

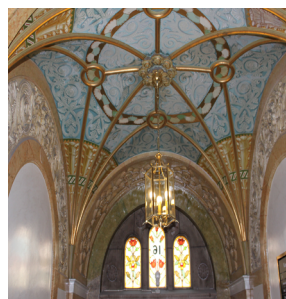
Fastighets AB Balder Delårsrapport januari–mars 2014

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 234 Mkr (161), motsvarande 1,15 kr per stamaktie (0,82)
- Hyresintäkterna uppgick till 566 Mkr (448)
- Resultatet efter skatt uppgick till 282 Mkr (406), motsvarande 1,45 kr per stamaktie (2,36)
- Eget kapital uppgick till 54,02 kr per stamaktie (44,47) och substansvärdet uppgick till 63,41 kr per stamaktie (52,19)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balder fastighetsbestånd hade den sista mars 2014 ett värde om 29,1 Mdkr (22,5). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.



Murmästaren 3, Stockholm



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Jan–mars 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 566 Mkr (448).
- Driftsöverskottet ökade med 29 procent till 350 Mkr (272).
- Förvaltningsresultatet ökade med 45 procent till 234 Mkr (161), vilket motsvarar 1,15 kr per stamaktie (0,82).
- Uthyrningsgraden har ökat till 95 procent (93).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 247 Mkr (170). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,9 procent (5,9).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med –124 Mkr (189).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 282 Mkr (406), vilket motsvarar 1,45 kr per stamaktie (2,36).
- Sex fastigheter har förvärvats och tre har avyttrats.
- Avyttrat samtliga återköpta aktier för 221 Mkr (–).

	2014 jan-mars	2013 jan-mars	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	566	448	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	234	161	854	691	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	247	170	854	812	990	1 047	4	–201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	–124	189	433	–71	–520	148	–23	–333	7	–
Resultat efter skatt, Mkr	282	406	1 738	1 162	812	1 338	248	–388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	29 105	22 483	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997

Data per stamaktie

Genomsnittligt antal aktier, tusental	159 919	159 537	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318	94 050
Resultat efter skatt, kr	1,45	2,36	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,15	0,82	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
Utestående antal aktier, tusental	162 397	159 537	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318	97 318
Fastigheter redovisat värde, kr	179,22	140,93	172,58	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	54,02	44,47	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Substansvärde (EPRA NAV), kr	63,41	52,19	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	78,50	45,90	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet

Bästa aktieägare!

Vi har fått en fin inledning av året. Under första kvartalet har vi bland annat köpt ytterligare fastigheter på Backaplan i Göteborg. Backaplan är, som vi ser det, ett av de intressantaste utvecklingsområdena i Göteborg, inte minst för bostäder. Vi är nu inne i ett intensivt arbete för att, ihop med Göteborgs kommun och alla övriga intressenter, staka ut vägen framåt.

Vi gläds också mycket över förvärven av hotellfastigheter under första kvartalet och inte minst förvärvet av ytterligare 14 hotell som tillträds under kvartal två.

Förvaltningsresultatet ökar starkt med draghjälp från låga räntor, en mild vinter men viktigast av allt av ett under alla år enastående engagemang och energiskt arbete av Balders och våra intressebolags medarbetare. Vi har jämfört med föregående år mindre vakans, trots ett klart större fastighetsbestånd, vilket nu gett oss en uthyrningsgrad om 95 procent.

Jag bockar och bugar å alla aktieägars vägnar!

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	2014 31 mars	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	2 310	2 260	1 885	1 865	1 800	1 800	1 790	1 710	1 685	1 530	1 480	1 450
Fastighetskostnader	-735	-735	-580	-575	-560	-560	-560	-530	-525	-465	-455	-445
Driftöverskott	1 575	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	-165	-125	-120	-120	-120	-115	-115	-110	-105	-100	-100
Förvaltningsresultat från intressebolag	180	170	150	130	130	120	110	95	95	90	85	85
Rörelseresultat	1 590	1 530	1 330	1 300	1 250	1 240	1 225	1 160	1 145	1 050	1 010	990
Finansnetto	-535	-535	-515	-510	-495	-495	-505	-500	-505	-445	-420	-410
Förvaltningsresultat	1 055	995	815	790	755	745	720	660	640	605	590	580
Skatt	-232	-219	-179	-174	-166	-164	-189	-174	-168	-159	-155	-153
Resultat efter skatt	823	776	636	616	589	581	531	486	472	446	435	427
Resultat efter skatt hänförligt till												
Stamaktieägare	623	576	506	486	469	461	411	386	372	366	355	347
Preferensaktieägare	200	200	130	130	120	120	120	100	100	80	80	80
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	5,26	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

