,2
Betalt finansnetto	-10,7	-7,7	-31,5
Betald skatt	-6,9	-	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-17,0	-7,7	-33,8
Förändring av kortfristiga fordringar	42,2	22,8	41,4
Förändring av kortfristiga skulder	2,5	-2,3	-0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27,7	12,8	6,9
Investeringsverksamheten			
Ökning av reversfordringar	-547,6	-46,1	-12,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-547,6	-46,1	-12,1
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	547,6	46,1	12,1
Förändring av långfristiga fordringar	-327,1	-150,0	-
Nyemission	327,1	150,0	-
Lämnad utdelning	-27,4	-20,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	520,2	26,1	12,1
Årets kassaflöde	0,3	-7,2	6,9
Likvida medel vid årets början	0,0	7,2	0,3
Likvida medel vid årets slut	0,3	0,0	7,2

NOTER

Not 1 Allmän information

Platzer Fastigheter Holding AB, organisationsnummer 556746-6437, har sitt säte i Göteborg i Västra Götalands län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterbolag. Huvudkontorets postadress är Box 211, 401 23 Göteborg och besöksadress är Anders Personsgatan 16 i Göteborg. Från en ledande position skall Platzer effektivt med miljöhänsyn och med hög kvalitet utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet till nytta för kunder, medarbetare och ägare.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 20 mars 2013 och föreläggs för fastställande vid årsstämma den 26 april 2013.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

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

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter:

Värdering av förvaltningsfastigheter är ett område där bedömningar och antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För närmare information om Platzers bedömningar och antaganden se not 12.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv:

När ett bolag förvärvas utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, där förvärvet inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv om kriterierna för tillgångsförvärv är uppfyllda. 2012 har inte något rörelseförvärv skett.

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

Nya och ändrade standarder som har tillämpats av koncernen

Inga av de IFRS- eller IFRIC-tolkningar som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som började 1 januari 2012 har haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Ett antal nya standarder och ändringar av tolkningar av befintliga standarder träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2012. Inga av dessa har tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Nedan följer de standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som bedömts tillämpliga för Platzer:

IAS 12 Inkomstskatter

Ett tillägg till IAS 12 har införts som gäller från 1 januari 2013 (för bolag inom EU) där det förtydligas att förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde till fullo återvinns genom försäljning. Detta får dock ingen effekt på Platzer då realisationsskattesatsen i Sverige är densamma det vill säga oavsett om tillgången återvinns genom försäljning eller förbrukning blir skattesatsen densamma. Standarden förväntas således inte få någon effekt på Platzers redovisning.

Not 2 Forts.

IFRS 13 Värdering till verkligt värde

IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" syftar till att värderingar till verkligt värde skall bli mer konsekventa och mindre komplexa genom att standarden tillhandahåller en exakt definition och en gemensam källa i IFRS till verkligt värdevärderingar och tillhörande upplysningar. IFRS 13 bestämmer vilka övriga upplysningar, utöver de som anges i övriga standarder som skall lämnas. Standarden ger vägledning till verkligt värdevärderingar för alla slag av tillgångar och skulder, finansiella som icke-finansiella. Kraven utökar inte tillämpningsområdet för när verkligt värde skall tillämpas men tillhandahåller vägledning kring hur det skall tillämpas där andra IFRS redan kräver eller tillåter värdering till verkligt värde. Koncernen värderar i dagsläget förvaltningsfastigheter och derivatinstrument till verkligt värde och har för avsikt att tillämpa ändringarna senast det räkenskapsår som börjar 1 januari 2013. Effekten av införandet av IFRS 13 bedöms främst utgöras av utökade upplysningskrav. Den värderingsmetodik som i nuläget används bedöms inte påverkas av införandet av den nya standarden.

IFRS 9 Finansiella instrument:

IFRS 9 är den första utgivna standarden i det större projektet att ersätta IAS 39. IFRS 9 bibehåller men förenklar modellen med flera värderingsgrunder baserat på två primära värderingskategorier: upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde. Klassificering sker utifrån företagets affärsmodell samt karaktäristiska egenskaper i de avtalsenliga kassaflödena.

Vägledningen i IAS 39 avseende nedskrivningstest på finansiella tillgångar och säkringsredovisning fortsätter att gälla. Koncernen har för avsikt att tillämpa ändringarna senast det räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 och har ännu inte utvärderat effekterna.

Vidare har följande standarder tillkommit; IFRS 10 Koncernredovisningar, IFRS 11 Samarbetsarrangemang och IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag och som en följd av införandet av ovan standarder ändras IAS 28 (omarbetad 2011) Innehav i intresseföretag och joint ventures. Ingen av dessa standarder och ändringar bedöms få någon väsentlig inverkan på Platzers koncernredovisning.

Klassificering

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

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterbolag är alla de företag där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till

mer än hälften av rösträtterna. Moderbolag och dotterbolag har samma räkenskapsår. Som dotterbolag redovisas de bolag där moderbolaget har ett bestämmande inflytande. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna fordringar och skulder samt internvinster elimineras i sin helhet.

Joint ventures

För bolag som ägs till 50 procent och där Platzter har ett gemensamt bestämmande inflytande med annan part intas tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i proportion till Platzers ägarandel (klyvningsmetoden). Vid transaktioner mellan koncernen och ett joint venture elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av det gemensamt styrda företaget. Andelar i joint ventures framgår av not 14.

Intäktsredovisning

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

Resultat fastighetsförsäljning

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

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Koncernens samtliga nuvarande kontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Leasingavgifter redovisas som en kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid. I egenskap av hyresvärd innehar Platzter leasingavtal med kunder. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Not 2 Forts.

