

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari–juni 2013

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 378 Mkr (303), motsvarande 2,00 kr per stamaktie (1,61)
- Hyresintäkterna uppgick till 902 Mkr (835)
- Resultatet efter skatt uppgick till 851 Mkr (514), motsvarande 4,96 kr per stamaktie (2,94)
- Eget kapital uppgick till 47,11 kr per stamaktie (38,50) och substansvärdet uppgick till 54,40 kr per stamaktie (44,85)

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 juni 2013 ett värde om 23,6 Mdkr (20,5). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.



Lindholm 39:2, Göteborg



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

April–juni 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 454 Mkr (426).
- Driftsöverskottet ökade med 7 procent till 322 Mkr (302).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 217 Mkr (172), vilket motsvarar 1,18 kr per stamaktie (0,92).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 166 Mkr (93). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,9 procent (6,0).
- Orealiserade värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med 184 Mkr (–83).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 445 Mkr (135), vilket motsvarar 2,60 kr per stamaktie (0,69).
- Fyra fastigheter har förvärvat och tre avyttrats.
- En nyemission om 500 000 preferensaktier har genomförts och har ökat det egna kapitalet med 160 Mkr.
- Ett icke säkrat obligationslån har emitterats till ett värde av 500 Mkr, vilket kommer att noteras på NASDAQ OMX Stockholm.

Januari–juni 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 902 Mkr (835).
- Driftsöverskottet ökade med 7 procent till 594 Mkr (553).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 378 Mkr (303), vilket motsvarar 2,00 kr per stamaktie (1,61).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 337 Mkr (246). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,9 procent (6,0).
- Orealiserade värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med 373 Mkr (149).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 851 Mkr (514), vilket motsvarar 4,96 kr per stamaktie (2,94).
- Fyra fastigheter har förvärvats och fem har avyttrats.
- Eget kapital uppgick till 47,11 kr per stamaktie (38,50).
- Substansvärdet uppgick till 54,40 kr per stamaktie (44,85).

	2013 jan–juni	2012 jan–juni	2012 jan–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec	2008 jan–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	902	835	1 701	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	378	303	691	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	337	246	812	990	1 047	4	–201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	373	149	–71	–520	148	–23	–333	7	–
Resultat efter skatt, Mkr	851	514	1 162	812	1 338	248	–388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	23 611	20 481	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	4,96	2,94	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,00	1,61	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	148,00	128,38	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	47,11	38,50	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Substansvärde (EPRA NAV), kr	54,40	44,85	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	48,50	31,30	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet

Förvaltningsresultat

Vår goda start under första kvartalet har efterföljts av ett riktigt starkt förvaltningsresultat även under andra kvartalet. Ökningen per stamaktie uppgår för första halvåret till 24 procent och för kvartal två till 27 procent.

Förvärvade fastigheter det senaste året, tillsammans med befintligt fastighetsbestånd, har utvecklats väl samtidigt som vi har haft god hjälp av ett gynnsamt ränteläge. Trots global turbulens känns den svenska marknaden fortsatt stabil.

Fastighetstransaktioner

Under andra kvartalet har vi förvärvat fyra fastigheter i regionerna Stockholm och Göteborg till ett värde av drygt 800 Mkr och sålt tre fastigheter på mindre orter till ett värde av 58 Mkr. Arbetet med att öka vårt innehav i storstadsregioner och minska på orter där vi inte har någon kritisk massa fortsätter således enligt plan.

Projektfastigheter och fastighetsutveckling

En relativt ny företeelse i Balder är våra projektfastigheter. Historiskt har inte nybyggnation och projektutveckling varit en väsentlig del av vår verksamhet. Just nu har vi dock tre projektfastigheter som färdigställs under 2014 och som i princip är fullt uthyrda. Den totala investeringsvolymen uppgår till cirka 1,1 miljard kronor vid färdigställandet.

Under hösten kommer vi att öka vårt fokus på fastighetsutveckling då vi ser möjligheter både i befintligt bestånd och genom nya affärer, främst på bostadssidan. Över tid kommer detta successivt bli ett fint tillskott till befintlig verksamhet.

Avslutningsvis vill jag gärna lyfta fram våra intressebolag som under året har utvecklats mycket positivt, en trend som ser ut att fortlöpa. Detta glädjer både oss och våra kompanjoner.

