

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari–mars 2013

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 161 Mkr (131), motsvarande 0,82 kr per stamaktie (0,69)
- Hyresintäkterna uppgick till 448 Mkr (410)
- Resultatet efter skatt uppgick till 406 Mkr (379), motsvarande 2,36 kr per stamaktie (2,25)
- Eget kapital uppgick till 44,47 kr per stamaktie (37,81) och substansvärdet uppgick till 52,19 kr per stamaktie (43,42)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den sista mars 2013 ett värde om 22,5 Mdkr (20,0). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 448 Mkr (410).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 176 Mkr (158).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade med 8 procent till 272 Mkr (252).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 161 Mkr (131), vilket motsvarar 0,82 kr per stamaktie (0,69).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 22 483 Mkr (19 953). Resultatet har påverkats av positiva orealiserade värdeförändringar med 167 Mkr (153) och realiserade värdeförändringar med 3 Mkr (—). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,9 procent (6,0).

Värdeförändringar derivat

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med 189 Mkr (233).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 406 Mkr (379), vilket motsvarar 2,36 kr per stamaktie (2,25).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 44,47 kr per stamaktie (37,81).

Substansvärde

Substansvärdet uppgick till 52,19 kr per stamaktie (43,42).

	2013 jan–mars	2012 jan–mars	2012 jan–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec	2008 jan–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Hysesintäkter, Mkr	448	410	1 701	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	161	131	691	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	170	153	812	990	1 047	4	–201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	189	233	–71	–520	148	–23	–333	7	—
Värdeförändringar finansiella placeringar, Mkr	—	—	—	–7	90	—	—	—	—
Resultat efter skatt, Mkr	406	379	1 162	812	1 338	248	–388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	22 483	19 953	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997
Data per stamaktie									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	159 537	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318	94 050
Resultat efter skatt, kr	2,36	2,25	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,82	0,69	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
Utestående antal aktier, tusental	159 537	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318	97 318
Fastigheter redovisat värde, kr	140,93	125,07	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	44,47	37,81	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Substansvärde (EPRA NAV), kr	52,19	43,42	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	45,90	32,50	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet

Förvaltningsresultat

Vår glädjande trend avseende utvecklingen av vårt förvaltningsresultat fortsatte under årets första kvartal. Ökningen under sista kvartalet 2012 uppgick till 25 procent och för kvartal 1 2013 till 23 procent, trots en onormalt lång och kall vinter. Vår överskottsgrad uppgick, liksom föregående år, till 61 procent.

Vi har haft en stark utveckling av förvaltningsresultatet sedan bolagets start. Kvartal 1 2013, som normalt har årets lägsta förvaltningsresultat, överstiger förvaltningsresultatet för hela 2006. Föregående års förvärv har utvecklats enligt våra högt ställda förväntningar och tillsammans med ett gynnsamt ränteläge har vi fått en bra start på året.

Fastighetstransaktioner

Vår koncentration av fastighetsbeståndet fortsätter i lugn takt. Under kvartalet har två mindre fastigheter sålts.

Vi märker ingen förändring i marknaden utan det finns fortfarande fina möjligheter att göra transaktioner och vi ser goda affärsmöjligheter över tid, både i Sverige och i Danmark.

Balderaktien

Stockholmsbörsen och Balderaktien har utvecklats starkt hittills i år. Extra glädjande är att vi under första kvartalet har ökat antalet registrerade aktieägare med cirka 1 000 stycken, för att därefter uppgå till 13 500 aktieägare. Även deltagarantalet till årsstämman, som vi har idag, har ökat.

Jag ser fram emot att fortsätta att utveckla vårt bolag och är tacksam varje dag jag öppnar dörren till kontoret och slås av hur bra jag har det.

Erik Selin
Verkställande direktör

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Balder sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring.

Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesats och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt, vilken inte är kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2013 31 mars	2012 31 dec	2012 30 sept	2012 30 juni	2012 31 mars	2011 31 dec	2011 30 sept	2011 30 juni	2011 31 mars	2010 31 dec
Hysesintäkter	1 800	1 800	1 790	1 710	1 685	1 530	1 480	1 450	1 405	1 405
Fastighetskostnader	-560	-560	-560	-530	-525	-465	-455	-445	-430	-430
Driftsöverskott	1 240	1 240	1 230	1 180	1 160	1 065	1 025	1 005	975	975
Förvaltnings- och administrationskostnader	-120	-120	-115	-115	-110	-105	-100	-100	-105	-105
Förvaltningsresultat från intressebolag	130	120	110	95	95	90	85	85	30	20
Rörelseresultat	1 250	1 240	1 225	1 160	1 145	1 050	1 010	990	900	890
Finansnetto	-495	-495	-505	-500	-505	-445	-420	-410	-425	-440
Förvaltningsresultat	755	745	720	660	640	605	590	580	475	450
Skatt	-166	-164	-189	-174	-168	-159	-155	-153	-125	-118
Resultat efter skatt	589	581	531	486	471	446	435	427	350	332
Resultat efter skatt hänförligt till										
Stamaktieägare	469	461	411	386	371	366	355	347	350	332
Preferensaktieägare	120	120	120	100	100	80	80	80	—	—
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	3,98	3,92	3,76	3,51	3,38	3,29	3,20	3,13	2,98	3,01

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat ökade med 23 procent och uppgick till 161 Mkr (131), vilket motsvarar 0,82 kr per stamaktie (0,69). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 36 Mkr (22).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 406 Mkr (379), motsvarande 2,36 kr per stamaktie (2,25). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 170 Mkr (153), värdeförändringar avseende räntederivat med 189 Mkr (233) samt resultat från andelar i intressebolag om 30 Mkr (17).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 9 procent till 448 Mkr (410). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 31 mars ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 934 Mkr (1 798). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 256 kr/kvm (1 185).

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 93 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor den 31 mars uppgick till 134 Mkr (114) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 176 Mkr (158) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 8 procent till 272 Mkr (252), vilket innebar en överskottsgrad om 61 procent (61). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till 167 Mkr (153). Realiserade värdeförändringar uppgick till 3 Mkr (—).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 5,9 procent (6,0), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring om 167 Mkr är hänförligt till förbättrat driftsöverskott.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 31 Mkr (32).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande intressebolag och projektutvecklingsbolagen Bovieran samt Majornas Projektutveckling. Ägarandelen uppgår till 50 procent. Ägarandelen i kreditmarknadsbolaget Collector uppgår till 44 procent. Resultat från andelar i intressebolag uppgick för perioden till 30 Mkr (17). Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 36 Mkr (22). Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 2 Mkr (2).

Finansnetto och orealiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –116 Mkr (–111) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 189 Mkr (233). Periodens positiva värdeförändring beror på att räntenivån har ökat sedan årsskiftet. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,4 procent (3,8) under perioden, inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade för perioden ingen aktuell skatt (—) men en uppskjuten skattekostnad om 109 Mkr (128).

Aktuell skatt uppstår endast i undantagsfall tack vare möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna samt utnyttjande av befintliga underskottsavdrag. För de dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsförutsättningar inte föreligger, främst för under året förvärvade bolag, uppkommer aktuell skatt.

Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 552 Mkr (331). Vid årsskiftet uppgick koncernens samlade underskott till 2 169 Mkr.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 111 Mkr (101). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 155 Mkr (2 130).

Periodens förvärv av fastigheter — Mkr (2 186), investeringar i befintliga fastigheter 105 Mkr (59) och investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag, innehav utan bestämmande inflytande 72 Mkr (22) samt betald utdelning om 30 Mkr (20) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 77 Mkr (125), genom försäljningar av fastigheter 20 Mkr (—) och finansiella placeringar 2 Mkr (138), en nyemission om — Mkr (265) samt en nettoupplåning om 85 Mkr (1 786).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till –23 Mkr (25). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 31 mars till 259 Mkr (277).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 mars uppgick till 221 personer (210), varav 63 kvinnor (73). Balder är organiserat i fem regioner med totalt 13 områden. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men även en betydande del avser försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden till 25 Mkr (24).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 157 Mkr (177). Värdeförändringar avseende orealiserade räntederivat uppgick till 160 Mkr (196).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 mars 430 fastigheter (442) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 540 tkvm (1 517) till ett värde om 22 483 Mkr (19 953). Balders totala hyresvärde den 31 mars uppgick till 1 934 Mkr (1 798).