Finansiella instrument

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

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

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

Kvittning av finansiella instrument

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

Nedskrivning av finansiella instrument

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

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

Likvida medel

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

Kundfordringar

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

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

Derivatinstrument

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

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

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

Leverantörsskulder

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

Låneskulder

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

Not 2 Forts.

Materiella anläggningstillgångar

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

Maskiner och inventarier 5–10 år

Förvaltningsfastigheter

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

I redovisningsbegreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter till verkligt värde. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som närmare beskrivs i not 12. Den internt utförda värderingen kvalitetskontrolleras normalt genom att ett urval fastigheter externvärderas årligen varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas för den period de uppkommer på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

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

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

Vid större ny-, till- eller ombyggnation aktiveras lånekostnaden. I normalfallet används den genomsnittliga låneräntan.

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

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro mm, redovisas i takt med intjänandet.

Platzer har förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner enligt den s.k. ITP-planen. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 3 är ITP-planen en förmånsbestämd pensionsplan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2012 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan. Åtaganden enligt ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser

avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Alecta har en kollektiv konsolideringsnivå för förmånsbestämd försäkring om 129 procent (113).

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 pga. tidigare praxis.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år med de skattesatser som är beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen, se även not 11.

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.

Nyckeltalsdefinitioner**Soliditet**

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat före räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal aktier per bokslutsdagen.

Not 2 Forts.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. Finansiella instrument värderas enligt IAS 39, till verkligt värde.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

Aktier och andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas 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

Företaget tillämpar RFR 2, Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering (RFR). Ett koncernbidrag som erhållits från ett dotterföretag redovisas som utdelning från dotterföretag, det vill säga som finansiell intäkt. Koncernbidrag som lämnats till dotterföretag redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

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 lätttnadsregeln i RFR 2 (IAS39) p2, och redovisar därmed borgensförbindelsen som en ansvarsförbindelse. När företaget bedömer att det sannolikt kommer att krävas en betalning för att reglera ett åtagande, görs en avsättning.

Not 3 **Finansiell riskhantering**

Avseende risker hänvisas till avsnittet "Riskfaktorer" på sidorna 11–14 i prospektet.

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 i sin natur.

De finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både derivatinstrumenten och kapitalförsäkringarna återfinns i nivå 2 i verkligt värde hierarkin, 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.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda	Koncernen			Moderbolaget		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Kvinnor	14	13	12	–	–	–
Män	21	17	16	2	2	2
Totalt	35	30	28	2	2	2

Koncernen hade per årsskiftet 37 anställda (33), varav 16 kvinnor (14). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 2 (2), varav 0 kvinnor (0). Vid årsskiftet hade Platzer 5 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav 0 kvinnor (0). Koncernen hade 7 ledande befattningshavare (7) inklusive VD, varav 2 kvinnor (2).

	Koncernen		
	2012	2011	2010
Lön och förmåner till verkställande direktören	1,9	1,8	1,7
Rörlig ersättning till verkställande direktören	0,5	0,7	0,6
Löner och förmåner till övriga ledande befattningshavare	4,8	4,9	4,7
Rörliga ersättningar till övriga ledande befattningshavare	0,4	0,6	0,6
Löner och förmåner till övriga anställda	11,4	9,8	9,3
	19,0	17,8	16,9
Sociala avgifter enligt lag	6,6	6,0	5,8
Avtalade pensionskostnader för verkställande direktören	0,6	0,5	0,5
Avtalade pensionskostnader för övriga ledande befattningshavare	1,0	1,1	1,2
Avtalade pensionskostnader för övriga anställda	0,9	0,8	0,7
Totalt	28,1	26,2	25,1

	Moderbolaget		
	2012	2011	2010
Lön och förmåner till verkställande direktören	1,9	1,8	1,7
Rörlig ersättning till verkställande direktören	0,5	0,7	0,6
Löner och förmåner till övriga ledande befattningshavare	1,4	1,4	1,3
Rörliga ersättningar till övriga ledande befattningshavare	0,1	0,2	0,2
Löner och förmåner till övriga anställda	–	–	–
	3,9	4,1	3,8
Sociala avgifter enligt lag	1,4	1,6	1,4
Avtalade pensionskostnader för verkställande direktören	0,6	0,5	0,5
Avtalade pensionskostnader för övriga ledande befattningshavare	0,4	0,4	0,4
Avtalade pensionskostnader för övriga anställda	–	–	–
	2,4	2,5	2,3
Totalt	6,3	6,6	6,1

Till styrelsen utgår ingen ersättning.

Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören rätt till 12 månadslöner.

Not 5 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

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

	2012			2011			2010		
	Hyresvärde	Antal	Andel %	Hyresvärde	Antal	Andel %	Hyresvärde	Antal	Andel %
2012	–	–	–	35	91	11	69	104	23
2013	44	132	10	51	106	16	47	83	15
2014	87	150	21	48	92	16	24	59	8
2015	102	96	24	46	41	15	29	11	10
2016	74	71	17	48	13	15	26	11	9
2017	25	16	6	20	11	6	33	10	11
2018	30	14	7	67	17	21	–	–	–
2019–	62	18	15	–	–	–	–	–	–
Totalt	424	497	100	315	371	100	300	357	100
P-hus/övrigt	34			29			26		
Minoritet	–5			–5			–6		
Total	453			339			320		

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen		
	2012	2011	2010
Driftskostnader	–68,0	–59,3	–57,1
Underhåll	–12,7	–14,5	–13,8
Fastighetsskatt	–21,7	–19,0	–16,9
Befarade kundförluster	–0,8	–30,0	–13,2
Övrigt	–1,0	–1,0	–1,0
Summa	–104,2	–123,8	–102,0

Not 7 Operationell leasing**Leasingavtal där koncernen är leasetagare**

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

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

Av not 5 framgår kontraktsstrukturen. Normalt tecknas kommersiella lokalhyreskontrakt på 3–7 år med uppsägningstid om 9 månader.

