

Fastighets AB Balder Bokslutskommuniké januari–december 2013

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 854 Mkr (691), motsvarande 4,57 kr per stamaktie (3,73)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 884 Mkr (1 701)
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 738 Mkr (1 162), motsvarande 10,11 kr per stamaktie (6,69)
- Eget kapital uppgick till 52,14 kr per stamaktie (42,15) och substansvärdet uppgick till 60,50 kr per stamaktie (50,37)
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för stamaktier (—) och för preferensaktier utdelas 20 kr per aktie (20)

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 december 2013 ett värde om 27,5 Mdkr (22,3). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.



Murmästaren 7, Stockholm



Årets resultat i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Okt–dec 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 520 Mkr (443).
- Driftsöverskottet ökade med 14 procent till 336 Mkr (294).
- Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 229 Mkr (183), vilket motsvarar 1,23 kr per stamaktie (0,99).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 397 Mkr (363). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,9 procent (5,9).
- Värdeförändringar vindkraftverk uppgick till –37 Mkr (—).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med 4 Mkr (–21).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 556 Mkr (497), vilket motsvarar 3,28 kr per stamaktie (2,96).
- 69 fastigheter har förvärvats och två har avyttrats. Förvärvet av Bovista avser 67 fastigheter till ett åsatt fastighetsvärde om 2 000 Mkr.
- En nyemission om 3 500 000 preferensaktier har genomförts och har ökat det egna kapitalet med 1 138 Mkr efter emissionskostnader.

Jan–dec 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 1 884 Mkr (1 701).
- Driftsöverskottet ökade med 9 procent till 1 274 Mkr (1 164).
- Förvaltningsresultatet ökade med 24 procent till 854 Mkr (691), vilket motsvarar 4,57kr per stamaktie (3,73).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 854 Mkr (812). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,9 procent (5,9).
- Värdeförändringar vindkraftverk uppgick till –37 Mkr (—).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med 433 Mkr (–71).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 738 Mkr (1 162), vilket motsvarar 10,11 kr per stamaktie (6,69).
- 74 fastigheter har förvärvats och åtta har avyttrats.
- Två nyemissioner om totalt 4 000 000 preferensaktier har genomförts och har ökat det egna kapitalet med 1 297 Mkr efter emissionskostnader.
- Ett icke säkerställt obligationslån har emitterats till ett värde av 500 Mkr, vilket har noterats på NASDAQ OMX Stockholm.

	2013 okt–dec	2012 okt–dec	2013 jan–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec	2008 jan–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	520	443	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	229	183	854	691	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	397	363	854	812	990	1 047	4	–201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	4	–21	433	–71	–520	148	–23	–333	7	—
Resultat efter skatt, Mkr	556	497	1 738	1 162	812	1 338	248	–388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	27 532	22 278	27 532	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	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318	94 050
Resultat efter skatt, kr	3,28	2,96	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,23	0,99	4,57	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	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318	97 318
Fastigheter redovisat värde, kr	172,58	139,64	172,58	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	52,14	42,15	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Substansvärde (EPRA NAV), kr	60,50	50,37	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	66,00	37,30	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet

Bästa aktieägare

2013 blev för oss ett år där vi följer vår trend och vår övergripande långsiktiga målsättning att öka förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet per stamaktie förbättrades även i år med mer än 20 procent. Årets ökning uppgick till 23 procent jämfört med 24 procent föregående år.

Det blåser snålt i vindkraftverken

Mindre bra kan jag dock konstatera att vår investering i vindkraftverk är i dagsläget och vi redovisar en nedskrivning utöver plan i bokslutet om 37 Mkr. Förvärven gjordes i en tid då prisbilden på elmarknaden var högre än rådande marknad.

Värdeförändringar räntederivat

Jämfört med föregående år ökar det totala resultatet relativt kraftigt beroende på värdeförändringar avseende räntederivat, även efter årets positiva värdeförändring kvarstår ett undervärde om knappt 500 Mkr, som tids nog kommer att lösas upp. Effekten för oss i dagsläget är att vi dras med högre finansieringskostnader än om vi per idag gjort samma räntesäkringar.

Fastighetstransaktioner och projektutveckling

Vår verksamhet i Danmark har rullat på bra under året och vi ligger i startgropen för att påbörja byggnation av lägenheter i Köpenhamn. Fastighetsmarknaden i Köpenhamn är fortsatt mycket intressant och vi utvärderar fortlöpande ytterligare investeringsmöjligheter där. Utöver ovan nämnda har vi även under ett par års tid utvärderat ett antal affärer i Finland och i Norge.