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 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	2010 31 dec
Hysesintäkter	1 865	1 800	1 800	1 790	1 710	1 685	1 530	1 480	1 450	1 405	1 405
Fastighetskostnader	-575	-560	-560	-560	-530	-525	-465	-455	-445	-430	-430
Driftsöverskott	1 290	1 240	1 240	1 230	1 180	1 160	1 065	1 025	1 005	975	975
Förvaltnings- och administrationskostnader	-120	-120	-120	-115	-115	-110	-105	-100	-100	-105	-105
Förvaltningsresultat från intressebolag	130	130	120	110	95	95	90	85	85	30	20
Rörelseresultat	1 300	1 250	1 240	1 225	1 160	1 145	1 050	1 010	990	900	890
Finansnetto	♣-510	-495	-495	-505	-500	-505	-445	-420	-410	-425	-440
Förvaltningsresultat	790	755	745	720	660	640	605	590	580	475	450
Skatt	-174	-166	-164	-189	-174	-168	-159	-155	-153	-125	-118
Resultat efter skatt	616	589	581	531	486	471	446	435	427	350	332
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	486	469	461	411	386	371	366	355	347	350	332
Preferensaktieägare	130	120	120	120	100	100	80	80	80	—	—
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	4,14	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 25 procent och uppgick till 378 Mkr (303), vilket motsvarar 2,00 kr per stamaktie (1,61). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 71 Mkr (46).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 851 Mkr (514), motsvarande 4,96 kr per stamaktie (2,94). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 337 Mkr (246), värdeförändringar avseende räntederivat med 373 Mkr (149) samt resultat från andelar i intressebolag om 60 Mkr (35).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 8 procent till 902 Mkr (835). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 30 juni ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 993 Mkr (1 827). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 267 kr/kvm (1 202).

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor den 30 juni uppgick till 128 Mkr (115) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 309 Mkr (282) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 7 procent till 594 Mkr (553), vilket innebar en överskottsgrad om 66 procent (66). 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 juni genomfört en individuell intern och extern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 329 Mkr (245). Realiserade värdeförändringar uppgick till 8 Mkr (1).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni 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 62 Mkr (62).

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 60 Mkr (35). Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 71 Mkr (46). Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 3 Mkr (2).

Finansnetto och realiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -224 Mkr (-235) och realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 373 Mkr (149). Periodens positiva värdeförändring beror på att räntenivån har ökat sedan årsskiftet. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,2 procent (3,9) under perioden, inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade för perioden ingen aktuell skattekostnad (1) men en uppskjuten skattekostnad om 226 Mkr (162).

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 667 Mkr (366). Vid årsskiftet uppgick koncernens samlade underskott till 2 169 Mkr.

Andra kvartalet 2013

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2013 ökade med 26 procent och uppgick till 217 Mkr (172), vilket motsvarar 1,18 kr per aktie (0,92). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 34 Mkr (24). Hyresintäkterna uppgick till

454 Mkr (426) och fastighetskostnaderna till 132 Mkr (124), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 7 procent och gav ett driftsöverskott för andra kvartalet med 322 Mkr (302). Överskottsgraden uppgick till 71 procent (71).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 445 Mkr (135), motsvarande 2,60 kr per aktie (0,69). Resultatförändringen beror främst på ökade positiva värdeförändringar avseende fastigheter och derivat.

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 166 Mkr (93), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 184 Mkr (–83) samt resultat från andelar i intressebolag om 29 Mkr (17).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 291 Mkr (244). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1 043 Mkr (2 586).

Periodens förvärv av fastigheter 837 Mkr (2 628), investeringar i befintliga fastigheter 212 Mkr (133) och investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag, innehav utan bestämmande inflytande 74 Mkr (49) samt betald utdelning om 60 Mkr (45) har finansierats genom kassaflödet från den löpande

verksamheten 137 Mkr (226), genom försäljningar av fastigheter 78 Mkr (67) och finansiella placeringar 3 Mkr (139), en nyemission om 160 Mkr (265), utdelning från intressebolag 0 Mkr (18) samt en nettoupplåning om 878 Mkr (2 148).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 71 Mkr (8). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 30 juni till 549 Mkr (239).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 223 personer (208), varav 73 kvinnor (68). 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 48 Mkr (49).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 325 Mkr (490). Utdelning från dotterbolag uppgick till – Mkr (333) och värdeförändringar avseende orealiserade räntederivat uppgick till 321 Mkr (117).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 juni 431 fastigheter (441) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 572 tkvm (1 520) till ett värde om 23 611 Mkr (20 481). Balders totala hyresvärde den 30 juni uppgick till 1 993 Mkr (1 827).