Genomsnittlig återstående löptid uppgick 2012-12-31 till 44 månader (51 månader).

Not 8 Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 21,9 Mkr (19,4). Där ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal-, kontors-, lokal- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier.

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

Not 9 Värdeförändringar

	Koncernen			Moderbolaget		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2,6	0,0	0,0	-	-	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	105,5	63,2	51,3	-	-	-
Orealiserad värdeförändring derivat	-55,3	-55,7	19,0	-55,5	-56,0	12,9
Orealiserad värdeförändring löneskatt kapitalförsäkring	0,5	-0,1	0,2	-	-	-
Summa orealiserade värdeförändringar	50,7	7,4	70,5	-55,5	-56,0	12,9

Not 10 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen			Moderbolaget		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Ränteintäkter	1,9	1,2	1,3	28,2	18,1	5,6
Utdelning	-	-	-	94,6	-	-
Koncernbidrag	-	-	-	44,5	7,6	50,3
Summa ränteintäkter	1,9	1,2	1,3	167,3	25,7	55,9
Varav avseende koncernbolag	-	-	-	167,3	25,7	55,9
Räntekostnader	-129,7	-100,8	-83,1	-38,9	-25,8	-37,1
Summa räntekostnader	-129,7	-100,8	-83,1	-38,9	-25,8	-37,1

Värdeförändring derivat framgår av not 9.

Not 11 Skatt

	Koncernen			Moderbolaget		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Aktuell skatt för året	-10,7	-0,3	-7,0	-6,9	-	-3,1
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-2,3	-0,8	-	-	-
Uppskjuten skatt	-37,3	-13,4	-42,6	11,8	14,7	-3,6
Effekt på uppskjuten skatt av förändring i skattesatsen	24,8	-	-	-1,9	-	-
Övrig justering	-3,1	-5,1	5,4	-	-	-
Summa	-26,3	-21,1	-45,0	3,0	14,7	-6,7

Inkomstskatten skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultatet i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen			Moderbolaget		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Resultat före skatt	183,7	94,3	169,9	64,9	-56,1	29,5
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 26,3 %	-48,3	-24,8	-44,7	-17,1	14,7	-7,8
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader / ej skattepliktiga intäkter	-1,9	0,5	0,2	24,8	-	-
Effekt på uppskjuten skatt av förändring i skattesatsen	24,8	-	-	-4,7	-	-
Övrig justering	-0,9	3,2	-0,5	-	-	1,1
Skattekostnad	-26,3	-21,1	-45,0	3,0	14,7	-6,7

Not 11 Forts.

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

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

Den gällande skattesatsen är 26,3% (2011 26,3%). Effekterna av att den svenska bolagsskatten kommer att ändras från 26,3% till 22% från och med 2013-01-01 påverkar de redovisade värdena för uppskjuten skatt för 2012 med 24,8 Mkr.

Till följd av den ändring av den svenska bolagsskatten från 26,3% till 22% som antogs den 21 november 2012 och som kommer att gälla från 1 januari 2013 har berörda redovisade värden för uppskjuten skatt räknats om.

	Koncernen			Moderbolaget		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Obeskattade reserver	-2,5	0,3	-1,1	-	-	-
Derivat	9,8	14,6	-5,0	9,9	14,7	-3,4
Förvaltningsfastigheter	-19,1	-28,4	-34,7	-	-	-
Skattemässiga underskott	-	-	-1,6	-	-	-0,2
Övriga temporära skillnader	-0,7	0,1	-0,2	-	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-12,5	-13,4	-42,6	9,9	14,7	-3,6
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen						
	Koncernen			Moderbolaget		
	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Uppskjuten skattefordran						
Derivat	24,4	14,6	-	24,1	14,2	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0,9	1,6	1,5	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld						
Fastigheter	-144,2	-125,1	-96,7	-	-	-
Derivat	-	-	-0,1	-	-	-0,5
Obeskattade reserver	-5,6	-3,1	-3,3	-	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	-124,5	-112,0	-98,6	24,1	14,2	-0,5

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

Koncernen	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Kapital-fösäkring	Obe-skattade reserver	Obe-skattade avdrag	Summa
Uppskjutna skatteskulder						
Per 1 Januari 2010	-65,0	-0,4	-	-2,3	-	-67,7
Redovisat i resultaträkningen	-33,6	-0,9	-	-1,0	-	-35,5
Per 31 december 2010	-98,6	-1,4	0,0	-3,3	0,0	-103,3
Redovisat i resultaträkningen	-29,2	1,4	-	0,3	-	-27,6
Per 31 december 2011	-127,8	0,0	0,0	-3,1	0,0	-130,9
Redovisat i resultaträkningen	-16,4	-0,1	0,9	-2,5	-	-18,1
Per 31 december 2012	-144,2	-0,1	0,9	-5,6	0,0	-149,0
Uppskjutna skattefordringar						
Per 1 januari 2010	3,0	5,4	1,7	-	1,6	11,7
Redovisat i resultaträkningen	-1,1	-4,1	-0,2	-	-1,6	-7,0
Per 31 december 2010	1,9	1,3	1,5	0,0	0,0	4,7
Redovisat i resultaträkningen	0,8	13,3	0,1	-	-	14,2
Per 31 december 2011	2,7	14,6	1,6	0,0	0,0	18,9
Redovisat i resultaträkningen	-2,7	9,9	-1,6	-	-	5,6
Per 31 december 2012	0,0	24,5	0,0	0,0	-	24,5
Netto per 31 december 2012	-144,2	24,4	0,9	-5,6	0,0	-124,5

Not 11 Forts.