Vi ser även goda möjligheter att skapa nya projekt och byggrätter på flera håll i vårt befintliga bestånd. Kortsiktigt får vi plöja ner lite pengar inom fastighetsutveckling och exploateringsfastigheter, men jag är helt övertygad om att detta på lång sikt blir en viktig pusselbit för Balders framtida resultat. Vi sår nu och skördar senare.

Utsikter

Finansieringsmöjligheterna i banksystemet är fortsatt goda för rätt objekt. Den möjligheten tillsammans med ett starkt förvaltningsresultat även för 2014 samt vår kassa och outnyttjade kreditfaciliteter, skapar goda förutsättningar för ytterligare intressanta förvärv.

För våra intressebolag har årets utveckling varit riktigt stark och trenden för innevarande år känns fortsatt positiv för intressebolag och hela Balders verksamhet. Avslutningsvis vill jag nämna att styrelsen i Balder har beslutat att justera vårt mål för soliditeten från 30 till 35 procent.

Jag och alla övriga "Balderister" ser fram emot ett fortsatt härligt 2014.

Erik Selin

Verkställande direktör

Aktuell intjäningsförmåga

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

Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende

derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

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

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

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2013 31 dec	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
Hysesintäkter	2 260	1 885	1 865	1 800	1 800	1 790	1 710	1 685	1 530	1 480	1 450
Fastighetskostnader	-735	-580	-575	-560	-560	-560	-530	-525	-465	-455	-445
Driftöverskott	1 525	1 305	1 290	1 240	1 240	1 230	1 180	1 160	1 065	1 025	1 005
Förvaltnings- och administrationskostnader	-165	-125	-120	-120	-120	-115	-115	-110	-105	-100	-100
Förvaltningsresultat från intressebolag	170	150	130	130	120	110	95	95	90	85	85
Rörelseresultat	1 530	1 330	1 300	1 250	1 240	1 225	1 160	1 145	1 050	1 010	990
Finansnetto	-535	-515	-510	-495	-495	-505	-500	-505	-445	-420	-410
Förvaltningsresultat	995	815	790	755	745	720	660	640	605	590	580
Skatt	-219	-179	-174	-166	-164	-189	-174	-168	-159	-155	-153
Resultat efter skatt	776	636	616	589	581	531	486	472	446	435	427
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	576	506	486	469	461	411	386	372	366	355	347
Preferensaktieägare	200	130	130	120	120	120	100	100	80	80	80
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	4,99	4,29	4,14	3,98	3,92	3,76	3,51	3,38	3,29	3,20	3,13

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Årets förvaltningsresultat ökade med 24 procent och uppgick till 854 Mkr (691), vilket motsvarar 4,57 kr per stamaktie (3,73). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 157 Mkr (108).

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 738 Mkr (1 162), motsvarande 10,11 kr per stamaktie (6,69). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 854 Mkr (812), värdeförändringar avseende vindkraftverk med -37 (-), värdeförändringar avseende räntederivat med 433 Mkr (-71), varav 37 Mkr (-) realiserat samt resultat från andelar i intressebolag om 204 Mkr (105).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 11 procent till 1 884 Mkr (1 701). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 2 394 Mkr (1 924). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 216 kr/kvm (1 247). Minskningen av den genomsnittliga hyresnivån beror på förvärvet av Bovista Invest, som huvudsakligen består av 4 300 bostadslägenheter.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor för perioden uppgick till 134 Mkr (124) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 609 Mkr (537) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 9 procent till 1 274 Mkr (1 164), vilket innebar en överskottsgrad om 68 procent (68).

Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Årets orealiserade värdeförändringar uppgick till 839 Mkr (809). Realiserade värdeförändringar uppgick till 16 Mkr (3).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 5,9 procent, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Årets värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Värdeförändringar vindkraftverk

Vindkraftverken förvärvades i en tid då prisbilden på elmarknaden var högre än rådande marknad. Årets resultat har belastats med en värdeförändring om -37 Mkr (-).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under året till 121 Mkr (115).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande intressebolag och projektutvecklingsbolagen Bovieran samt Fix Holding till 50 procent. Ägarandelen i kreditmarknadsbolaget Collector uppgår till 44 procent. Resultat från andelar i intressebolag uppgick under året till 204 Mkr (105) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 157 Mkr (108). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 100 Mkr (8).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -456 Mkr (-466), orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 396 Mkr (-71) och realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 37 Mkr (-). Årets positiva värdeförändring beror på att räntenivån har ökat sedan årsskiftet. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,1 procent (3,7) under perioden, inklusive effekt av upplånen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade för året en aktuell skatteintäkt om 6 Mkr (-10) och en uppskjuten skattekostnad om 418 Mkr (240).