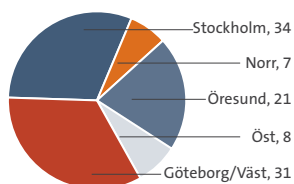
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2013-06-30 ¹⁾

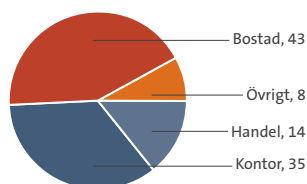
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	57	413 474	646	1 562	596	92	7 981	34
Göteborg/Väst	189	549 995	646	1 174	611	95	7 203	31
Öresund	48	259 421	377	1 454	350	93	4 942	21
Öst	57	195 703	179	912	169	95	1 947	8
Norr	80	153 754	146	947	140	96	1 538	7
Totalt	431	1 572 347	1 993	1 267	1 865	94	23 611	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	292	879 050	878	998	849	97	10 081	43
Kontor	68	420 975	723	1 717	665	92	8 337	35
Handel	34	155 122	234	1 511	219	94	3 217	14
Övrigt	37	117 200	158	1 346	131	83	1 977	8
Totalt	431	1 572 347	1 993	1 267	1 865	94	23 611	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 juni uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,9 procent 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 och vid varje årsskifte. Balder har per den 30 juni externvärderat hela fastighetsbeståndet. 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 juni tre fastigheter under byggnation. Den totala investeringen kommer att uppgå till 1 100 Mkr vid färdigställandet, varav cirka 735 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 (441) uppgick den 30 juni till 23 611 Mkr (20 481). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 329 Mkr (245) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 1 049 Mkr (2 761) investerats varav 837 Mkr (2 628) avser förvärv och 212 Mkr (133) avser investeringar i befintliga fastigheter. Under perioden har fastigheter sålts för 78 Mkr (67).

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	212		133	
Förvärv	837	4	2 628	12
Avyttringar	-70	-5	-66	-4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	329		245	
Valutaförändring	26		-14	
Fastighetsbestånd 30 juni	23 611	431	20 481	441

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	Övrigt	13 299
Totalt	4				41 113
Avyttring					
Ett	1	Märsta 1:218	Sigtuna	Handel	2 372
Ett	1	Oden 19	Falköping	Bostad	317
Två	1	Kaktusen 29, 30, 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 9	Köping	Bostad	—
Totalt	5				9 889

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 intres-

sebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper.

Intressebolagen äger totalt 49 fastigheter (42). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 142 tkvm (125) med ett hyresvärde om 197 Mkr (157). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (97).

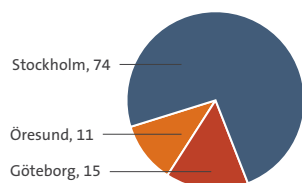
Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags fastighetsbestånd per 2013-06-30

	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	134	92	1 741	74
Göteborg	10	30 076	29	953	28	99	361	15
Öresund	7	24 282	23	937	21	91	260	11
Totalt	49	142 337	197	1 387	183	93	2 363	100

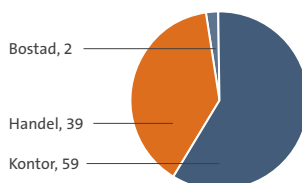
Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	3	3 095	4	1 191	4	98	52	2
Kontor	19	58 111	116	1 998	105	90	1 385	59
Handel	27	81 132	78	957	75	96	925	39
Totalt	49	142 337	197	1 387	183	93	2 363	100

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar

Mkr	2013 30 juni	2012 30 juni
Tillgångar		
Fastigheter	2 363	2 046
Övriga tillgångar	21	11
Likvida medel	26	11
Summa tillgångar	2 410	2 068
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	815	658
Räntebärande skulder	1 459	1 297
Övriga skulder	136	112
Summa eget kapital och skulder	2 410	2 068

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.