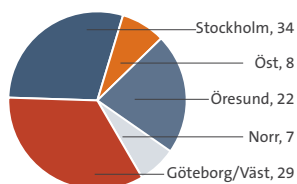
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2013-03-31 ¹⁾

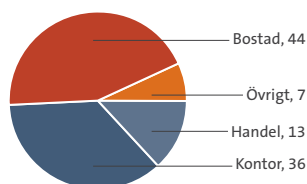
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	55	396 714	631	1 590	579	92	7 558	34
Göteborg/Väst	189	530 052	609	1 149	573	94	6 625	29
Öresund	49	264 051	371	1 406	340	92	4 874	22
Öst	57	195 703	178	911	168	94	1 905	8
Norr	80	153 754	145	941	139	96	1 521	7
Totalt	430	1 540 274	1 934	1 256	1 800	93	22 483	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	293	881 420	870	987	841	97	9 961	44
Kontor	68	422 757	709	1 676	644	91	8 137	36
Handel	33	130 597	229	1 750	212	93	2 896	13
Övrigt	36	105 500	127	1 209	104	81	1 489	7
Totalt	430	1 540 274	1 934	1 256	1 800	93	22 483	100

¹⁾ Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats med avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling samt fastighetens position inom sitt marknadssegment. Per den 31 mars uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,9 procent, vilket är oförändrat jämfört med ingången av året.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året och vid varje årsskifte. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 430 fastigheter (442) uppgick den 31 mars till 22 483 Mkr (19 953). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 167 Mkr (153) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 105 Mkr (2 245) investerats varav — Mkr (2 186) avser förvärv och 105 Mkr (59) avser investeringar i befintliga fastigheter. Under perioden har fastigheter sålts för 18 Mkr (—).

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabellen nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2013		2012	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	22 278	432	17 556	433
Investeringar i befintliga fastigheter	105		59	
Förvärv	—	—	2 186	9
Avyttringar	—18	—2	—	—
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	167		153	
Valutaförändring	—50		—2	
Fastighetsbestånd 31 mars	22 483	430	19 953	442

Fastighetstransaktioner 2013

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Under första kvartalet 2013 har inga fastigheter förvärvats.					
Avyttring					
Ett	1	Märsta 1:218	Sigtuna	Handel	2 372
Ett	1	Oden 19	Falköping	Bostad	317
Totalt	2				2 689

Intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande intressebolag och intressebolag som är projektutvecklare. Ägarandelen uppgår till 50 procent. Dessutom äger Balder 44 procent av kreditmarknadsbolaget Collector. Till de fastighetsförvaltande intressebolagen hör Centur, Akroterion samt Tulia. Bovieran samt Majornas Projektutveckling arbetar med projektutveckling.

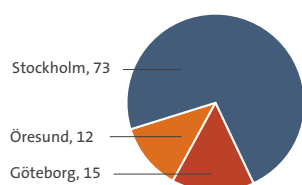
För att tydliggöra Balders innehav i intressebolagen redovisas nedan Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper.

Dessa äger totalt 44 fastigheter (41). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 136 tkvm (125) med ett hyresvärde om 189 Mkr (157). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (97).

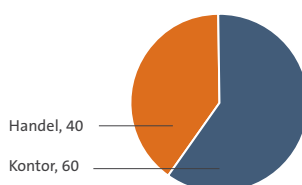
Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags fastighetsbestånd per 2013-03-31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	27	81 662	137	1 682	128	93	1 636	73
Göteborg	10	30 076	29	953	28	99	346	15
Öresund	7	24 282	23	943	21	90	261	12
Totalt	44	136 019	189	1 389	177	94	2 243	100
Fördelat per fastighetskategori								
Kontor	17	54 888	111	2 027	103	92	1 336	60
Handel	27	81 132	78	957	74	96	907	40
Totalt	44	136 019	189	1 389	177	94	2 243	100

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar

Mkr	2013 31 mars	2012 31 mars
Tillgångar		
Fastigheter	2 243	2 026
Övriga tillgångar	20	15
Likvida medel	18	14
Summa tillgångar	2 282	2 055
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	769	650
Räntebärande skulder	1 392	1 292
Övriga skulder	120	113
Summa eget kapital och skulder	2 282	2 055

Kunder

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och därmed försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Balder har en god diversifiering såväl vad avser fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter som den geografiska fördelningen. Diversifieringen stärker möjligheterna att upprätthålla en god uthyrningsgrad.