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 den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 862 Mkr (443). Vid årsskiftet uppgick koncernens samlade skattemässiga underskott till cirka 2 000 Mkr.

Fjärde kvartalet 2013

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2013 ökade med 25 procent och uppgick till 229 Mkr (183), vilket motsvarar 1,23 kr per stamaktie (0,99). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 44 Mkr (30). Hyresintäkterna uppgick till 520 Mkr (443) och fastighetskostnaderna till 184 Mkr (150), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 14 procent och gav ett driftsöverskott för fjärde kvartalet med 336 Mkr (294). Överskottsgraden uppgick till 65 procent (66).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 556 Mkr (497), motsvarande 3,28 kr per stamaktie (2,96).

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 397 Mkr (363), värdeförändringar avseende vindkraftverk med -37 Mkr (-), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 4 Mkr (-21), samt resultat från andelar i intressebolag om 109 Mkr (47).

Kassaflöde 2013

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 708 Mkr (543), inklusive den realiserade värdeförändringen på räntederivat om 37 Mkr. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 4 593 Mkr (3 888). Årets förvärv av fastigheter 3 606 Mkr (3 756), investeringar i befintliga fastigheter 880 Mkr (273) och investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag, innehav utan bestämmande inflytande 297 Mkr (102) samt betald utdelning om 125 Mkr (95) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 502 Mkr (438), genom försäljningar av fastigheter 145 Mkr (72) och finansiella placeringar 7 Mkr (154), två nyemissioner om 1 297 Mkr (554), ingen utdelning från intressebolag (18), förvärvad likviditet 36 Mkr (-) samt en nettoupplåning om 3 079 Mkr (3 031).

Totalt uppgår årets kassaflöde till 160 Mkr (40). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick den 31 december till 1 004 Mkr (470).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 december uppgick till 290 personer (215), varav 102 kvinnor (67). Balder är organiserat i fem regioner med totalt 16 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 99 Mkr (96).

Årets resultat efter skatt uppgick till 365 Mkr (387). Ingen utdelning från dotterbolag och intressebolag ingick (351), värdeförändringar avseende realiserade räntederivat uppgick till 337 Mkr (-97) och realiserade värdeförändringar uppgick till 37 Mkr (-).

Utdelningsförslag

Styrelsen avser föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas för stamaktier (-) och för preferensaktier utdelas 20 kr per aktie (20).

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisningen för 2013 kommer att finnas tillgänglig på Balders hemsida, www.balder.se, från och med vecka 16 2014.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum onsdagen den 7 maj 2014 klockan 14.00 på Restaurang Palace, Södra Hamngatan 2 i Göteborg.

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 december 498 fastigheter (432) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 969 tkvm (1 543) till ett värde om 27 532 Mkr (22 278). Balders totala hyresvärde uppgick till 2 394 Mkr (1 924).

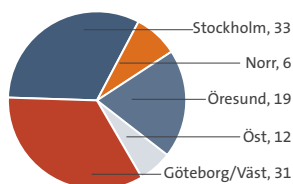
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2013-12-31 ¹⁾

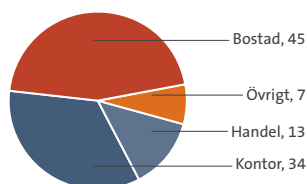
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	57	429 679	694	1 614	648	93	8 963	33
Göteborg/Väst	204	725 731	818	1 126	779	95	8 635	31
Öresund	57	270 571	391	1 445	367	94	5 181	19
Öst	100	388 925	345	888	326	94	3 193	12
Norr	80	153 754	147	954	140	96	1 561	6
Totalt	498	1 968 660	2 394	1 216	2 260	94	27 532	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	348	1 220 381	1 178	965	1 142	97	12 455	45
Kontor	76	462 160	803	1 738	741	92	9 381	34
Handel	39	169 892	256	1 504	241	94	3 666	13
Övrigt	35	116 227	158	1 356	136	86	2 030	7
Totalt	498	1 968 660	2 394	1 216	2 260	94	27 532	100

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

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats med avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling samt fastighetens position inom sitt marknadssegment. Per den 31 december 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 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 31 december fyra fastigheter under byggnation. Den totala investeringen kommer att uppgå till cirka 1 600 Mkr vid färdigställandet, varav cirka 730 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.

