

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari–september 2013

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 624 Mkr (508), motsvarande 3,33 kr per stamaktie (2,74)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 363 Mkr (1 258)
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 183 Mkr (665), motsvarande 6,83 kr per stamaktie (3,73)
- Eget kapital uppgick till 48,96 kr per stamaktie (39,24) och substansvärdet uppgick till 56,66 kr per stamaktie (47,12)

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 september 2013 ett värde om 24,2 Mdkr (20,7). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Juli–sept 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 461 Mkr (423).
- Driftsöverskottet ökade med 9 procent till 345 Mkr (317).
- Förvaltningsresultatet ökade med 20 procent till 246 Mkr (205), vilket motsvarar 1,34 kr per stamaktie (1,13).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 120 Mkr (202). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,9 procent (6,0).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med 55 Mkr (–200).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 332 Mkr (151), vilket motsvarar 1,87 kr per stamaktie (0,79).
- En fastighet har förvärvats och en har avyttrats.
- Prospekt för en nyemission av preferensaktier offentliggjordes den 20 september.

Jan–sept 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 1 363 Mkr (1 258).
- Driftsöverskottet ökade med 8 procent till 938 Mkr (870).
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 procent till 624 Mkr (508), vilket motsvarar 3,33 kr per stamaktie (2,74).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 457 Mkr (449). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,9 procent (6,0).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med 429 Mkr (–51).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 183 Mkr (665), vilket motsvarar 6,83 kr per stamaktie (3,73).
- Fem fastigheter har förvärvats och sex har avyttrats.
- En nyemission om 500 000 preferensaktier har genomförts och har ökat det egna kapitalet med 160 Mkr före emissionskostnader.
- Ett icke säkerställt obligationslån har emitterats till ett värde av 500 Mkr, vilket har noterats på NASDAQ OMX Stockholm.

	2013 jan–sept	2012 jan–sept	2012 jan–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec	2008 jan–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	1 363	1 258	1 701	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	624	508	691	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	457	449	812	990	1 047	4	–201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	429	–51	–71	–520	148	–23	–333	7	—
Resultat efter skatt, Mkr	1 183	665	1 162	812	1 338	248	–388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	24 176	20 667	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997

Data per stamaktie

<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	159 537	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318	94 050
Resultat efter skatt, kr	6,83	3,73	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	3,33	2,74	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	159 537	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318	97 318
Fastigheter redovisat värde, kr	151,54	129,54	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	48,96	39,24	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Substansvärde (EPRA NAV), kr	56,66	47,12	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	52,50	36,10	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet

Förvaltningsresultat

Glädjande nog har vi under de senaste 20 kvartalen haft ett förvaltningsresultat per kvartal som, jämfört med föregående år och efter justering av påverkan från Corem-affären, ökat i god takt. Det är ett resultat av att vi har lyckats identifiera många bra affärsmöjligheter på marknaden. Vi investerar om vi hittar en affär som tillför värde till koncernen, annars avstår vi. Det är en lyckad strategi som vi kommer att fortsätta med.

För tredje kvartalet 2013 uppgick ökningen till 20 procent. Detta är ett resultat som jag tycker vi ska vara glada för, men inte nöjda med. Vi arbetar kontinuerligt för att göra vår organisation ännu mer effektiv och för att hela tiden öka våra intäkter genom att hitta hyresgäster till vakanta ytor samtidigt som vi arbetar med att behålla befintliga hyresgäster. Ökningstakten i relativa tal blir naturligtvis allt svårare att slå i takt med att vi växer, men vi kommer att göra allt vi kan för att bevara en god tillväxt i vårt förvaltningsresultat.

Årets förvaltningsresultat är frukten av en god utveckling av vårt fastighetsbestånd, såväl de "gamla" som de under det senaste året förvärvade fastigheterna, i kombination med draghjälpen av ett fortsatt gott ränteläge.

Fastighetstransaktioner

Under tredje kvartalet har vi tillträtt "Kanoldhuset" i Göteborg. Fastigheten har inte bara en intressant historik utan också ett fantastiskt läge och en stor potential med Lisebergs Nöjespark som närmsta granne.

Under kvartalet har vi också avtalat om att förvärva Bovista Invest AB. Affären innehåller 4 300 lägenheter och den totala ytan uppgår till 370 000 kvadratmeter till ett värde om cirka 2 Mdkr. Tillträde har skett under november

månad. Beståndet är utspritt på huvudsakligen sju orter, där mer än hälften är belägna i Göteborg och Västerås.