Moderbolaget	Temporär skillnad fastighet	Derivat- instrument	Kapital- försäkring	Obe- skattade reserver	Obe- skattade avdrag	Summa
Uppskjutna skatteskulder						
Per 1 Januari 2010	-	-	-	-	-	0,0
Redovisat i resultaträkningen	-	-0,7	-	-	-	-0,7
Per 31 december 2010	0,0	-0,7	0,0	0,0	0,0	-0,7
Redovisat i resultaträkningen	-	0,7	-	-	-	0,7
Per 31 december 2011	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Redovisat i resultaträkningen	-	-	-	-	-	0,0
Per 31 december 2012	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar						
Per 1 januari 2010	-	2,9	-	-	0,2	3,1
Redovisat i resultaträkningen	-	-2,7	-	-	-0,2	-2,9
Per 31 december 2010	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Redovisat i resultaträkningen	-	14,0	-	-	-	14,0
Per 31 december 2011	0,0	14,2	0,0	0,0	0,0	14,2
Redovisat i resultaträkningen	-	9,9	-	-	-	9,9
Per 31 december 2012	0,0	24,1	0,0	0,0	0,0	24,1
Netto per 31 december 2012	0,0	24,1	0,0	0,0	0,0	24,1

Not 12 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 mest sannolika priset vid en normal försäljning av fastigheten på den öppna marknaden". I den operativa verksamheten delas fastighetsinnehavet upp i undergrupperna förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter där byggnaden förväntas vara kvar i nuvarande form, med eller utan ombyggnad. Projektfastigheter är sådana fastigheter där en större om- eller nybyggnation planeras. Fastigheten kan vara både obebyggd eller bebyggd.

Platzer genomför varje år i samband med årsbokslutet en intern värdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på samtliga ägda fastigheter. Varje fastighet 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 samt drift- och underhållskostnader. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid kontraktens slut görs en bedömning om då rådande marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. Till grund för kassaflödeskalkylerna har antagits en inflation om 2 procent. Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Vid kvartalsbokslutet justeras värderingen då väsentliga förändringar skett av faktorer som avkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad, realiserade värdeförändringar och färdigställda projekt.

För att säkerställa värderingen har Platzer låtit Forum Fastighetsekonomi AB värdera 10 fastigheter motsvarande 34 % av fastighetsbeståndets värde. Urvalet har gjorts med syfte att spegla hela fastighetsbeståndet och även med tyngdpunkt på de värdemässigt största fastigheterna. Forums värdering av urvalet fastigheter uppgick till 2 103 Mkr med ett osäkerhetsintervall på enskild fastighet om +/- 10 % och på beståndsnivå om +/- 5 %. Platzers värdering av samma fastigheter avvek på enskilda fastigheter med som mest 7 % och på totalnivå översteg Platzers värdering den externa värderingen med 37 Mkr.

Not 12 Forts.

Sammanfattning av den interna värderingen

Värdetidpunkt	2012-12-31
Kalkylperiod	I normalfallet 10 år. I vissa fall används en kalkylperiod på 15 år eller längre om så erfordras.
Inflationsantagande	2,0 % under hela kalkylperioden
Direktavkastning vid kalkylperiodens slut	varierar mellan 5,1 % och 7,5 %
Kalkylränta	mellan 7,1 % och 9,5 %
Långsiktig vakansgrad	Individuell bedömning, vanligtvis mellan 3 % och 8 %

Någon generell förändring av kalkylränta eller direktavkastningskrav har inte gjorts i den interna värderingen. Däremot har förändringar skett på individuella fastigheter, både vad gäller direktavkastning och förväntade kassaflöden. Under 2012 har fyra fastigheter sålts till ett värde överstigande föregående års verkliga värde, årets realiserade värdeförändring uppgår till 2,6 (0,0).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2012	2011	2010
Ingående verkligt värde	4 503,6	3 879,8	3 490,5
Fastighetsförvärv	1 499,4	483,6	285,0
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	150,9	197,0	53,0
Värdeförändring fastigheter	108,1	63,2	51,3
Försäljningar	-171,2	-120,0	-
Utgående verkligt värde	6 090,8	4 503,6	3 879,8

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader	2 104,1	1 762,2	1 546,7
Mark	606,5	525,8	491,0
Summa taxeringsvärde	2 710,6	2 288,0	2 037,7

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 6,1 Mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 0,3 Mdkr. Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultat effekter av förändringar av dessa.