Balder har tecknat ett totalentreprenadavtal gällande byggnation av cirka 200 lägenheter i Örestad Syd i Köpenhamn. Den uthyrningsbara ytan kommer att uppgå till cirka 18 000 kvm. Projektet beräknas stå färdigt under kvartal 4, 2015 och kommer att hyras ut i tre etapper.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 498 fastigheter (432) uppgick den 31 december till 27 532 Mkr (22 278). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 839 Mkr (809) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 4 486 Mkr (4 029) investerats, varav 3 606 Mkr (3 756) avser förvärv och 880 Mkr (273) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 145 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 och projekt	880		273	
Förvärv	3 606	74	3 756	14
Fastighetsreglering	—		—	—9
Avyttringar	—129	—8	—69	—6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	839		809	
Valutaförändring	59		—47	
Fastighetsbestånd 31 december	27 532	498	22 278	432

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
Fyra	1	Fiskaren Större 3	Stockholm	Kontor	2 597
Fyra	1	Murmästaren 3	Stockholm	Kontor	16 086
Fyra	67	Bovista	—	Bostäder	370 109
Totalt	74				439 084
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
Fyra	2	Domaren 15 och 18	Vaxholm	Övrigt	2 572
Totalt	8				14 206

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 Fix Holding

arbetar med projektutveckling.

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

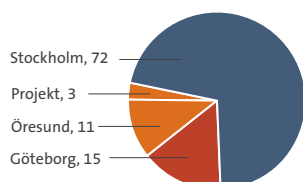
Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags fastighetsbestånd per 2013-12-31

	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	148	1 683	137	93	1 830	72
Göteborg	10	30 076	29	952	28	99	373	15
Öresund	7	24 282	23	938	21	91	273	11
Totalt	49	142 337	200	1 402	186	93	2 476	97
Projekt	4	—	—	—	1	—	67	3
Totalt	53	142 337	200	1 402	187	93	2 543	100

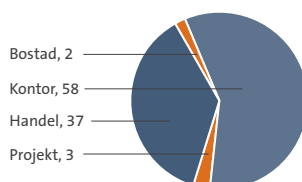
Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	3	3 095	4	1 170	4	99	63	2
Kontor	19	58 111	118	2 034	108	91	1 464	58
Handel	27	81 132	78	957	75	97	949	37
Totalt	49	142 337	200	1 402	186	93	2 476	97
Projekt	4	—	—	—	1	—	67	3
Totalt	53	142 337	200	1 402	187	93	2 543	100

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar

Mkr	2013 31 dec	2012 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	2 543	2 171
Övriga tillgångar	34	22
Likvida medel	40	13
Summa tillgångar	2 617	2 206
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	990	724
Räntebärande skulder	1 454	1 359
Övriga skulder	173	123
Summa eget kapital och skulder	2 617	2 206

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.

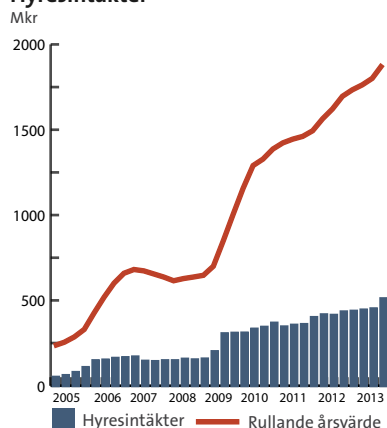
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 4,9 år (4,4). Balders 10 största kontrakt svarar för 9,1 procent (8,7) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 9,9 år (10,5). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,7 procent (1,6)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

Hyreskontraktssstruktur 2013-12-31

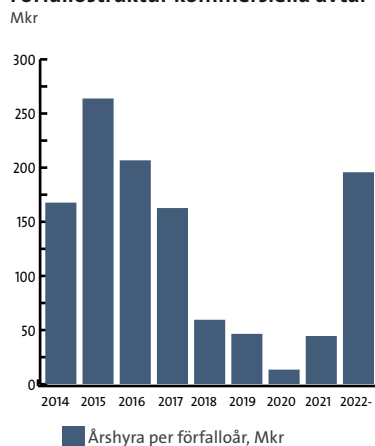
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2014	764	31	166	7
2015	647	26	263	12
2016	543	22	205	9
2017	322	13	160	7
2018–	203	8	351	16
Summa	2 479	100	1 146	51
Bostad ¹⁾	15 325		1 056	47
P-plats ¹⁾	5 484		16	1
Garage ¹⁾	5 475		42	2
Summa	28 763		2 260	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2013-12-31

- ICA Sverige
- Kopparbergs Bryggeri
- Länsstyrelsen i Stockholms Län
- Magnora AB
- Rasta Group
- SHG Rosen R Hotel
- Sirius International Försäkring
- Stureplansgruppen
- Västra Götalandsregionen (VGR)
- Winn Hotel Group