Då det är oerhört svårt att hitta bostadsbestånd till priser som medför ett bra tillskott till vårt förvaltningsresultat, är vi extra glada över att ha lyckats med den här affären som pågått under många år. Tillskottet förbättrar även balansen mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Jag är övertygad om att vi kommer att få en mycket god utveckling av förvärvet. Detta får vi tillsammans med den organisation som under svåra förutsättningar har förvaltat fastighetsbeståndet på ett mycket bra sätt under de senaste åren.

Nyemission av preferensaktier

Vi har under oktober genomfört ännu en lyckad emission av preferensaktier. Emissionen har tillfört Balder 1 152 Mkr och ett antal nya aktieägare. Intresset för emissionen var stort både från institutionella investerare samt från allmänheten och övertäckades kraftigt. Nyemissionen innebär att vi har finansiella muskler att göra fler affärer när vi hittar intressanta möjligheter.

Utsikter

Med tre bra kvartal i ryggen går vi stärkta och med viss optimism in i årets sista kvartal. Vi kommer att ha ett fortsatt bra förvaltningsresultat under det fjärde kvartalet och det känns inspirerande att ha de möjligheter som en lyckad nyemission innebär. Jag kan inte lova att vi kommer att hitta nya affärer inom kort men jag kan lova att vi kommer att göra allt vi kan för att få en så bra avkastning som möjligt. Kassan "bränner inte i fickan" men ger oss möjligheter när rätt affär dyker upp.

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 30 sept	2013 30 juni	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
Hysesintäkter	1 885	1 865	1 800	1 800	1 790	1 710	1 685	1 530	1 480	1 450	1 405
Fastighetskostnader	-580	-575	-560	-560	-560	-530	-525	-465	-455	-445	-430
Driftöverskott	1 305	1 290	1 240	1 240	1 230	1 180	1 160	1 065	1 025	1 005	975
Förvaltnings- och administrationskostnader	-125	-120	-120	-120	-115	-115	-110	-105	-100	-100	-105
Förvaltningsresultat från intressebolag	150	130	130	120	110	95	95	90	85	85	30
Rörelseresultat	1 330	1 300	1 250	1 240	1 225	1 160	1 145	1 050	1 010	990	900
Finansnetto	-515	-510	-495	-495	-505	-500	-505	-445	-420	-410	-425
Förvaltningsresultat	815	790	755	745	720	660	640	605	590	580	475
Skatt	-179	-174	-166	-164	-189	-174	-168	-159	-155	-153	-125
Resultat efter skatt	636	616	589	581	531	486	471	446	435	427	350
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	506	486	469	461	411	386	371	366	355	347	350
Preferensaktieägare	130	130	120	120	120	100	100	80	80	80	—
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	4,29	4,14	3,98	3,92	3,76	3,51	3,38	3,29	3,20	3,13	2,98

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat ökade med 23 procent och uppgick till 624 Mkr (508), vilket motsvarar 3,33 kr per stamaktie (2,74). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 112 Mkr (77).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 183 Mkr (665), motsvarande 6,83 kr per stamaktie (3,73). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 457 Mkr (449), värdeförändringar avseende räntederivat med 429 Mkr (–51), varav 37 Mkr (–) realiserat samt resultat från andelar i intressebolag om 95 Mkr (58).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 8 procent till 1 363 Mkr (1 258). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 30 september ha ett hyresvärde på helårsbasis om 2 007 Mkr (1 828). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 268 kr/kvm (1 203).

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor för perioden uppgick till 122 Mkr (118) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 425 Mkr (388) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 8 procent till 938 Mkr (870), vilket innebar en överskottsgrad om 69 procent (69).

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 30 september genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 447 Mkr (447). Realiserade värdeförändringar uppgick till 10 Mkr (2).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september uppgick till 5,9 procent (6,0), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 88 Mkr (87).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande intressebolag och projektutvecklingsbolagen Bovieran samt Majornas Projektutveckling till 50 procent. Ägarandelen i kreditmarknadsbolaget Collector uppgår till 44 procent. Resultat från andelar i intressebolag uppgick för perioden till 95 Mkr (58) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 112 Mkr (77). Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 6 Mkr (1).

Finansnetto och realiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –338 Mkr (–353), realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 392 Mkr (–51) och realiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till 37 Mkr (–). Periodens positiva värdeförändring beror på att räntenivån har ökat sedan årsskiftet. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,2 procent (3,8) under perioden, inklusive effekt av upplånen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade för perioden ingen aktuell skattekostnad (1) men en uppskjuten skattekostnad om 309 Mkr (207).