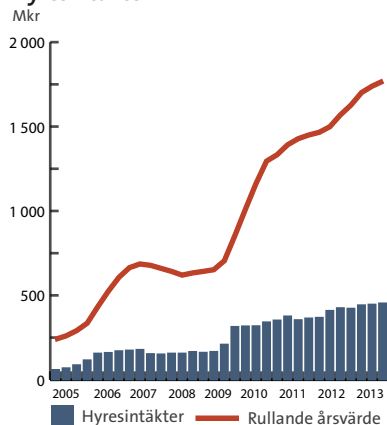
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 4,9 år (4,5). Balders 10 största kontrakt svarar för 9,1 procent (8,3) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 12,4 år (11,1). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,6 procent (1,7) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,5 procent (2,6) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktsstruktur 2013-06-30

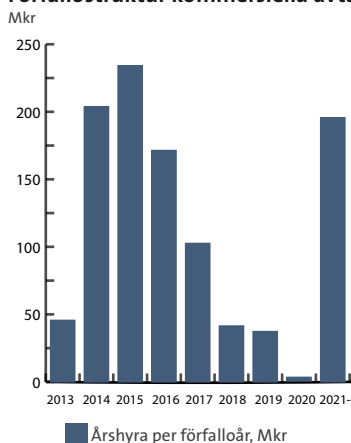
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2013	388	18	47	3
2014	638	29	203	11
2015	489	22	231	12
2016	417	19	174	9
2017–	273	12	389	21
Summa	2 205	100	1 044	56
Bostad ¹⁾	10 964		774	42
P-plats ¹⁾	3 370		11	1
Garage ¹⁾	3 166		35	2
Summa	19 705		1 865	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2013-06-30

- 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 juni till 9 242 Mkr (7 408) och soliditeten uppgick till 36,0 procent (33,9). Det egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 854 Mkr (513), en nyemission av preferensaktier om 160 Mkr (265) och minskat med 60 Mkr (45) på grund av utdelning till preferensaktieägarna, vilket sker kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 30 juni till 13 867 Mkr (12 854) motsvarande en belåningsgrad om 58,7 procent (62,8). 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. Balders certifikatprogram hade den 30 juni en utestående volym om 760 Mkr. Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga räntebindingstiden till 4,2 år (3,0). Kreditbindingstiden uppgick till 6,0 år (6,6) och genomsnittlig ränta till 3,5 procent (3,8), 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 373 Mkr (149). Undervärdet på derivat, 495 Mkr (648), kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 495 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 549 Mkr (239).

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 procent och att räntetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger. Per den 30 juni var soliditeten 36,0 procent (33,9) och räntetäckningsgraden 2,7 ggr (2,2).

Finansiella mål

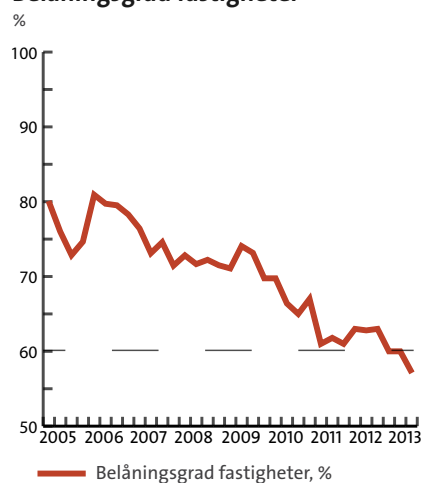
	Mål	Utfall
Soliditet, %	30,0	36,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,7
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		14,4

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 2013-06-30.

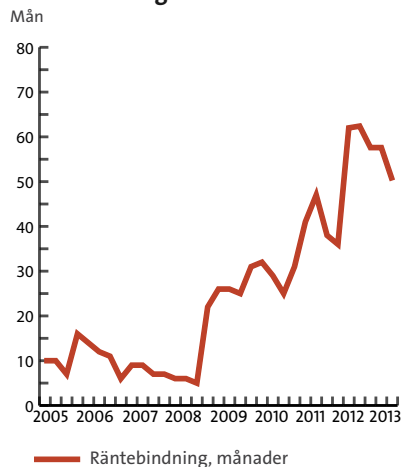
Ränteförfallostruktur per 2013-06-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	6 419	2,6	43,7
1–2 år	248	4,3	1,7
2–3 år	523	4,4	3,6
3–4 år	—	—	—
4–5 år	1 000	5,0	6,8
> 5 år	6 500	4,2	44,2
Summa	14 690	3,5	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 8 Mkr (8) 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.