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december till 11 196 Mkr (8 289) och soliditeten uppgick till 37,3 procent (34,8). Det egna kapitalet har under året ökat med årets totalresultat om 1 735 Mkr (1 155), två nyemissioner av preferensaktier om 1 297 Mkr (554) och minskat med 125 Mkr (95) på grund av utdelning till preferensaktieägarna, vilket sker kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 31 december till 15 703 Mkr (13 450) motsvarande en belåningsgrad om 57,0 procent (60,4). 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 31 december en utestående volym om 685 Mkr (614). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,5 år (4,8). Kreditbindningstiden uppgick till 5,4 år (6,6) och genomsnittlig ränta till 3,2 procent (3,6), 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 396 Mkr (–71). 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, 472 Mkr (868), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 472 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 outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per bokslutstillfället till 1 004 Mkr (470).

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 styrelse har förändrat bolagets mål avseende soliditeten. Målen är numera att soliditeten över tid inte skall understiga 35 procent, tidigare 30 procent, och att räntetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger. Per den 31 december var soliditeten 37,3 procent (34,8) och räntetäckningsgraden 2,9 ggr (2,4).

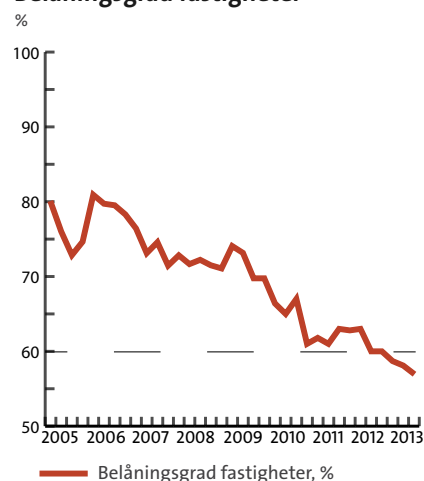
Finansiella mål

	Mål	Utfall
Soliditet, %	35,0	37,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,9

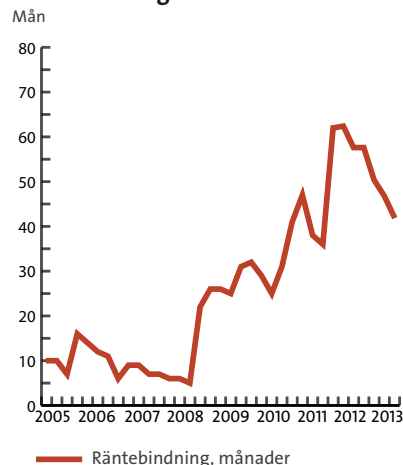
Ränteförfallostruktur per 2013-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	8 254	2,1	50,0
1–2 år	267	4,3	1,6
2–3 år	500	4,5	3,0
3–4 år	—	—	—
4–5 år	3 000	4,8	18,2
> 5 år	4 500	3,9	27,2
Summa	16 521	3,2	100,0

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter årets utgång

Efter årets utgång har Balder förvärvat två handelsfastigheter och en exploateringsfastighet på Backaplan i Göteborg samt en handelsfastighet i anslutning till Nordstans köpcentrum i centrala Göteborg. Handelsfastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 9 600 kvm.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 16 Mkr (15) 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 i övrigt tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2012.

Styrelsens förslag till årsstämma 2014

Inför årsstämman den 7 maj 2014 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om att:

- Ingen utdelning lämnas för stamaktien.
- Utdelning om 20,00 kronor lämnas per preferensaktie.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma åter köpa och överlåta B-aktier och preferensaktier i Balder motsvarande högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av preferens och/eller stamaktier i serie B motsvarande högst 10 procent av befintligt aktiekapital. Aktierna skall kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Göteborg den 19 februari 2014

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Hysesintäkter	520	443	1 884	1 701
Fastighetskostnader	-184	-150	-609	-537
Driftsöverskott	336	294	1 274	1 164
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	6	—	16	3
Värdeförändringar fastigheter och vindkraftverk, orealiserade ¹⁾	354	363	801	809
Övriga intäkter/kostnader	—	-2	—	-16
Förvaltnings- och administrationskostnader	-33	-28	-121	-115
Andel i resultat från intressebolag	109	47	204	105
Rörelseresultat	772	673	2 174	1 950
Finansnetto	-118	-113	-456	-466
Värdeförändringar derivat	4	-21	433	-71
Resultat före skatt	658	540	2 151	1 412
Aktuell skatt	6	-9	6	-10
Uppskjuten skatt	-109	-34	-418	-240
Periodens/årets resultat	556	497	1 738	1 162
Övrigt totalresultat – poster som kommer att omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens	9	1	8	-6
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	-11	1	-12	-1
Periodens/årets totalresultat	554	499	1 735	1 155
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	229	183	854	691
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	1,23	0,99	4,57	3,73
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	3,28	2,96	10,11	6,69