Känslighetsanalys, fastighetsvärden

	Förändring, +/-	Värdepåverkan, cirka
Hysesintäkter	50 kr per kvm	300 Mkr
Driftkostnader	25 kr per kvm	150 Mkr
Avkastningskrav	0,25 %-enheter	250 Mkr

Not 13 Maskiner och inventarier

	Koncernen		
	2012	2011	2010
Ingående anskaffningsvärden	4,1	3,4	2,6
Inköp	0,2	0,7	1,0
Försäljningar och utrangeringar	-0,1	-	-0,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4,2	4,1	3,4
Ingående avskrivningar	-1,3	-1,0	-0,8
Försäljningar och utrangeringar	0,1	-	-
Årets avskrivningar	-0,3	-0,3	-0,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1,5	-1,3	-1,0
Utgående restvärde enligt plan	2,7	2,8	2,4

Not 14 Andelar i joint venture

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

Ägda av dotterbolag	Fastighet	Säte	Kapitalandel i %		
			2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB	Stigberget 34:13	Göteborg	50,3	50,3	50,3
AB Platzer Gårda 8:2	Gårda 8:2	Göteborg	–	–	50,0

Ägda av dotterbolag	Fastighet	Säte	Redovisat värde Mkr		
			2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB	Stigberget 34:13	Göteborg	8,7	8,7	8,7
AB Platzer Gårda 8:2	Gårda 8:2	Göteborg	–	–	6,1

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

Resultaträkning	2012	2011	2010
Hyresintäkter	5,3	6,0	8,4
Driftsöverskott	3,4	4,0	6,4
Årets resultat	1,4	1,9	3,9
Balansräkning	2012	2011	2010
Anläggningstillgångar	69,0	67,4	59,0
Omsättningstillgångar	0,1	0,1	1,4
Summa tillgångar	69,1	67,5	60,4
Eget kapital	27,5	27,4	9,9
Övriga skulder	41,6	40,1	50,5
Summa eget kapital och skulder	69,1	67,5	60,4

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen			Moderbolaget		
	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda driftskostnader	0,6	2,8	2,1	–	–	–
Upplupna driftsintäkter	3,0	3,6	1,5	–	–	–
Övriga poster	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	0,1
Summa	3,7	6,6	3,7	0,1	0,2	0,1

Not 16 Hyresfordringar

	Koncernen			Moderbolaget		
	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Hyresfordringar	45,1	55,8	18,7	–	–	–
Avgår reservering för osäkra fordringar	–42,8	–43,4	–13,2	–	–	–
Hyresfordringar netto	2,3	12,4	5,5	0	0	0

Det verkliga värdet på hyresfordringar överensstämmer med det redovisade värdet, eftersom de är kortfristiga till sin natur. Per balansdagen uppgick fullgoda hyresfordringar till 2,3 Mkr (12,4).

Not 16 Forts.

	Koncernen			Moderbolaget		
	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående värde 1 januari	-43,4	-13,2	-1,2	-	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-0,8	-30,2	-13,2	-	-	-
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	1,4	-	1,2	-	-	-
Utgående värde 31 december	-42,8	-43,4	-13,2	0	0	0

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

Åldersfördelning hyresfordringar	2012	2011	2010
Ej förfallna hyresfordringar	2,2	12,4	5,5
1-30 dagar	0,0	0,0	0,0
31-60 dagar	0,0	0,0	0,0
> 60 dagar	42,9	43,4	13,2
varav reserverat	-42,8	-43,4	-13,2
Summa	2,3	12,4	5,5

Not 17 Likvida medel

	Koncernen			Moderbolaget		
	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Kassa och bank	118,2	38,7	65,3	0,3	0,0	7,2

Not 18 Aktiekapital

	Antal aktier (tusental)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
2011-01-01	50 000,0	5,0	682,6	687,6
Nyemission	7 000,0	0,7	149,3	150,0
2011-12-31	57 000,0	5,7	831,9	837,6
2012-01-01	57 000,0	5,7	831,9	837,6
Nyemission	13 447,4	1,3	325,8	327,1
2012-12-31	70 447,4	7,0	1 157,7	1 164,7

Aktiekapitalet består av 20 miljoner stycken A-aktier, med ett röstvärde på 10 röster per aktie, samt 50 447 434 stycken B-aktier med ett röstvärde på 1 röst per aktie, totalt 70 447 434 st aktier med kvotvärde 0,10 kr.

Koncernen emitterade totalt 13 447 434 st B-aktier den 29 juni och den 2 juli 2012. Det verkliga värdet för de emitterade aktierna uppgick till 330 Mkr dvs. 24,53 kr per aktie. Emissionskostnaderna vilka uppgick till 2,9 Mkr avräknades mot emissionslikviden. Per årsskiftet fördelar sig ägandet enligt följande:

	Röster	Kapital
Ernström & Co	40%	14%
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	24%	23%
Brinova	24%	20%
Familjen Hielte / Hobohm med bolag	8%	27%
Wallenstam	2%	9%
Lesley Invest	1%	3%
Övriga ägare	1%	4%
	100%	100%

Not 19 Finansiella instrument

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

Koncernen	2012-12-31			2011-12-31			2010-12-31		
	Lånefordringar och kundfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Lånefordringar och kundfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Lånefordringar och kundfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen									
Kundfordringar	2,3	–	2,3	12,4	–	12,4	5,5	–	5,5
Derivatinstrument	–	–	0,0	–	–	–	–	5,2	5,2
Övriga fordringar	7,2	4,2	11,4	13,5	6,3	19,8	8,9	5,8	14,7
Likvida medel	118,2	–	118,2	38,7	–	38,7	65,3	–	65,3
Summa	127,7	4,2	131,9	64,6	6,3	70,9	79,7	11,0	90,7

	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningar		Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningar		Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningar	
		Summa	Summa		Summa	Summa			
Skulder i balansräkningen									
Upplåning	4 044,9	–	4 044,9	2 930,7	–	2 930,7	2 594,2	–	2 594,2
Övriga skulder	17,5	–	17,5	126,5	–	126,5	22,8	–	22,8
Derivatinstrument	–	110,7	110,7	–	55,4	55,4	–	4,9	4,9
Summa	4 062,4	110,7	4 173,1	3 057,2	55,4	3 112,6	2 617,0	4,9	2 621,9