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 752 Mkr (410). Vid årsskiftet uppgick koncernens samlade skattemässiga underskott till 2 169 Mkr.

Tredje kvartalet 2013

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2013 ökade med 20 procent och uppgick till 246 Mkr (205), vilket motsvarar 1,34 kr per aktie (1,13). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 42 Mkr (32). Hyresintäkterna uppgick till 461 Mkr (423) och fastighetskostnaderna till 116 Mkr (105), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 9 procent och gav ett driftsöverskott för andra kvartalet med 345 Mkr (317). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (75).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 332 Mkr (151), motsvarande 1,87 kr per aktie (0,79). Resultatförändringen beror främst på ökade positiva värdeförändringar avseende räntederivat.

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 120 Mkr (202), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 18 Mkr (–200), realiserade värdeförändringar räntederivat med 37 Mkr (–) samt resultat från andelar i intressebolag om 35 Mkr (24).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 521 Mkr (409), inklusive den realiserade värdeförändringen på räntederivat om 37 Mkr. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1 504 Mkr (2 660). Periodens förvärv av fastigheter 1 027 Mkr (2 628), investeringar i befintliga fastigheter 493 Mkr (185) och investeringar i materiella anläggningstillgångar,

finansiella placeringar, intressebolag, innehav utan bestämmande inflytande 81 Mkr (78) samt betald utdelning om 93 Mkr (70) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 376 Mkr (325), genom försäljningar av fastigheter 90 Mkr (72) och finansiella placeringar 7 Mkr (141), en nyemission om 160 Mkr (265), utdelning från intressebolag 0 Mkr (18) samt en nettoupplåning om 1 062 Mkr (2 158).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 2 Mkr (18). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 30 september till 336 Mkr (335).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 september uppgick till 230 personer (211), varav 73 kvinnor (67). 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 70 Mkr (70).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 399 Mkr (390). Ingen utdelning från dotterbolag och intressebolag ingick (351), värdeförändringar avseende orealiserade räntederivat uppgick till 331 Mkr (–68) och realiserade värdeförändringar uppgick till 37 Mkr (–).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 september 431 fastigheter (439) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 582 tkvm (1 520) till ett värde om 24 176 Mkr (20 667). Balders totala hyresvärde uppgick till 2 007 Mkr (1 828).

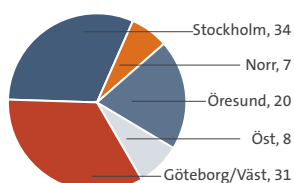
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2013-09-30 ¹⁾

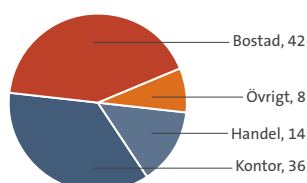
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	57	413 562	646	1 562	598	93	8 207	34
Göteborg/Väst	189	558 915	664	1 188	628	95	7 518	31
Öresund	48	260 500	373	1 433	349	94	4 918	20
Öst	57	195 703	179	913	170	95	1 993	8
Norr	80	153 754	146	947	140	96	1 539	7
Totalt	431	1 582 434	2 007	1 268	1 885	94	24 176	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	292	879 897	877	997	850	97	10 093	42
Kontor	69	430 361	739	1 718	675	91	8 599	36
Handel	33	153 377	238	1 550	222	93	3 463	14
Övrigt	37	118 799	153	1 286	138	90	2 020	8
Totalt	431	1 582 434	2 007	1 268	1 885	94	24 176	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 30 september uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,9 procent (6,0) exklusive projektfastigheter, vilket är oförändrat jämfört med ingången av året.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året eller vid varje årsskifte. Balder externvärderade hela fastighetsbeståndet per den 30 juni. Den externa värderingen översteg Balders interna värdering med mindre än 1 procent. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Projektfastigheter

Balder har per den 30 september tre fastigheter under byggnation. Den totala investeringen kommer att uppgå till ca 1 100 Mkr vid färdigställandet, varav cirka 545 Mkr återstår att investera.

I Nyköping byggs Rosvalla Arena, Brandholmen 1:72, med en uthyrningsbar yta om cirka 13 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Nyköpings kommun och tecknad på ett

25 årigt hyresavtal. Fastigheten kommer att färdigställas under kvartal 3, 2014.

I Stockholm byggs Skeppshandeln 1 med en uthyrningsbar yta om knappt 14 000 kvm samt 280 tillhörande parkeringsplatser. Fastigheten är till 95 procent uthyrd till bland annat ICA, Profil Hotels och Bengt Dahlgren AB. Fastigheten kommer att färdigställas under kvartal 3, 2014.