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

Mkr	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
1) Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter	391	363	839	809
Orealiserade värdeförändringar avseende vindkraftverk	-37	—	-37	—
Totalt	354	363	801	809

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2013 31 dec	2012 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	27 532	22 278
Övriga materiella anläggningstillgångar	108	152
Andelar i intressebolag	1 020	760
Fordringar ¹⁾	867	537
Likvida medel och finansiella placeringar	513	116
Summa tillgångar	30 041	23 843
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	11 196	8 289
Uppskjuten skatteskuld	862	443
Räntebärande skulder ²⁾	16 521	13 789
Derivat	472	868
Övriga skulder	990	453
Summa eget kapital och skulder	30 041	23 843
1) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.		
2) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter.	15 703	13 450

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2013 jan–dec	2012 jan–dec
Ingående eget kapital	8 289	6 675
Nyemission, efter emissionskostnader	1 297	554
Utbetald utdelning preferensaktier	–125	–95
Årets totalresultat	1 735	1 155
Utgående eget kapital	11 196	8 289

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Driftsöverskott	336	294	1 274	1 164
Övriga intäkter/kostnader	—	–2	—	–16
Förvaltnings- och administrationskostnader	–33	–28	–121	–115
Återläggning av avskrivningar	5	5	17	16
Justeringspost	5	1	3	0
Betalt finansnetto	–126	–125	–465	–495
Betald skatt	0	–9	0	–10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	187	134	708	543
Förändring rörelsefordringar	17	–58	–332	–59
Förändring rörelseskulder	–78	37	126	–47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126	113	502	438
Förvärv av fastigheter	–2 578	–1 128	–3 606	–3 756
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–6	–8	–12	–19
Förvärv av finansiella placeringar	–211	–12	–218	–60
Investering i befintliga fastigheter	–387	–88	–880	–273
Förvärv av Bovista, likviditet ¹⁾	36	—	36	—
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	–4
Försäljning av fastigheter	55	—	145	72
Försäljning av finansiella placeringar	1	13	7	154
Förvärv av aktier i intressebolag	0	–4	–67	–19
Utbetald utdelning från intressebolag	—	—	—	18
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–3 090	–1 228	–4 593	–3 888
Nyemission	1 137	289	1 297	554
Utbetald utdelning preferensaktier	–33	–25	–125	–95
Upptagna lån	2 485	1 446	3 865	4 307
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	–467	–574	–786	–1 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 123	1 137	4 252	3 490
Periodens/årets kassaflöde	158	21	160	40
Likvida medel vid periodens/årets början	49	26	47	8
Likvida medel vid periodens/årets slut	208	47	208	47
Outnyttjade kreditfaciliteter	491	354	491	354
Finansiella placeringar	305	69	305	69

1) Avser den likviditet som tillfördes i samband med förvärvet av Bovista.

Segmentsinformation

Mkr	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Hysesintäkter				
Stockholm	148	138	584	493
Göteborg/Väst	182	141	624	568
Öresund	89	89	346	341
Öst	67	41	192	164
Norr	34	34	137	135
Totalt	520	443	1 884	1 701
Driftsöverskott				
Stockholm	105	97	420	344
Göteborg/Väst	119	92	425	391
Öresund	61	63	240	243
Öst	32	23	109	101
Norr	20	19	81	84
Totalt	336	294	1 274	1 164

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 1 274 Mkr (1 164) och resultat före skatt 2 151 Mkr (1 412) består av värdeförändringar fastigheter och vindkraftverk 817 Mkr (812), förvaltnings- och administrationskostnader –121 Mkr (–115), övriga intäkter/kostnader 0 Mkr (–16), andel i resultat från intressebolag 204 Mkr (105), finansnetto –456 Mkr (–466) samt värdeförändringar derivat 433 Mkr (–71).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden ökat med 1 458 Mkr i region Stockholm, 2 070 Mkr i region Göteborg/Väst, 256 Mkr i region Öresund, 1 395 Mkr i region Öst samt med 76 Mkr i region Norr.