Moderbolaget	2012-12-31			2011-12-31			2010-12-31		
	Lånefordringar och kundfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Lånefordringar och kundfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Lånefordringar och kundfordringar	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen									
Derivatinstrument	–	–	0,0	–	–	0,0	–	2,8	2,8
Övriga fordringar	1 755,5	–	1 755,5	878,3	–	878,3	697,5	–	697,5
Likvida medel	0,3	–	0,3	–	–	0,0	7,2	–	7,2
Summa	1 755,8	0,0	1 755,8	878,3	0,0	878,3	704,7	2,8	707,5

	Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningar		Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningar		Övriga finansiella skulder	Skulder till verkligt värde via resultaträkningar	
		Summa	Summa		Summa	Summa			
Skulder i balansräkningen									
Upplåning	1 125,9	–	1 125,9	578,3	–	578,3	532,2	–	532,2
Övriga skulder	–	–	0,0	–	–	0,0	0,1	–	0,1
Derivatinstrument	–	109,7	109,7	–	54,2	54,2	–	1,0	1,0
Summa	1 125,9	109,7	1 235,6	578,3	54,2	632,5	532,3	1,0	533,3

Not 20 Checkräkningskredit

Checkräkningskredit	Koncernen		
	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Beviljad kreditlimit	25,0	25,0	25,0
Outnyttjad del	25,0	25,0	25,0
Utnyttjad del	0,0	0,0	0,0

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		
	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 403,6	418,8	285,0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	641,3	2 511,9	2 241,6
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	-	-
Summa	4 044,9	2 930,7	2 526,6

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

Av tabellen nedan framgår räntebindning, inklusive effekter av tecknade räntederivat, och kapitalbindning. Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive tecknade räntederivat, uppgick till 3,4 år 2012 (2,1) samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,2 år (2,3).

År	Ränteförfall		Snittränta %	Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Andel		Lånebelopp Mkr	Andel
2013	1 525	39%	2,88	3 404	84%
2014	350	9%	3,94	-	-
2015	300	7%	4,45	641	16%
2016	300	7%	4,07	-	-
2017	400	10%	3,69	-	-
2018	100	2%	3,58	-	-
2019	200	5%	3,49	-	-
2020	300	7%	4,43	-	-
2021	370	9%	3,86	-	-
2022	200	5%	3,64	-	-
Totalt	4 045	100%	3,55%	4 045	100%

Not 22 Derivatinstrument

Checkräkningskredit	Koncernen		
	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-0,9	-0,5	-0,9
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-51,2	-54,2	-1,1
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-58,6	-0,7	2,3
Summa	-110,7	-55,4	0,3

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

Not 22 Forts.

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

År	Nominellt belopp	Verkligt värde	Genomsnittlig ränta, %	
2013	100	-0,9	2,12%	ränteswappar
2014	350	-8,4	2,51%	ränteswappar
2015	300	-13,4	3,02%	ränteswappar
2016	300	-14,6	2,64%	ränteswappar
2017	400	-13,9	2,26%	ränteswappar
2017	502	-1,0	7,50%	räntetak
2018	100	-6,1	2,15%	ränteswappar
2019	200	-4,6	2,06%	ränteswappar
2020	300	-26,4	3,00%	ränteswappar
2021	370	-16,2	2,43%	ränteswappar
2022	200	-5,2	2,21%	ränteswappar
Totalt	3 122	-110,7		

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen			Moderbolaget		
	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	15,2	16,0	18,0	1,8	0,2	2,9
Upplupna personalrelaterade kostnader	6,7	3,9	3,7	1,6	1,5	1,3
Förskottsbetalda hyror	79,3	51,5	44,3	-	-	-
Upplupna fastighetskostnader	9,4	19,7	7,6	-	-	-
Övriga poster	7,3	3,5	4,0	-	-	-
Summa	117,9	94,6	77,6	3,4	1,7	4,2

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen			Moderbolaget		
	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
För egna avsättningar och skulder						
Avseende skulder till kreditinstitut						
Fastighetsinteckningar	4 060,9	2 940,4	2 532,6	-	-	-
Koncerninterna reversfordringar	-	-	-	1 125,9	578,3	532,2
Avseende checkräkningskredit						
Företagsinteckningar	25,0	25,0	25,0	-	-	-
Avseende pensionsförpliktelse						
Kapitalförsäkring	4,1	6,2	5,8	-	-	-
Summa ställda säkerheter	4 090,0	2 971,6	2 563,4	1 125,9	578,3	532,2

Not 25 Ansvarsförbindelser

	Koncernen			Moderbolaget		
	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Bankgarantier	9,9	9,9	7,8	-	-	-
Borgensförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	-	-	-	2 830,1	2 262,4	1 800,8
Summa garantiförbindelser	9,9	9,9	7,8	2 830,1	2 262,4	1 800,8

Not 26 Transaktioner med närstående

De största aktieägarna är Skagerack Holding AB, Brinova Fastigheter AB och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB. Styrelse och ledningsgrupp är närstående till Platzer. Vidare har Platzer en närståenderelation med ett samägt joint venture-bolag. Utöver de närståenderelationer som anges ovan har moderbolaget ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med marknadsprissättning. Koncern-interna tjänster består av förvaltningstjänster och projektledningstjänster. Beträffande styrelse, VD och övriga ledande befattningshavares löner och avtal som avser pensioner, se not 4.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän AB och Platzer Fastigheter AB förhyr kommersiella lokaler. Platzer köper finansiella konsulttjänster av Hansan AB, ett av Erik Paulsson (företrädare för Brinova) ägt bolag. Platzer tecknar pensionsförsäkring och företagsförsäkring genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Samtliga transaktioner med närstående är tecknade till marknadsmässiga villkor.