Undertecknande och intygande

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

Göteborg den 26 augusti 2013

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot
och VD

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Fastighets AB Balder (publ), org nr 556525-6905, per 30 juni 2013 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Göteborg den 26 augusti 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2013 april–juni	2012 april–juni	2013 jan–juni	2012 jan–juni	2012/2013 juli–juni	2012 jan–dec
Hysesintäkter	454	426	902	835	1 768	1 701
Fastighetskostnader	–132	–124	–309	–282	–564	–537
Driftsöverskott	322	302	594	553	1 204	1 164
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	5	1	8	1	9	3
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	161	92	329	245	893	809
Övriga intäkter/kostnader	—	–6	—	–11	–5	–16
Förvaltnings- och administrationskostnader	–31	–30	–62	–62	–116	–115
Andel i resultat från intressebolag	29	17	60	35	131	105
Rörelseresultat	486	377	928	762	2 115	1 950
Finansnetto	–108	–123	–224	–235	–455	–466
Värdeförändringar derivat, orealiserade	184	–83	373	149	153	–71
Resultat före skatt	562	170	1 077	677	1 813	1 412
Aktuell skatt	0	–1	0	–1	–10	–10
Uppskjuten skatt	–117	–34	–226	–162	–304	–240
Periodens/årets resultat	445	135	851	514	1 499	1 162
Övrigt totalresultat – poster som kommer att omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens	7	0	3	–1	–4	–7
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	0	—	0	—	0	—
Periodens/årets totalresultat	453	135	854	513	1 495	1 155
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	217	172	378	303	766	691
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	1,18	0,92	2,00	1,61	4,11	3,73
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	2,60	0,69	4,96	2,94	8,71	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 juni	2012 30 juni	2012 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	23 611	20 481	22 278
Övriga materiella anläggningstillgångar	148	145	152
Andelar i intressebolag	887	685	760
Fordringar ¹⁾	823	461	537
Likvida medel och finansiella placeringar	199	59	116
Summa tillgångar	25 669	21 832	23 843
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 242	7 408	8 289
Uppskjuten skatteskuld	667	366	443
Räntebärande skulder ²⁾	14 690	12 936	13 789
Derivat	495	648	868
Övriga skulder	574	475	453
Summa eget kapital och skulder	25 669	21 832	23 843
1) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.			
2) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	13 867	12 854	13 450

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2013 jan–juni	2012 jan–juni	2012 jan–dec
Ingående eget kapital	8 289	6 675	6 675
Nyemission	160	265	554
Utbetald utdelning preferensaktier	–60	–45	–95
Periodens/årets totalresultat	854	513	1 155
Utgående eget kapital	9 242	7 408	8 289

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2013 april–juni	2012 april–juni	2013 jan–juni	2012 jan–juni	2012 jan–dec
Driftsöverskott	322	302	594	553	1 164
Övriga intäkter/kostnader	—	–6	—	–11	–16
Förvaltnings- och administrationskostnader	–31	–30	–62	–62	–115
Återläggning av avskrivningar	4	5	8	8	16
Justeringspost	–1	2	–2	2	0
Betalt finansnetto	–114	–129	–247	–246	–495
Betald skatt	0	–1	0	–1	–10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	180	143	291	244	543
Förändring rörelsefordringar	–170	0	–276	7	–59
Förändring rörelseskulder	50	–42	121	–25	–47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60	101	137	226	438
Förvärv av fastigheter	–837	–442	–837	–2 628	–3 756
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–1	–5	–5	–5	–19
Förvärv av finansiella placeringar	—	–22	–2	–25	–60
Investering i befintliga fastigheter	–108	–73	–212	–133	–273
Försäljning av fastigheter	58	67	78	67	72
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	–4	–4
Försäljning av finansiella placeringar	1	1	3	139	154
Förvärv av aktier i intressebolag	0	—	–67	–15	–19
Utbetald utdelning från intressebolag	—	18	—	18	18
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–887	–456	–1 043	–2 586	–3 888
Nyemission	160	—	160	265	554
Utbetald utdelning preferensaktier	–30	–25	–60	–45	–95
Upptagna lån	1 060	399	1 186	2 300	4 307
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	–268	–36	–308	–152	–1 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	921	338	977	2 368	3 490
Periodens/årets kassaflöde	94	–16	71	8	40
Likvida medel vid periodens/årets början	25	33	47	8	8
Likvida medel vid periodens/årets slut	118	16	118	16	47
Outnyttjad checkräkningskredit	350	180	350	180	354
Finansiella placeringar	81	43	81	43	69