Nyckeltal

Mkr	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	159 537	159 537	159 537	159 537
Resultat efter skatt, kr	3,28	2,96	10,11	6,69
Resultat efter skatt exklusive realiserade värdeförändringar, kr	1,07	1,14	3,77	3,04
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,23	0,99	4,57	3,73
Driftsöverskott, kr	2,11	1,84	7,99	7,30
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	159 537	159 537	159 537	159 537
Fastigheter redovisat värde, kr	172,58	139,64	172,58	139,64
Eget kapital, kr	52,14	42,15	52,14	42,15
Substansvärde (EPRA NAV), kr	60,50	50,37	60,50	50,37
Börskurs per bokslutsdagen, kr	66,00	37,30	66,00	37,30
1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.				
Fastighetsrelaterade				
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 216	1 247	1 216	1 247
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 148	1 166	1 148	1 166
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	65	66	68	68
Redovisat värde, kr/kvm	13 985	14 439	13 985	14 439
Antal fastigheter	498	432	498	432
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 969	1 543	1 969	1 543
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	229	183	854	691
Finansiella				
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	12,6	16,5	21,5	17,0
Avkastning totalt kapital, %	6,1	6,8	9,7	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,6	2,9	2,4
Soliditet, %	37,3	34,8	37,3	34,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,7	1,5	1,7
Belåningsgrad, %	55,0	57,8	55,0	57,8
Belåningsgrad fastigheter, %	57,0	60,4	57,0	60,4

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Nettoomsättning	29	26	99	96
Administrationskostnader	-31	-28	-113	-115
Rörelseresultat	-2	-2	-14	-19
Resultat från finansiella poster				
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	-2	—	-2	—
Finansnetto	-49	73	106	563
Värdeförändringar derivat	6	-29	374	-97
Resultat före skatt	-47	42	464	447
Uppskjuten skatt	13	-45	-99	-60
Periodens/årets resultat	-34	-3	365	387

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2013 31 dec	2012 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	24	27
Finansiella anläggningstillgångar	3 160	2 912
Fordringar på koncernbolag	11 506	10 571
Kortfristiga fordringar	21	25
Likvida medel och finansiella placeringar	450	74
Summa tillgångar	15 161	13 608
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	6 274	4 738
Räntebärande skulder	5 690	5 200
Skulder till koncernbolag	2 782	2 927
Derivat	361	698
Övriga skulder	54	46
Summa eget kapital och skulder	15 161	13 608

Aktien och ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Balder har två noterade aktieslag, dels en stamaktie av serie B och dels en preferensaktie som delar ut 5 kr per kvartal. Bolagets börsvärde per den 31 december uppgick till 13 889 Mkr (7 800).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 38,0 procent av kapitalet och 51,3 procent av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till cirka 17,6 procent av utestående aktier.

Stamaktier

Stamaktien hade vid årets utgång 8 969 aktieägare (7 500). Antalet aktieägare har under 2013 ökat med 20 procent. Under året omsattes 56,7 miljoner aktier (62,0) vilket motsvarar i genomsnitt 226 825 aktier per handelsdag (249 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 36 procent (39). Kursen på stamaktien var den 31 december 66,00 kr (37,30) och motsvarar en uppgång med 77 procent under året.

Preferensaktier

Preferensaktien hade vid årets utgång 8 114 aktieägare (5 900). Under perioden omsattes cirka 3,1 miljoner aktier (3,8), vilket motsvarar i genomsnitt 12 212 aktier per handelsdag (15 300). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 43 procent (74). Den 31 december var börskursen för preferensaktien 336,00 kr (303,00).