Ledande befattningshavare

Vad gäller styrelsens, VD:s 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 fakturerat sina dotterföretag med 7,0 Mkr (7,0) avseende administrativa tjänster.

Moderbolaget har inte köpt några varor/tjänster av koncernbolag.

Not 28 Arvode och ersättningar till revisorer

	Koncernen			Moderbolaget		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
PWC						
Revisionsuppdraget	0,4	0,4	0,4	0,0	0,0	-
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,1	-	-	-
Övriga tjänster	0,1	0,1	0,0	-	-	-
Summa	0,5	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0

Revisionsarvode för Platzer Fastigheter Holding AB har debiterats dotterbolaget Platzer Fastigheter AB.

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

Not 29 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget		
	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-8,6	0,0	-3,9
Summa	-8,6	0,0	-3,9

Not 30 Obeskattade reserver

	Moderbolaget		
	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Periodiseringsfond tax 2011	3,9	3,9	3,9
Periodiseringsfond tax 2013	8,6	–	–
Summa	12,5	3,9	3,9

Not 31 Händelser efter räkenskapsårets utgång

I början av januari 2013 förvärvade Platzer kontorsfastigheten Gullbergsvass 5:11 i Göteborg.

Vidare förvärvades den 28 februari ytterligare en fastighet i Göteborg, Högsbo 4:1.

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
Platzer Finanskonsult AB	556058-6819	Göteborg	100
AB Platzer Väst	556710-4558	Göteborg	100
AB Platzer Backa 18:9 ¹⁾	556691-2878	Göteborg	100
AB Platzer Bosgården 1:71	556870-6351	Göteborg	100
AB Platzer Brämaregården 35:4	556870-6377	Göteborg	100
AB Platzer Gasklockan 2	556015-3024	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:1	556688-6627	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 3:14	556793-4335	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 16:17	556859-5309	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 13:12	556865-3249	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 14:1	556668-6001	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 20:5	556875-3551	Göteborg	100
AB Platzer Stampen 4:42	556695-4342	Göteborg	100
AB Platzer Stampen 4:44	556751-0234	Göteborg	100
KB Platzer Bagaregården 17:26	916852-6987	Göteborg	100
KB Platzer Forsåker 1:196	969651-3382	Göteborg	100
KB Platzer Fänkålen 2	916850-4042	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 2:12	916444-2213	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 3:12 ²⁾	916837-9866	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 4:11 ³⁾	969634-3459	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 13:6	916844-4975	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:1	916445-1016	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 3:5	916852-5682	Göteborg	100
KB Platzer Kärre 91:1 ⁴⁾	969672-3676	Göteborg	100
KB Platzer Kärre 96:2 ⁵⁾	969670-3983	Göteborg	100
KB Platzer Livered 1:329	969673-6371	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:110	969695-4263	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:132	969695-4321	Göteborg	100
KB Platzer Stampen 4:42	969673-0895	Göteborg	100
AB Platzer Öst	556743-8055	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:17	556746-0562	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:10	556004-0130	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:24 ⁶⁾	556449-7716	Göteborg	100

1) Namnändrat till AB Platzer Kommanditen.

2) Namnändrat till AB Platzer Lambda.

3) Namnändrat till AB Platzer Kappa.

4) Namnändrat till AB Platzer Epsilon.

5) Namnändrat till AB Platzer Delta.

6) Namnändrat till AB Platzer My.

Not 32 Forts.

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel %
AB Platzer Gårda 13:7	556766-4130	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 3:12	556278-8231	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 4:11	556549-9356	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 8:2	556739-4738	Göteborg	100
AB Platzer Kärra 78:12-13	556460-6258	Göteborg	100
AB Platzer Kärra 78:8	556513-5851	Göteborg	100
AB Platzer Kärra 80:6	556399-2386	Göteborg	100
AB Platzer Skår 40:17	556909-9731	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
Platzer Förvaltning AB	556539-0266	Göteborg	100
Platzer Nord AB	556717-0195	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:4	556697-4993	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 703:53	556738-9530	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 1:4	556711-3245	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 2:1 ¹⁾	556717-5194	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 27:8	556738-5736	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:5 ²⁾	556738-2477	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 4:6	556694-1216	Göteborg	100
Platzer Syd AB	556717-2993	Göteborg	100
AB Platzer Balltorp 1:135	556681-8489	Göteborg	100
AB Platzer Forsåker 1:196	556695-3955	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 11:3	556715-6582	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 11:5	556684-0038	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 13:6 ³⁾	556717-0898	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 14:3	556715-6566	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 36:7 ⁴⁾	556717-0211	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 7:21	556711-3070	Göteborg	100
AB Platzer Livered 1:329	556695-3963	Göteborg	100

1) Namnändrat till AB Platzer Omikron.

2) Namnändrat till AB Platzer Ksi.

3) Namnändrat till AB Platzer Teta.

4) Namnändrat till AB Platzer Jota.

Not 32 Forts.

Moderbolaget	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 2012-12-31	Bokfört värde 2011-12-31	Bokfört värde 2010-12-31
AB Platzer Alpha	100	100	1 000	0,1	189,8	189,8
Platzer Nord AB	100	100	16 500	37,7	37,8	37,8
AB Platzer Öst	100	100	1 000	310,3	120,5	120,5
Platzer Syd AB	100	100	13 500	43,0	57,0	57,0
AB Platzer Väst	100	100	1 000	423,9	409,9	409,9
Summa			33 000	815,0	815,0	815,0

En viss omstrukturering har skett inom koncernen varför det skett upp- och nedskrivningar av aktievärdena. Moderbolaget har också lämnat aktieägartillskott till AB Platzer Alpha med 94,6 Mkr, nedskrivning har skett med motsvarande belopp.