Balder har tecknat avtal om att förvärva en hotellfastighet i Lund under kvartal 1, 2014, då den bedöms vara färdigställd. Fastigheten, om 9 000 kvm, är fullt uthyrd och kommer att drivas under varumärket Park Inn by Radisson.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 431 fastigheter (439) uppgick den 30 september till 24 176 Mkr (20 667). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 447 Mkr (447) och är hänförlig till förbättrat driftöverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 1520 Mkr (2 813) investerats varav 1 027 Mkr (2 628) avser förvärv och 493 Mkr (185) avser investeringar i befintliga fastigheter. Under perioden har fastigheter sålts för 90 Mkr (72).

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	493		185	
Förvärv	1 027	5	2 628	12
Avyttringar	-80	-6	-70	-6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	447		447	
Valutaförändring	11		-78	
Fastighetsbestånd 30 september	24 176	431	20 667	439

Fastighetstransaktioner 2013

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Två	1	Mellomkvarn 1	Skövde	Handel	10 959
Två	1	Murmästaren 7	Stockholm	Kontor	3 089
Två	1	Skeppshandeln 1	Stockholm	Handel	13 766
Två	1	Lindholmen 39:2	Göteborg	Hotell	13 299
Tre	1	Bö 93:2	Göteborg	Kontor	9 179
Totalt	5				50 292
Avyttring					
Ett	1	Oden 19	Falköping	Bostad	317
Ett	1	Märsta 1:218	Sigtuna	Handel	2 372
Två	1	Kaktusen 29, 30 och 33	Höganäs	Kontor	4 630
Två	1	Fredborg 1	Uddevalla	Handel	200
Två	1	Västbjörke 2:84, 85, 88	Trollhättan	Bostad	2 370
Två	—	Del av Holmsund 7:6	Gävle	Bostad	—
Två	—	Del av Tunadal, mark	Köping	Bostad	—
Tre	1	Skulltorp 1:839, 1:771	Partille	Handel	1 745
Totalt	6				11 634

Intressebolag

Balder äger till 50 procent fastighetsförvaltande intressebolag och intressebolag som är projektutvecklare. 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.

Intressebolagen äger totalt 49 fastigheter (43). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 142 tkvm (135) med ett hyresvärde om 197 Mkr (166). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (96).

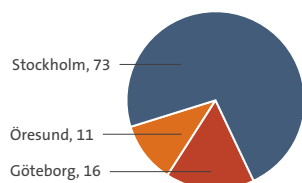
Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags fastighetsbestånd per 2013-09-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	32	87 980	146	1 660	133	91	1 743	73
Göteborg	10	30 076	29	950	28	99	372	16
Öresund	7	24 282	23	931	21	91	259	11
Totalt	49	142 337	197	1 385	182	93	2 374	100

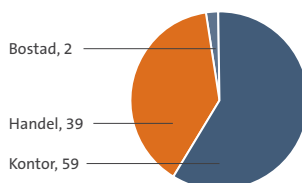
Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	3	3 095	4	1 150	4	99	50	2
Kontor	19	58 111	116	2 001	104	89	1 389	59
Handel	27	81 132	77	953	75	97	935	39
Totalt	49	142 337	197	1 385	182	93	2 374	100

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar

Mkr	2013 30 sept	2012 30 sept
Tillgångar		
Fastigheter	2 374	2 157
Övriga tillgångar	21	12
Likvida medel	34	16
Summa tillgångar	2 429	2 185
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	832	690
Räntebärande skulder	1 457	1 363
Övriga skulder	140	132
Summa eget kapital och skulder	2 429	2 185

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 jämn och god uthyrningsgrad.

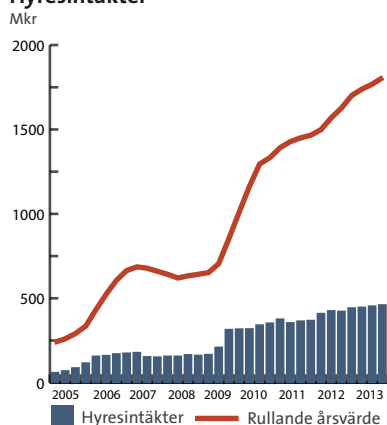
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 4,8 år (4,4). Balders 10 största kontrakt svarar för 9,1 procent (8,4) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 12,2 år (10,7). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,5 procent (1,7) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,5 procent (2,7) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktssstruktur 2013-09-30