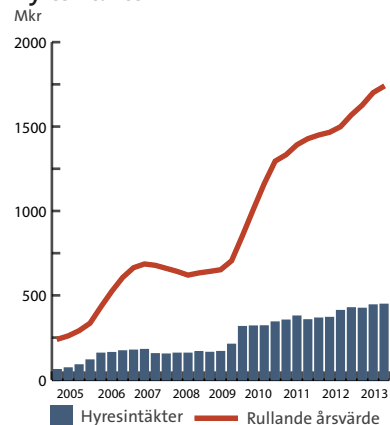
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 4,3 år (4,6). Balders 10 största kontrakt svarar för 8,6 procent (8,2) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,3 år (12,4). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,6 procent (1,7) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,6 procent (3,0) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktssstruktur 2013-03-31

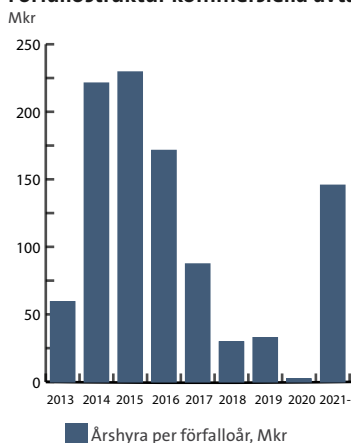
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2013	432	20	56	3
2014	696	32	224	12
2015	472	22	229	13
2016	397	18	173	10
2017–	188	9	300	17
Summa	2 185	100	982	55
Bostad ¹⁾	11 039		772	43
P-plats ¹⁾	3 372		11	1
Garage ¹⁾	3 108		35	2
Summa	19 704		1 800	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2013-03-31

- Domstolsverket
- ICA Sverige
- Järfälla Kommun
- Magnora
- Nokas Värdehantering
- Rasta Group
- SHG Rosen R Hotel
- Sirius International Försäkring
- Stureplansgruppen
- Västra Götalands Läns Landsting

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars till 8 660 Mkr (7 297) och soliditeten uppgick till 35,7 procent (34,3). Det egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 401 Mkr (377) och minskat med 30 Mkr (20) på grund av utdelning till preferensaktieägarna, vilket sker kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 31 mars till 13 504 Mkr (12 501) motsvarande en belåningsgrad om 60,1 procent (62,7). De räntebärande skulderna består av en obligation om 250 Mkr, som är noterad på Nasdaq OMX, ett certifikatprogram med ett rambe-
lopp om 1 000 Mkr samt bilaterala banklån med nordiska banker. Balders certifikatprogram hade den 31 mars en ute-
stående volym om 925 Mkr. Per den 31 mars uppgick den
genomsnittliga räntebindningstiden till 4,8 år (3,2), vilket är
oförändrat mot ingången av året. Kreditbindningstiden upp-
gick till 6,4 år (6,7) och genomsnittlig ränta till 3,6 procent
(4,0), inklusive effekt av upplupen ränta från de ränte-
derivatinstrument vilka redovisas som räntebundet lån i
tabellen.

För att uppnå önskat räntebindningsmål används ränte-
derivatinstrument. Derivat redovisas löpande till verkligt
värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i
resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning.
Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till
189 Mkr (233). Undervärdet på derivat, 679 Mkr (564), kom-
mer under återstående löptid att lösas upp och redovisas
som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om
679 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapi-
tal, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederi-
vaten löper ut. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2
enligt IFRS 13.

Likviditet

Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och out-
nyttjad checkräkningskredit uppgick per bokslutstillfället till
259 Mkr (277).