Segmentsinformation

Mkr	2013 april-juni	2012 april-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2012/2013 juli-juni	2012 jan-dec
Hysesintäkter						
Stockholm	144	117	288	235	545	493
Göteborg/Väst	146	143	291	284	575	568
Öresund	86	89	172	166	347	341
Öst	42	42	83	83	165	164
Norr	35	35	69	67	137	135
Totalt	454	426	902	835	1 769	1 701
Driftsöverskott						
Stockholm	108	84	200	160	384	344
Göteborg/Väst	104	105	193	190	394	391
Öresund	62	63	117	117	243	243
Öst	25	25	47	47	101	101
Norr	22	25	37	39	82	84
Totalt	322	302	594	553	1 204	1 164

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 594 Mkr (553) och resultat före skatt 1 077 Mkr (677) består av värdeförändringar fastigheter 337 Mkr (246), förvaltnings- och administrationskostnader -62 Mkr (-62), övriga intäkter/kostnader — Mkr (-11), andel i resultat från intressebolag 60 Mkr (35), finansnetto -224 Mkr (-235) samt värdeförändringar derivat 373 Mkr (149).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden ökat med 476 Mkr i region Stockholm, 639 Mkr i region Göteborg/Väst, 17 Mkr i region Öresund, 149 Mkr i region Öst samt med 53 Mkr i region Norr.

Nyckeltal

Mkr	2013 april-juni	2012 april-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2012/2013 juli-juni	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	2,60	0,69	4,96	2,94	8,71	6,69
Resultat efter skatt exklusive realiserade värdeförändringar, kr	0,91	0,65	1,51	1,11	3,55	3,04
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,18	0,92	2,00	1,61	4,11	3,73
Driftsöverskott, kr	2,02	1,89	3,72	3,47	7,55	7,30
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	159 537	159 537	159 537	159 537	159 537	159 537
Fastigheter redovisat värde, kr	148,00	128,38	148,00	128,38	148,00	139,64
Eget kapital, kr	47,11	38,50	47,11	38,50	47,11	42,15
Substansvärde (EPRA NAV), kr	54,40	44,85	54,40	44,85	54,40	50,37
Börskurs per bokslutsdagen, kr	48,50	31,30	48,50	31,30	48,50	37,30
1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.						
Fastighetsrelaterade						
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 267	1 202	1 267	1 202	1 267	1 247
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 186	1 126	1 186	1 126	1 186	1 166
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	71	71	66	66	68	68
Redovisat värde, kr/kvm	15 017	13 472	15 017	13 472	15 017	14 439
Antal fastigheter	431	441	431	441	431	432
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 572	1 520	1 572	1 520	1 572	1 543
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	217	172	378	303	766	691
Finansiella						
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	12,7	7,1	14,4	10,4	20,3	17,0
Avkastning totalt kapital, %	6,5	5,3	7,6	7,0	9,5	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,3	2,7	2,2	2,7	2,4
Soliditet, %	36,0	33,9	36,0	33,9	36,0	34,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7
Belåningsgrad, %	57,2	59,3	57,2	59,3	57,2	57,8
Belåningsgrad fastigheter, %	58,7	62,8	58,7	62,8	58,7	60,4

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2013 april-juni	2012 april-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2012/2013 juli-juni	2012 jan-dec
Nettoomsättning	23	25	48	49	95	96
Administrationskostnader	-27	-29	-56	-59	-112	-115
Rörelseresultat	-4	-4	-8	-10	-17	-19
Resultat från finansiella poster						
Finansnetto	58	384	104	432	235	563
Värdeförändringar derivat, orealiserade	161	-79	321	117	107	-97
Resultat före skatt	215	301	417	539	325	447
Uppskjuten skatt	-47	12	-92	-50	-102	-60
Periodens/årets resultat	168	312	325	490	222	387

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2013 30 juni	2012 30 juni	2012 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	25	28	27
Finansiella anläggningstillgångar	3 127	2 864	2 912
Fordringar på koncernbolag	10 490	9 296	10 571
Kortfristiga fordringar	33	23	25
Likvida medel och finansiella placeringar	167	46	74
Summa tillgångar	13 842	12 256	13 608
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 162	4 605	4 738
Räntebärande skulder	5 722	4 592	5 200
Skulder till koncernbolag	2 527	2 425	2 927
Derivat	378	484	698
Övriga skulder	53	151	46
Summa eget kapital och skulder	13 842	12 256	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 juni uppgick till 9 879 Mkr (6 496).