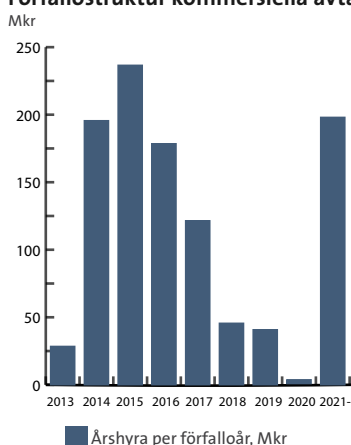
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2013	116	5	27	1
2014	814	36	189	10
2015	528	23	239	13
2016	455	20	186	10
2017–	353	16	419	22
Summa	2 266	100	1 059	56
Bostad ¹⁾	10 989		777	41
P-plats ¹⁾	3 966		14	1
Garage ¹⁾	3 203		35	2
Summa	20 424		1 885	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2013-09-30

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

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september till 9 537 Mkr (7 525) och soliditeten uppgick till 36,3 procent (34,1). Det egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 1 180 Mkr (655), en nyemission av preferensaktier om 160 Mkr (265) och minskat med 93 Mkr (70) på grund av utdelning till preferensaktieägarna, vilket sker kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 30 september till 14 040 Mkr (12 807) motsvarande en belåningsgrad om 58,1 procent (62,0). De räntebärande skulderna består av två obligationer om totalt 750 Mkr, ett certifikatprogram med ett rambelopp om 1 000 Mkr samt bilaterala banklån med nordiska banker. Balder certifikatprogram hade den 30 september en utestående volym om 730 Mkr (700). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,9 år (5,2). Kreditbindningstiden uppgick till 5,6 år (6,4) och genomsnittlig ränta till 3,5 procent (3,7), inklusive effekt av upplupen ränta från de räntederivatinstrument vilka redovisas som räntebundet lån i tabellen.

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 392 Mkr (–51). Balder har under perioden valt att sälja ett räntederivat, vilket inneburit en realiserad vinst om 37 Mkr (–). Detta resultat redovisas under värdeförändringar derivat. Återstående undervärde på derivat, 477 Mkr (848), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 477 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivatet löper ut. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

Likviditet

Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkräkningskredit uppgick per bokslutstillfället till 336 Mkr (335).

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. Balder finansiella mål är att soliditeten över tid inte skall understiga 30 procent och att räntetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger. Per den 30 september var soliditeten 36,3 procent (34,1) och räntetäckningsgraden 2,8 ggr (2,4).

Finansiella mål

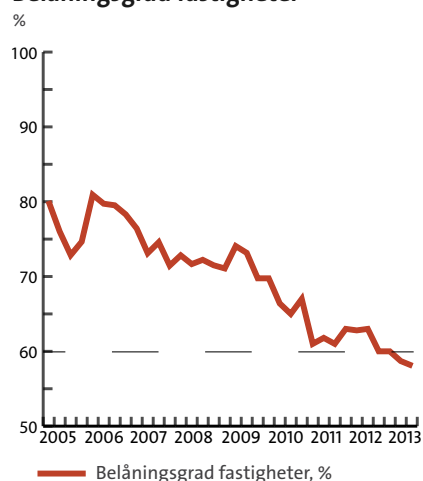
	Mål	Utfall
Soliditet, %	30,0	36,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,8
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		16,8

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 1,35 procent per 2013-09-30.

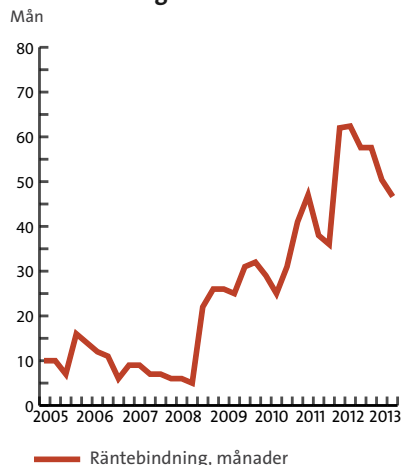
Ränteförfallostruktur per 2013-09-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	6 592	2,4	44,4
1–2 år	255	4,3	1,7
2–3 år	514	4,5	3,5
3–4 år	—	—	—
4–5 år	3 000	4,8	20,2
> 5 år	4 500	3,9	30,3
Summa	14 861	3,5	100,0

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Balder avtalat om att förvärva Bovista Invest AB till ett åsatt fastighetsvärde om cirka 2 000 Mkr. Bovista är en bostadskoncern som äger och förvaltar 4 300 lägenheter på i huvudsak sju orter, varav Göteborg och Västerås utgör cirka 60 procent av fastighetsvärdet. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 370 000 kvm. Affären var villkorad av ett godkännande från Konkursverket, vilket numera har erhållits. Tillträde har skett i november månad.