Finansiella mål

Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som
i sin tur påverkas av kreditgivares krav på eget kapital för att
erbjuda marknadsmässig finansiering. Balders finansiella
mål är att soliditeten över tid inte skall understiga 30 pro-
cent och att rätetäckningsgraden inte bör understiga 1,5
gångar. Per den 31 mars var soliditeten 35,7 procent (34,3)
och rätetäckningsgraden 2,4 ggr (2,1).

Finansiella mål

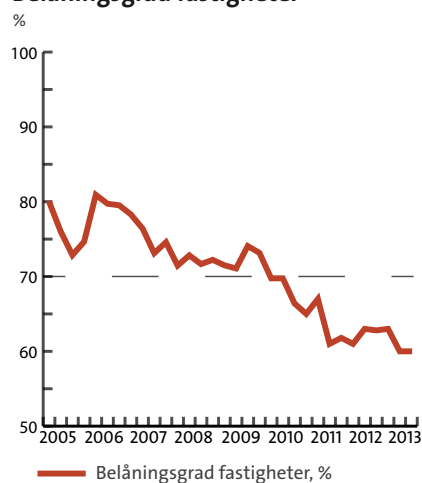
	Mål	Utfall
Soliditet, %	30,0	35,7
Rätetäckningsgrad, ggr	1,5	2,4
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		9,5

1) Målet för avkastning på eget kapital är att det över tiden med god marginal
skall överstiga den riskfria räntan. Den riskfria räntan, årsgenomsnittet av en
femårig statsobligation, uppgick till 1,14 procent per 2013-03-31.

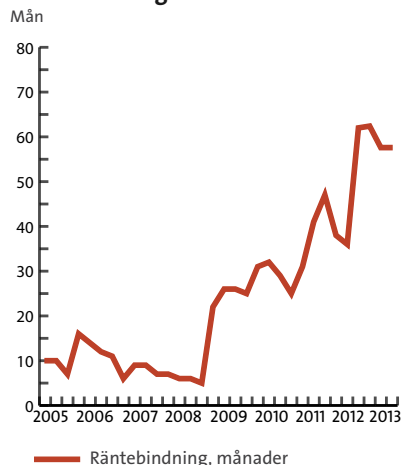
Ränteförfallostruktur per 2013-03-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	5 534	2,5	40,0
1–2 år	29	4,0	0,2
2–3 år	266	4,3	1,9
3–4 år	500	4,4	3,6
4–5 år	—	—	—
> 5 år	7 500	4,3	54,2
Summa	13 829	3,6	100,0

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 4 Mkr (4) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2012 års årsredovisning, på sidorna 42–45.

Redovisningsprinciper

Balder följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Balder tillämpar sedan årsskiftet den nya uppställningsformen av övrigt totalresultat enligt IAS 1 samt lämnar utökade upplysningar kring poster som värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13.

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2012.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Göteborg den 7 maj 2013

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2012/2013 april-mars	2012 jan-dec
Hysesintäkter	448	410	1 740	1 701
Fastighetskostnader	-176	-158	-556	-537
Driftsöverskott	272	252	1 184	1 164
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	3	—	5	3
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	167	153	824	809
Övriga intäkter/kostnader	—	-5	-11	-16
Förvaltnings- och administrationskostnader	-31	-32	-115	-115
Andel i resultat från intressebolag	30	17	118	105
Rörelseresultat	441	385	2 006	1 950
Finansnetto	-116	-111	-471	-466
Värdeförändringar derivat, orealiserade	189	233	-115	-71
Resultat före skatt	515	507	1 420	1 412
Aktuell skatt	—	—	-10	-10
Uppskjuten skatt	-109	-128	-221	-240
Periodens/årets resultat	406	379	1 189	1 162
Övrigt totalresultat – poster som kommer att omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens	-4	-1	-10	-7
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	-1	—	-1	—
Periodens/årets totalresultat	401	377	1 178	1 155
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	161	131	721	691
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,82	0,69	3,86	3,73
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	2,36	2,25	6,79	6,69