Periodens förvaltningsresultat ökade med 45 procent och uppgick till 234 Mkr (161), vilket motsvarar 1,15 kr per stamaktie (0,82). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 39 Mkr (36).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 282 Mkr (406), motsvarande 1,45 kr per stamaktie (2,36). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 247 Mkr (170), värdeförändringar avseende räntederivat med -124 Mkr (189) samt resultat från andelar i intressebolag om 33 Mkr (30).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 26 procent till 566 Mkr (448). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 31 mars ha ett hyresvärde på helårsbasis om 2 463 Mkr (1 934). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 233 kr/kvm (1 256). 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 mars till 95 procent (93). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor för perioden uppgick till 128 Mkr (134) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 217 Mkr (176) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring men har också påverkats positivt av en mild och snöfattig vinter.

Driftsöverskottet har ökat med 29 procent till 350 Mkr (272), vilket innebar en överskottsgrad om 62 procent (61). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 238 Mkr (167). Realiserade värdeförändringar uppgick till 9 Mkr (3).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 5,9 procent (5,9). Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under det första kvartalet till 40 Mkr (31). Ökningen förklaras till större delen av förvärvet av Bovista.

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande intressebolag och projektutvecklingsbolagen Bovieran samt Fix Holding till 50 procent. Ägarandelen i kreditmarknadsbolaget Collector uppgår till 48 procent. Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 33 Mkr (30) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 39 Mkr (36). Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 2 Mkr (2).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -115 Mkr (-116), realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -124 Mkr (189). Periodens negativa värdeförändring beror på att räntenivån har sjunkit sedan årsskiftet. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 2,7 procent (3,4) under perioden, inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade för perioden en uppskjuten skattekostnad om 69 Mkr (109).

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 930 Mkr (552). Vid årsskiftet uppgick koncernens samlade skattemässiga underskott till cirka 2 000 Mkr.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 187 Mkr (111). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1 204 Mkr (155). Periodens förvärv av fastigheter 1 164 Mkr (–), investeringar i befintliga fastigheter 210 Mkr (105), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar och intressebolag, 86 Mkr (72) samt betald utdelning om 50 Mkr (30) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 196 Mkr (77), genom försäljningar av fastigheter 47 Mkr (20), finansiella placeringar 210 Mkr (2), avyttring av egna aktier 221 Mkr (–) samt en nettoupplåning om 937 Mkr (85).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 100 Mkr (–23). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick den 31 mars till 1 432 Mkr (259).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 mars uppgick till 288 personer (221), varav 95 kvinnor (63). 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 29 Mkr (25).

Periodens resultat efter skatt uppgick till –39 Mkr (157). Ingen utdelning från dotterbolag och intressebolag ingick (–), värdeförändringar avseende orealiserade räntederivat uppgick till –111 Mkr (160).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 mars 501 fastigheter (430) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 997 tkvm (1 540) och till ett värde om 29 105 Mkr (22 483). Balders totala hyresvärde uppgick till 2 463 Mkr (1 934).

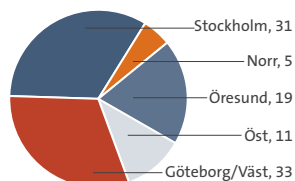
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2014-03-31 ¹⁾