Under oktober har också en nyemission av 3 500 000 preferensaktier genomförts. Emissionen riktades till institutionella investerare och allmänheten i Sverige. Teckningskursen uppgick till 329 kr per aktie och tilldelades ca 2 000 investerare. Nyemissionen, som under oktober tillfört Balder 1 152 Mkr före emissionskostnader, övertecknades kraftigt.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 12 Mkr (11) 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.

Valberedning

Vid årsstämman den 7 maj 2013 beslutades att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare dessa företräder ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet.

I enlighet med beslutet består Balders valberedning av, baserad på ägandet per 30 september 2013 och kända förändringar därefter, Lars Rasin, ordförande, Christian Hahne, företrädande Erik Selin Fastigheter AB samt Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB.

Årsstämman kommer att hållas i Göteborg onsdagen den 7 maj 2014. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till eve.knight@balder.se

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Göteborg den 7 november 2013

Erik Selin

Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012/2013 okt-sept	2012 jan-dec
Hysesintäkter	461	423	1 363	1 258	1 807	1 701
Fastighetskostnader	-116	-105	-425	-388	-575	-537
Driftsöverskott	345	317	938	870	1 232	1 164
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	2	1	10	2	10	3
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	118	201	447	447	810	809
Övriga intäkter/kostnader	—	-4	—	-14	-2	-16
Förvaltnings- och administrationskostnader	-26	-26	-88	-87	-116	-115
Andel i resultat från intressebolag	35	24	95	58	142	105
Rörelseresultat	474	514	1 402	1 276	2 075	1 950
Finansnetto	-114	-118	-338	-353	-451	-466
Värdeförändringar derivat	55	-200	429	-51	408	-71
Resultat före skatt	415	196	1 492	873	2 032	1 412
Aktuell skatt	—	—	0	-1	-10	-10
Uppskjuten skatt	-84	-45	-309	-207	-343	-240
Periodens/årets resultat	332	151	1 183	665	1 679	1 162
Övrigt totalresultat – poster som kommer att omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens	-5	-9	-3	-10	1	-7
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	0	0	0	0	0	0
Periodens/årets totalresultat	327	142	1 180	655	1 680	1 155
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	246	205	624	508	807	691
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	1,34	1,13	3,33	2,74	4,32	3,73
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	1,87	0,79	6,83	3,73	9,79	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 30 sept	2012 30 sept	2012 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	24 176	20 667	22 278
Övriga materiella anläggningstillgångar	144	148	152
Andelar i intressebolag	922	708	760
Fordringar ¹⁾	905	473	537
Likvida medel och finansiella placeringar	140	89	116
Summa tillgångar	26 287	22 084	23 843
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 537	7 525	8 289
Uppskjuten skatteskuld	752	410	443
Räntebärande skulder ²⁾	14 861	12 887	13 789
Derivat	477	848	868
Övriga skulder	660	415	453
Summa eget kapital och skulder	26 287	22 084	23 843
1) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.			
2) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	14 040	12 807	13 450

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec
Ingående eget kapital	8 289	6 675	6 675
Nyemission	160	265	554
Utbetald utdelning preferensaktier	-93	-70	-95
Periodens/årets totalresultat	1 180	655	1 155
Utgående eget kapital	9 537	7 525	8 289