Periodens/årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.
 Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2013 31 mars	2012 31 mars	2012 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	22 483	19 953	22 278
Övriga materiella anläggningstillgångar	151	146	152
Andelar i intressebolag	857	686	760
Fordringar	648	454	537
Likvida medel och finansiella placeringar	101	55	116
Summa tillgångar	24 240	21 294	23 843
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8 660	7 297	8 289
Uppskjuten skatteskuld	552	331	443
Räntebärande skulder ¹⁾	13 829	12 585	13 789
Derivat	679	564	868
Övriga skulder	520	516	453
Summa eget kapital och skulder	24 240	21 294	23 843
1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	13 504	12 501	13 450

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2013 jan–mars	2012 jan–mars	2012 jan–dec
Ingående eget kapital	8 289	6 675	6 675
Nyemission	—	265	554
Utbetald utdelning preferensaktier	–30	–20	–95
Årets totalresultat	401	377	1 155
Utgående eget kapital	8 660	7 297	8 289

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2013 jan–mars	2012 jan–mars	2012 jan–dec
Driftsöverskott	272	252	1 164
Övriga intäkter/kostnader	—	–5	–16
Förvaltnings- och administrationskostnader	–31	–32	–115
Återläggning av avskrivningar	4	3	16
Justeringspost	–1	0	0
Betalt finansnetto	–133	–117	–495
Betald skatt	—	—	–10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	111	101	543
Förändring rörelsefordringar	–106	6	–59
Förändring rörelseskulder	72	18	–47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77	125	438
Förvärv av fastigheter	—	–2 186	–3 756
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–3	—	–19
Förvärv av finansiella placeringar	–2	–3	–60
Investering i befintliga fastigheter	–105	–59	–273
Försäljning av fastigheter	20	—	72
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	–4	–4
Försäljning av finansiella placeringar	2	138	154
Förvärv av aktier i intressebolag	–67	–15	–19
Utbetald utdelning från intressebolag	—	—	18
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–155	–2 130	–3 888
Nyemission	—	265	554
Utbetald utdelning preferensaktier	–30	–20	–95
Upptagna lån	126	1 902	4 307
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	–41	–116	–1 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	55	2 030	3 490
Periodens/årets kassaflöde	–23	25	40
Likvida medel vid periodens/årets början	47	8	8
Likvida medel vid periodens/årets slut	25	33	47
Outnyttjad checkräkningskredit	157	222	354
Finansiella placeringar	77	22	69

Segmentsinformation

Mkr	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2012/2013 april-mars	2012 jan-dec
Hyresintäkter				
Stockholm	143	118	518	493
Göteborg/Väst	144	141	571	568
Öresund	86	77	350	341
Öst	41	41	165	164
Norr	34	33	136	135
Totalt	448	410	1 740	1 701
Driftsöverskott				
Stockholm	92	76	360	344
Göteborg/Väst	89	85	395	391
Öresund	55	54	244	243
Öst	22	22	101	101
Norr	15	15	84	84
Totalt	272	252	1 184	1 164

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 272 Mkr (252) och resultat före skatt 515 Mkr (507) består av värdeförändringar fastigheter 170 Mkr (153), förvaltnings- och administrationskostnader -31 Mkr (-32), övriga intäkter/kostnader — Mkr (-5), andel i resultat från intressebolag 30 Mkr (17), finansnetto -116 Mkr (-111) samt värdeförändringar derivat 189 Mkr (233).