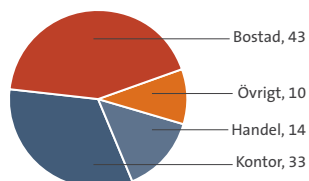
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	57	429 679	693	1 612	647	93	9 165	31
Göteborg/Väst	209	756 738	877	1 160	841	96	9 644	33
Öresund	57	276 553	405	1 463	378	94	5 427	19
Öst	98	379 973	341	898	326	95	3 292	11
Norr	80	153 754	147	953	143	97	1 577	5
Totalt	501	1 996 697	2 463	1 233	2 335	95	29 105	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	346	1 210 180	1 177	973	1 148	97	12 605	43
Kontor	77	464 574	805	1 732	741	92	9 540	33
Handel	40	175 879	272	1 547	258	95	3 971	14
Övrigt	38	146 064	208	1 427	189	91	2 989	10
Totalt	501	1 996 697	2 463	1 233	2 335	95	29 105	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 mars 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. Avvikelsena mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Projektfastigheter

Under första kvartalet har tillträde skett till hotellfastigheten i Lund. Fastigheten är fullt uthyrd och drivs under varumärket Park Inn by Radisson. Balder har per den 31 mars tre fastigheter under byggnation. Den totala investeringen kommer att uppgå till cirka 1 375 Mkr vid färdigställandet, varav cirka 380 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 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 501 fastigheter (430) uppgick den 31 mars till 29 105 Mkr (22 483). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 238 Mkr (167) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 1 374 Mkr (105) investerats, varav 1 164 Mkr (–) avser förvärv och 210 Mkr (105) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 47 Mkr (20).

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabellen nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2014		2013	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	27 532	498	22 278	432
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	210		105	
Förvärv	1 164	6	–	–
Avyttringar	–38	–3	–18	–2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	238		167	
Valutaförändring	–1		–50	
Fastighetsbestånd 31 mars	29 105	501	22 483	430

Fastighetstransaktioner 2014

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Nordstaden 10:15	Göteborg	Kontor	2 529
Ett	1	Backa 170:1	Göteborg	Övrigt	3 500
Ett	1	Tingstadsvassen 3:7	Göteborg	Handel	5 243
Ett	1	Backa 169:3	Göteborg	Handel	1 975
Ett	1	Jöns Petter Borg 14	Lund	Hotell	8 462
Ett	1	Heden 24:11	Göteborg	Hotell	17 875
Totalt	6				39 584
Avyttring					
Ett	1	Rivan 4	Lund	Handel	1 231
Ett	1	Edberga 1	Åtvidaberg	Bostad	5 572
Ett	1	Norr 5:8	Hjo	Bostad	3 270
Totalt	3				10 073

Intressebolag

Balder äger till 50 procent fastighetsförvaltande intressebolag och intressebolag som är projektutvecklare. Dessutom äger Balder 48 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.

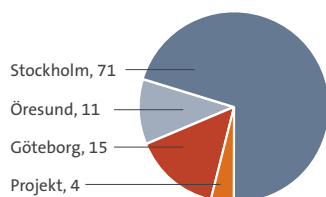
Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags fastighetsbestånd per 2014-03-31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	32	87 980	148	1 686	137	93	1 831	71
Göteborg	10	30 076	29	954	28	99	379	15
Öresund	7	24 282	23	947	21	92	277	11
Totalt	49	142 337	200	1 405	187	93	2 487	96
Projekt	4	–	–	–	1	–	98	4
Totalt	53	142 337	200	1 405	188	93	2 585	100

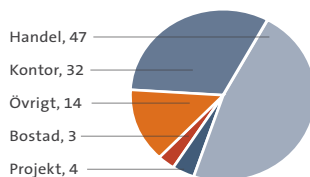
Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	4	3 406	4	1 279	4	97	80	3
Kontor	7	34 711	77	2 216	68	88	820	32
Handel	32	94 454	98	1 038	94	96	1 221	47
Övrigt	6	9 768	21	2 117	21	99	366	14
Totalt	49	142 337	200	1 405	187	93	2 487	96
Projekt	4	–	–	–	1	–	98	4
Totalt	53	142 337	200	1 405	188	93	2 585	100

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar

Mkr	2014 31 mars	2013 31 mars
Tillgångar		
Fastigheter	2 585	2 243
Övriga tillgångar	28	20
Likvida medel	63	18
Summa tillgångar	2 676	2 282
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	1 043	769
Räntebärande skulder	1 449	1 392
Övriga skulder	184	120
Summa eget kapital och skulder	2 676	2 282

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.