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec
Driftsöverskott	345	317	938	870	1 164
Övriga intäkter/kostnader	—	–4	—	–14	–16
Förvaltnings- och administrationskostnader	–26	–26	–88	–87	–115
Återläggning av avskrivningar	4	3	12	11	16
Justeringspost	0	–2	–2	–1	0
Betalt finansnetto	–92	–124	–339	–370	–495
Betald skatt	0	—	0	–1	–10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	230	165	521	409	543
Förändring rörelsefordringar	–74	–7	–350	0	–59
Förändring rörelseskulder	83	–59	205	–84	–47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	240	99	376	325	438
Förvärv av fastigheter	–190	—	–1 027	–2 628	–3 756
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–1	–6	–6	–11	–19
Förvärv av finansiella placeringar	–6	–23	–8	–48	–60
Investering i befintliga fastigheter	–280	–52	–493	–185	–273
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	–4	–4
Försäljning av fastigheter	12	5	90	72	72
Försäljning av finansiella placeringar	4	2	7	141	154
Förvärv av aktier i intressebolag	0	—	–67	–15	–19
Utbetald utdelning från intressebolag	—	—	—	18	18
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–461	–74	–1 504	–2 660	–3 888
Nyemission	—	—	160	265	554
Utbetald utdelning preferensaktier	–33	–25	–93	–70	–95
Upptagna lån	195	560	1 380	2 860	4 307
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	–10	–550	–318	–702	–1 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	152	–15	1 129	2 353	3 490
Periodens/årets kassaflöde	–69	9	2	18	40
Likvida medel vid periodens/årets början	118	16	47	8	8
Likvida medel vid periodens/årets slut	49	25	49	25	47
Outnyttjad checkräkningskredit	196	246	196	246	354
Finansiella placeringar	91	64	91	64	69

Segmentsinformation

Mkr	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012/2013 okt-sept	2012 jan-dec
Hysesintäkter						
Stockholm	148	119	436	354	574	493
Göteborg/Väst	152	143	442	427	584	568
Öresund	85	87	257	252	346	341
Öst	42	40	125	123	166	164
Norr	34	34	103	101	137	135
Totalt	461	423	1 363	1 258	1 807	1 701
Driftsöverskott						
Stockholm	115	87	315	248	412	344
Göteborg/Väst	114	110	307	299	399	391
Öresund	62	63	179	180	242	243
Öst	30	31	76	78	100	101
Norr	24	26	61	65	80	84
Totalt	345	317	938	870	1 232	1 164

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 938 Mkr (870) och resultat före skatt 1 492 Mkr (873) består av värdeförändringar fastigheter 457 Mkr (449), förvaltnings- och administrationskostnader -88 Mkr (-87), övriga intäkter/kostnader 0 Mkr (-14), andel i resultat från intressebolag 95 Mkr (58), finansnetto -338 Mkr (-353) samt värdeförändringar derivat 429 Mkr (-51).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden ökat med 702 Mkr i region Stockholm, 953 Mkr i region Göteborg/Väst, -7 Mkr i region Öresund, 196 Mkr i region Öst samt med 54 Mkr i region Norr.

Nyckeltal

Mkr	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012/2013 okt-sept	2012 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	159 537	159 537	159 537	159 537	159 537	159 537
Resultat efter skatt, kr	1,87	0,79	6,83	3,73	9,79	6,69
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	1,19	0,79	2,70	1,90	3,95	3,04
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,34	1,13	3,33	2,74	4,32	3,73
Driftsöverskott, kr	2,16	1,99	5,88	5,45	7,72	7,30
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	159 537	159 537	159 537	159 537	159 537	159 537
Fastigheter redovisat värde, kr	151,54	129,54	151,54	129,54	151,54	139,64
Eget kapital, kr	48,96	39,24	48,96	39,24	48,96	42,15
Substansvärde (EPRA NAV), kr	56,66	47,12	56,66	47,12	56,66	50,37
Börskurs per bokslutsdagen, kr	52,50	36,10	52,50	36,10	52,50	37,30
1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.						
Fastighetsrelaterade						
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 268	1 203	1 268	1 203	1 268	1 247
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 191	1 125	1 191	1 125	1 191	1 166
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	75	75	69	69	68	68
Redovisat värde, kr/kvm	15 278	13 598	15 278	13 598	15 278	14 439
Antal fastigheter	431	439	431	439	431	432
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 582	1 520	1 582	1 520	1 582	1 543
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	246	205	624	508	807	691
Finansiella						
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	11,4	8,1	16,8	11,1	22,2	17,0
Avkastning totalt kapital, %	6,1	5,7	8,6	7,3	10,3	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,7	2,8	2,4	2,8	2,4
Soliditet, %	36,3	34,1	36,3	34,1	36,3	34,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7
Belåningsgrad, %	56,5	58,4	56,5	58,4	56,5	57,8
Belåningsgrad fastigheter, %	58,1	62,0	58,1	62,0	58,1	60,4

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012/2013 okt-sept	2012 jan-dec
Nettoomsättning	22	21	70	70	96	96
Administrationskostnader	-26	-28	-82	-87	-110	-115
Rörelseresultat	-4	-7	-12	-17	-14	-19
Resultat från finansiella poster						
Finansnetto	51	58	155	490	228	563
Värdeförändringar derivat	47	-185	368	-68	339	-97
Resultat före skatt	94	-134	511	405	553	447
Uppskjuten skatt	-20	35	-112	-15	-157	-60
Periodens/årets resultat	74	-100	399	390	396	387