	2012	2011	2010
Ingående anskaffningsvärden	815,0	815,0	815,0
Kapitaltillskott	-	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	815,0	815,0	815,0
Utgående redovisat värde	815,0	815,0	815,0



Nordstaden 20:5 och 13:12

REVISORSRAPPORT AVSEENDE DEN HISTORISKA FINANSIELLA INFORMATIONEN

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

Revisorsrapport avseende finansiella rapporter över historisk finansiell information 2010–2012

Vi har utfört en revision av de finansiella rapporterna för Platzer Fastigheter Holding AB på sidorna 111–138, som omfattar koncernbalansräkningen per den 31 december 2010, 31 december 2011 och 31 december 2012 och koncernresultaträkningen, koncernens kassaflödesanalyser och redogörelser för förändringar i koncernens eget kapital för dessa år samt ett sammandrag av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för de finansiella rapporterna

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning. Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av prospekt*. Det innebär att vi följer etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av prospekt* innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framtagande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger de finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning av Platzer Fastigheter Holding AB (publ) ställning per den 31 december 2010, 31 december 2011 och 31 december 2012 och resultat, redogörelse för förändringar i eget kapital och kassaflöde för dessa år.

Göteborg den 18 november 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jarkvist
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

Bokfört värde: Se *Fastighetsvärde*.

CBD: Central Business District.

Delmarknad: Prioriterat och avgränsat område där Platzer verkar.

Delområde: Geografisk avgränsad del av Göteborgs kontorsmarknad.

Driftöverskott: Se *Intjäningsförmåga*.

Ekonomisk uthyrningsgrad: Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Ekonomisk vakansgrad: Bedömd marknadshyra på outhyrda lokaler i befintligt skick i relation till hyresvärde.

Fastighetskategori: Klassificering av Platzers fastighetsbestånd i kategorierna kontor/butik, industri/lager/övrigt samt projektfastigheter.

Fastighetsskatt: Statlig fastighetsskatt som årligen erläggs för fastigheter som inte innehåller bostäder och som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, lantbruksenhet med tomtmark, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, industrienhet eller elproduktionsenhet.

Fastighetsutveckling: Utveckling av fastighet med uppförd byggnad där byggnadens ursprungliga struktur används som bas i utvecklingsarbetet.

Fastighetsvärde: Bedömt värde baserat på Platzers interna fastighetsvärdering.

Förvaltningsfastighet: Fastighet som ej klassificeras som projektfastighet.

Geografiskt område: Geografisk uppdelning av Göteborg i tre områden där Platzer verkar (Centrala, Västra och Övriga Göteborg).

Hyresintäkt: Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hyresrabatt: Tidsbegränsat avdrag på kontrakterad lokalhyra.

Hyrestillägg: Avtalat tillägg som hyresgäst erlägger utöver den kontrakterade årshyran.

Hyresvärde: Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor (i befintligt skick).

Intjäningsförmåga: Intäkter på årsbasis exklusive hyresrabatter men inklusive samtliga tillägg med avdrag för fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration.

Marknadsvärde: Se *Fastighetsvärde*.

Prime rent: Den högsta offentliga årliga hyresnivå per kvadratmeter som teoretiskt kan förväntas vid uthyrning av kontorsyta av bästa möjliga kvalitet och läge. Hyresnivån reflekterar normalt kontor med en total yta om minst 500 kvadratmeter.

Prime yield: Bästa möjliga direktavkastning som teoretiskt kan förväntas uppnås för en kontorsfastighet i bästa möjliga läge och av högsta kvalitet.

Projektfastighet: Fastighet som enbart utgörs av mark eller med byggnad vars ursprungliga struktur ej avses användas.

Projektutveckling: Utveckling av fastighet utan byggnad eller där eventuell byggnads ursprungliga struktur ej används som bas i utvecklingsarbetet.

Tomträtt: Rätten att nyttja och obegränsat överlåta en fastighet utan att äga den. Tomträtt jämställs vid beskattning med äganderätt vilket medför att tomtträttshavaren belastas med kommunal fastighetsavgift. Avyttring av tomträtt omfattas av samma regelverk som vid avyttring av fastighet som innehas med äganderätt.

Tomträttsavgäld: Årlig ersättning till ägaren av fastigheten som innehas med tomträtt. Tomträttsavgälden är avdragsgill under inkomst av kapital.

Ytmässig vakansgrad: Outhyrd area i relation till total uthyrbar area.

Överskottsgrad: Driftöverskott i relation till redovisade hyresintäkter.

ADRESSER

Emittenten

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Anders Personsgatan 16
Box 211
401 23 Göteborg
Tel: +46 31 63 12 00
Fax: +46 31 63 12 01
www.platzer.se

Sole Bookrunner, Lead Manager och emissionsinstitut

Handelsbanken Capital Markets

Blasieholmstorg 11–12
106 70 Stockholm

Co-lead Manager

ABG Sundal Collier

Regeringsgatan 65
103 89 Stockholm

Finansiell Rådgivare

Catella Corporate Finance Stockholm HB

Birger Jarlsgatan 6
P.O. Box 5130
102 43 Stockholm

Legal Rådgivare

Advokatfirman Vinge KB

Nordstadstorget 6
Box 110 25
404 21 Göteborg

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lilla Bommen 2
405 32 Göteborg

Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm



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