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 8 618 aktieägare (7 575). Antalet aktieägare har sedan årsskiftet ökat med drygt 14 procent. Under perioden omsattes 28,6 miljoner aktier (41,9), vilket motsvarar i genomsnitt 234 500 aktier per handelsdag (341 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 36 procent (53). Kursen på stamaktien var den 30 juni 48,50 kr (31,30) och motsvarar en uppgång med 30 procent sedan årsskiftet.

Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång 6 218 aktieägare (4 904). Under perioden omsattes cirka 1,5 miljoner aktier (1,7), vilket motsvarar i genomsnitt 12 310 aktier per handelsdag (13 800). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 49 procent (70). Den 30 juni var börskursen för preferensaktien 329,50 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 juni 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.

Årsstämma

Vid årsstämman i Fastighets AB Balder den 7 maj 2013 beslutades bland annat följande:

Stämman fastställde bokslutet för 2012 och beslutade om utdelning med 20 kr per preferensaktie samt att ingen utdelning skall lämnas till stamaktieägarna.

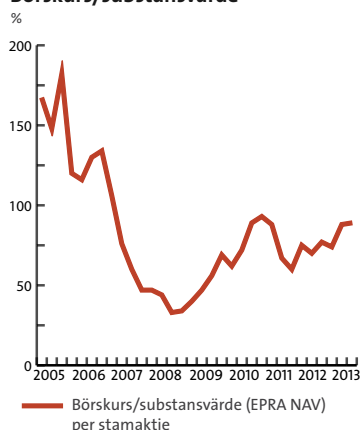
Stämman beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet samt omvalde enligt valberedningen förslag styrelseledamöterna Christina Rogestam, Erik Selin, Fredrik Svensson, Sten Dunér samt Anders Wennergren. Till styrelseordförande utsågs Christina Rogestam.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers omvaldes som revisor med Bengt Kron som huvudansvarig revisor för tiden fram till utgången av årsstämman 2017.

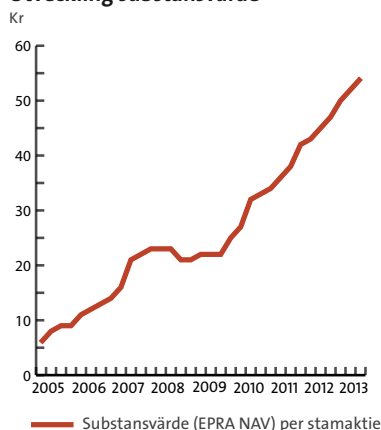
Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om en nyemission av högst 5 000 000 preferensaktier och/eller aktier i serie B motsvarande högst tio procent av befintligt aktiekapital.

Stämman beslutade vidare att under tiden fram till nästa årsstämma, bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, dels besluta om förvärfv av egna aktier av serie B men att innehavet av egna aktier i bolaget sammantaget inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i bolaget samt att dels besluta om att överlåta bolagets innehav av egna aktier av serie B.

Börskurs/substansvärde



Utveckling substansvärde



Ägarförteckning per 2013-06-30

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	—	12 318 749	—	12 318 749	7,3	4,6
Swedbank Robur fonder	—	7 545 996	—	7 545 996	4,5	2,8
Handelsbanken fonder	—	5 544 620	—	5 544 620	3,3	2,1
Andra AP-fonden	—	4 373 521	—	4 373 521	2,6	1,6
Lannebo fonder	—	4 254 388	—	4 254 388	2,5	1,6
SEB Investment Management	—	3 056 851	—	3 056 851	1,8	1,1
JP Morgan Chase	—	2 455 892	—	2 455 892	1,5	0,9
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Övriga	14 946	36 462 665	6 475 500	42 953 111	25,4	16,0
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	100,0	100,0

Kalendarium preferensaktie

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
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

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.

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 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 11.00 den 26 augusti 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 pressreaser.

Kalendarium

Delårsrapport januari–september 2013 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