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2013 30 sept	2012 30 sept	2012 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	25	27	27
Finansiella anläggningstillgångar	3 172	2 885	2 912
Fordringar på koncernbolag	10 891	9 749	10 571
Kortfristiga fordringar	29	24	25
Likvida medel och finansiella placeringar	100	65	74
Summa tillgångar	14 217	12 750	13 608
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 204	4 446	4 738
Räntebärande skulder	5 896	5 065	5 200
Skulder till koncernbolag	2 701	2 452	2 927
Derivat	367	670	698
Övriga skulder	49	117	46
Summa eget kapital och skulder	14 217	12 750	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 30 september uppgick till 10 573 Mkr (7 261).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 38,8 procent av kapitalet och 51,9 procent av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till cirka 14 procent av utestående aktier.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 8 678 aktieägare (7 360). Antalet aktieägare har sedan årsskiftet ökat med knappt 16 procent. Under perioden omsattes 41,4 miljoner aktier (53,0) vilket motsvarar i genomsnitt 220 000 aktier per handelsdag (282 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 35 procent (44). Kursen på stamaktien var den 30 september 52,50 kr (36,10) och motsvarar en uppgång med 41 procent sedan årsskiftet.

Preferensaktier

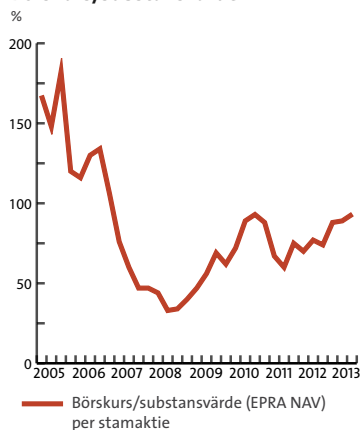
Preferensaktien hade vid periodens utgång 6 527 aktieägare (4 994). Under perioden omsattes cirka 2,1 miljoner aktier (2,1), vilket motsvarar i genomsnitt 11 335 aktier per handelsdag (11 300). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 45 procent (57). Den 30 september var börskursen för preferensaktien 338 kronor (300,50).

Aktiekapital

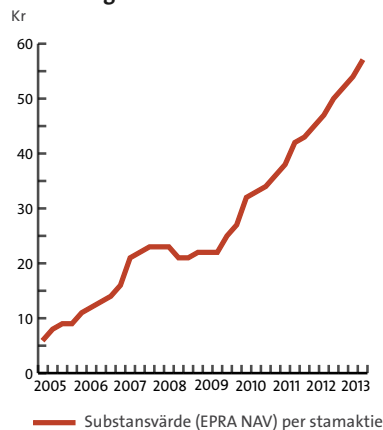
Under perioden har 500 000 preferensaktier emitterats till 321,00 kr per aktie, vilket har tillfört bolaget 160 Mkr.

Per den 30 september uppgick aktiekapitalet i Balder till 168 896 852 kronor fördelat på 168 896 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 6 500 000 preferensaktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta vid periodens slut, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 166 037 252. 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 2013-09-30

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	38,8	51,9
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,7	15,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	11 442 816	—	11 442 816	6,8	4,2
Swedbank Robur fonder	—	7 477 069	—	7 477 069	4,4	2,8
Handelsbanken fonder	—	5 014 892	—	5 014 892	3,0	1,9
Andra AP-fonden	—	4 430 070	—	4 430 070	2,6	1,6
Lannebo fonder	—	4 300 000	—	4 300 000	2,6	1,6
JP Morgan Chase	—	3 294 539	65 205	3 359 744	2,0	1,2
SEB Investment Management	—	3 110 711	—	3 110 711	1,8	1,2
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Övriga	14 946	36 960 585	6 414 295	43 389 826	25,7	16,1
Totalt utestående aktier	11 229 432	148 307 820	6 500 000	166 037 252	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	6 500 000	168 896 852	100	100

Kalendarium preferensaktie

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

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, stamaktie, %

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.

Risikfri 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 265,46 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 265,46 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 14.00 den 7 november 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

Bokslutskommuniké 2013	19 februari 2014
Årsstämma	7 maj 2014
Delårsrapport jan-mars 2014	7 maj 2014
Delårsrapport jan-juni	22 augusti 2014
Delårsrapport jan-sept	4 november 2014
Bokslutskommuniké 2014	18 februari 2015

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 0515-72 14 80 · 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