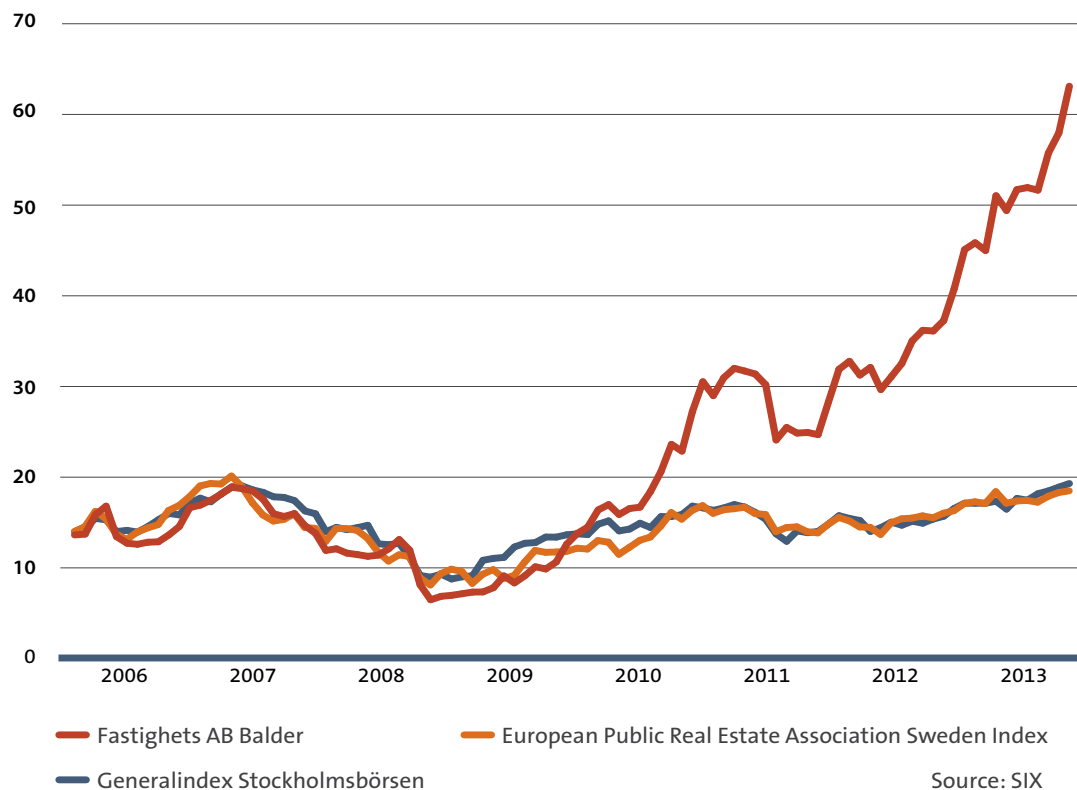
Aktiekapital

Under året har 4 000 000 preferensaktier emitterats till en genomsnittskurs om 328,00 kr per aktie, vilket har tillfört bolaget 1 297 Mkr efter emissionskostnader.

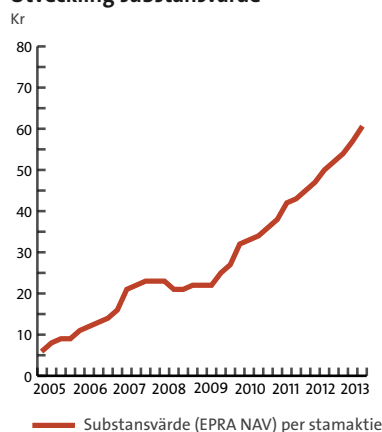
Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 172 396 852 kronor fördelat på 172 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta vid periodens slut, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 169 537 252. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

Aktiekurs

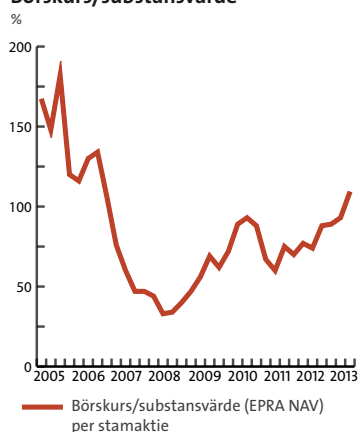
Kr



Utveckling substansvärde



Börskurs/substansvärde



Ägarförteckning per 2013-12-31

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Selin, Erik med bolag	8 298 594	57 218 298	500	65 517 392	38,0	51,3
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,5	15,6
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	8 962 312	—	8 962 312	5,2	3,3
Swedbank Robur fonder	—	7 477 069	—	7 477 069	4,3	2,7
JP Morgan Chase	—	6 207 551	—	6 207 551	3,6	2,3
Handelsbanken fonder	—	5 388 747	—	5 388 747	3,1	2,0
Lannebo fonder	—	3 500 000	—	3 500 000	2,0	1,3
Andra AP-fonden	—	3 231 001	—	3 231 001	1,9	1,2
SEB Investment Management	—	2 204 448	—	2 204 448	1,3	0,8
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Övriga	14 946	39 059 554	9 979 500	49 054 000	28,5	18,0
Totalt utestående aktier	11 229 432	148 307 820	10 000 000	169 537 252	98,3	99,0
Återköpta egna aktier	—	2 859 600	—	2 859 600	1,7	1,0
Totalt registrerade aktier	11 229 432	151 167 420	10 000 000	172 396 852	100	100

Kalendarium preferensaktie

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.

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 287,70 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 287,70 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 19 februari 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

Årsredovisning 2013	Vecka 16, 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

Kapellgatan 29 A · 732 45 Arboga · Tel 0589-194 50 · Fax 0589-170 45

Rönnergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel 021-14 90 98 · Fax 021-83 08 38

Stora Allén 24 · 26 · Box 2025 · 612 02 Finspång · Tel 0122-393 90 · Fax 0122-103 41

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