Nyckeltal

Mkr	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2012/2013 april-mars	2012 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	159 537	159 537	159 537	159 537
Resultat efter skatt, kr	2,36	2,25	6,79	6,69
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	0,60	0,45	3,29	3,04
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,82	0,69	3,86	3,73
Driftsöverskott, kr	1,71	1,58	7,42	7,30
Utestående antal aktier, tusental	159 537	159 537	159 537	159 537
Fastigheter redovisat värde, kr	140,93	125,07	140,93	139,64
Eget kapital, kr	44,47	37,81	44,47	42,15
Substansvärde (EPRA NAV), kr	52,19	43,42	52,19	50,37
Börskurs per bokslutsdagen, kr	45,90	32,50	45,90	37,30
1) Någon utspädnings effekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.				
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 256	1 185	1 256	1 247
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 169	1 110	1 169	1 166
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	93	94
Överskottsgrad, %	61	61	68	68
Redovisat värde, kr/kvm	14 586	13 156	14 586	14 439
Antal fastigheter	430	442	430	432
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 540	1 517	1 540	1 543
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	161	131	721	691
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	9,5	9,8	16,5	17,0
Avkastning totalt kapital, %	6,0	6,5	6,2	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,5	2,4
Soliditet, %	35,7	34,3	35,7	34,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6	1,7
Belåningsgrad, %	57,0	59,1	57,0	57,8
Belåningsgrad fastigheter, %	60,1	62,7	60,1	60,4

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2012/2013 april-mars	2012 jan-dec
Nettoomsättning	25	24	97	96
Administrationskostnader	-29	-30	-114	-115
Rörelseresultat	-4	-6	-17	-19
Resultat från finansiella poster				
Finansnetto	46	48	561	563
Värdeförändringar derivat, orealiserade	160	196	-133	-97
Resultat före skatt	202	238	411	447
Uppskjuten skatt	-45	-61	-44	-60
Periodens/årets resultat	157	177	367	387

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2013 31 mars	2012 31 mars	2012 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	26	29	27
Finansiella anläggningstillgångar	3 038	2 859	2 912
Fordringar på koncernbolag	10 021	8 907	10 571
Kortfristiga fordringar	20	25	25
Likvida medel och finansiella placeringar	81	42	74
Summa tillgångar	13 186	11 862	13 608
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 865	4 312	4 738
Räntebärande skulder	5 374	4 600	5 200
Skulder till koncernbolag	2 356	2 381	2 927
Derivat	538	405	698
Övriga skulder	53	164	46
Summa eget kapital och skulder	13 186	11 862	13 608

Aktien och ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Balder har två noterade aktieslag, dels en stamaktie av serie B och dels en preferensaktie som delar ut 5 kr per kvartal. Bolagets börsvärde per den 31 mars uppgick till 9 204 Mkr (6 632). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 38,9 procent av kapitalet och 52,0 procent av rösterna.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 8 345 aktieägare (7 739). Antalet aktieägare har sedan årsskiftet ökat med drygt 10 procent. Under perioden omsattes 14,6 miljoner aktier (28,4), vilket motsvarar i genomsnitt 235 000 aktier per handelsdag (437 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 37 procent (71). Kursen på stamaktien var den 31 mars 45,90 kr (32,50) och motsvarar en uppgång med 23 procent sedan årsskiftet.

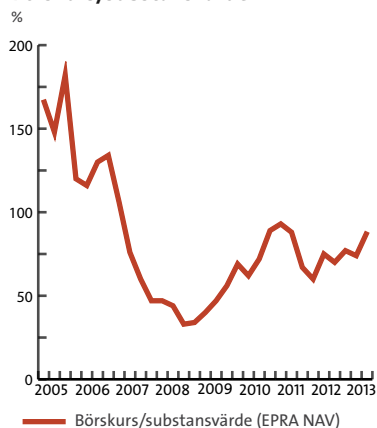
Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång 6 081 aktieägare (4 869). Under perioden omsattes cirka 0,7 miljoner aktier (1,1), vilket motsvarar i genomsnitt 11 800 aktier per handelsdag (16 500). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 49 procent (86). Den 31 mars var börskursen för preferensaktien 313,50 kronor (289,50).

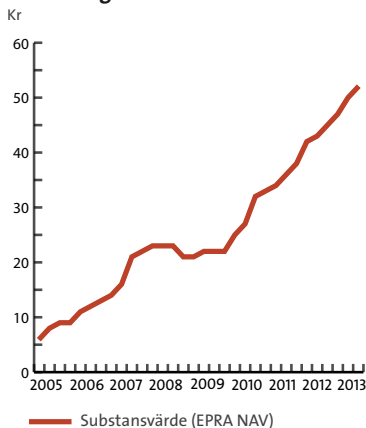
Aktiekapital

Per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 168 396 852 kronor fördelat på 168 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 6 000 000 preferensaktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta vid periodens slut, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 165 537 252. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

Börskurs/substansvärde



Utveckling substansvärde



Ägarförteckning per 2013-03-31

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Selin, Erik med bolag	8 298 594	57 218 298	500	65 517 392	38,9	52,0
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,8	15,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	13 117 735	—	13 117 735	7,8	4,9
Swedbank Robur fonder	—	7 541 331	21 250	7 562 581	4,5	2,8
Handelsbanken fonder	—	5 555 221	—	5 555 221	3,3	2,1
Andra AP-fonden	—	5 528 185	—	5 528 185	3,3	2,1
Lannebo fonder	—	4 254 388	—	4 254 388	2,5	1,6
SEB Investment Management	—	2 998 746	—	2 998 746	1,8	1,1
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Folketrygdfondet	—	1 072 181	—	1 072 181	0,6	0,4
Övriga	14 946	35 962 895	5 958 250	41 936 091	24,9	15,4
Totalt utestående aktier	11 229 432	148 307 820	6 000 000	165 537 252	98,3	98,9
Återköpta egna aktier	—	2 859 600	—	2 859 600	1,7	1,1
Totalt registrerade aktier	11 229 432	151 167 420	6 000 000	168 396 852	100,0	100,0

Kalendarium preferensaktie

Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	5 juli 2013
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juli 2013
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 juli 2013
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	7 oktober 2013
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 oktober 2013
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 oktober 2013
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	7 januari 2014
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 januari 2014
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 januari 2014

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet. Vid delårsboks slut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsboks slut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

Räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och övriga intäkter/kostnader. Återläggning sker även av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag.

Riskfri ränta

Årsgenomsnitt av en femårig statsobligation.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie, kr

Eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

Eget kapital per preferensaktie, kr

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs om 260,83 kr per aktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie, kr

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.

Preferenskapital, kr

Preferenskapital uppgår till genomsnittlig emissionskurs om 260,83 kr per preferensaktie.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr

Eget kapital per stamaktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

Resultat hänförligt till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktieutdelning för perioden.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

Fastighetskategori

Klassas efter fastighetens huvudsakliga användning. Fördelningen görs på kontor, handel, bostäder samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård, industri/lager samt blandfastigheter. Den typ av användning som svarar för den största andelen avgör fastighetskategori.

Fastighetskostnader, Mkr

I posten ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts klockan 15.00 den 7 maj 2013.

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 0706-07 47 90 eller ekonomidirektör Magnus Björndahl, telefon 0735-58 29 29.

Ekonomisk information

På Balders hemsida, www.balder.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

Kalendarium

Delårsrapport januari–juni 2013	26 augusti 2013
Delårsrapport januari–september 2012	7 november 2013
Bokslutskommuniké 2013	19 februari 2014

Fastighets AB Balder (publ) www.balder.se · info@balder.se · Org.nr 556525-6905

Huvudkontor Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99

Områdeskontor

Stockholm Drottninggatan 108 · 113 60 Stockholm · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779
Vårby Allé 14 · 143 40 Vårby · Tel 08-72 11 650 · Fax 08-71 02 270

Göteborg/Väst Storgatan 20B · 521 42 Falköping · Tel 0500-43 64 44 · Fax 0515-71 12 18
Timmervägen 7A · 541 64 Skövde · Tel 0500-43 64 44 · Fax 0500-42 84 78
Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99

Öresund Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel 042-569 40 · Fax 042-569 41
Gustav Adolfs Torg 8 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30 · Fax 042-14 04 34
Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 64

Öst Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90 · Fax 011-12 53 05
Storgatan 51 · 573 32 Tranås · Tel 0140-654 80 · Fax 0140-530 35

Tunadalsgatan 6 · 731 31 Köping · Tel 0221-377 80 · Fax 0221-132 60

Norr Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80 · Fax 026-51 92 20
Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80 · Fax 054-15 42 55
Tallvägen 8 · 854 66 Sundsvall · Tel 060-55 47 10 · Fax 060-55 43 38

Uthyrning Tel 020-151 151

Kundservice Tel 0774-49 49 49