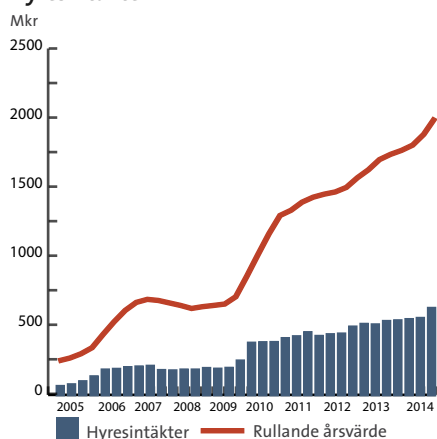
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 5,3 år (4,3). Balders 10 största kontrakt svarar för 9,3 procent (8,6) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,1 år (10,3). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,7 procent (1,6)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

Hyreskontraktstruktur 2014-03-31

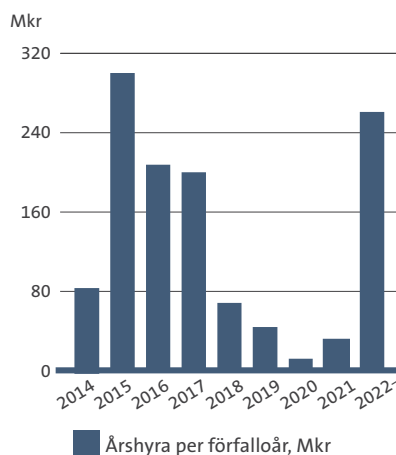
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2014	573	23	84	4
2015	728	29	292	12
2016	551	22	209	9
2017	430	17	195	8
2018–	236	9	431	18
Summa	2 518	100	1 211	52
Bostad ¹⁾	15 360		1 065	46
P-plats ¹⁾	5 353		16	1
Garage ¹⁾	5 478		43	2
Summa	28 709		2 335	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2014-03-31

- ICA Sverige
- Kopparbergs Bryggerier
- Länsstyrelsen i Stockholms Län
- Magnora AB
- Rasta Group
- Scandic Hotels AB
- Sirius International Försäkring
- Stureplansgruppen
- Västra Götalandsregionen (VGR)
- Winn Hotel Group

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars till 11 649 Mkr (8 660) och soliditeten uppgick till 36,8 procent (35,7). Det egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 283 Mkr (401), avyttringen av samtliga återköpta aktier om 221 Mkr (–) och minskat med 50 Mkr (30) på grund av utdelning till preferensaktieägarna, vilket sker kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 31 mars till 16 379 Mkr (13 504) motsvarande en belåningsgrad om 56,3 procent (60,1). De räntebärande skulderna består av tre obligationer om totalt 1 350 Mkr (250), ett certifikatprogram med ett rambelopp om 1 500 Mkr (1 000) samt bilaterala banklån med nordiska banker. Balders certifikatprogram hade den 31 mars en utestående volym om 825 Mkr (925). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,3 år (4,8).

Kreditbindningstiden uppgick till 5,0 år (6,4) och genomsnittlig ränta till 3,1 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 –124 Mkr (189). Återstående undervärde på derivat, 596 Mkr (679), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 596 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 1 432 Mkr (259).

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 35 procent och att räntetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger. Per den 31 mars var soliditeten 36,8 procent (35,7) och räntetäckningsgraden 3,0 ggr (2,4).

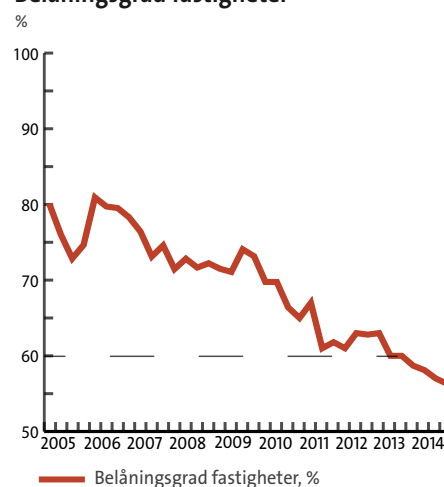
Finansiella mål

	Mål	Utfall
Soliditet, %	35,0	36,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	3,0

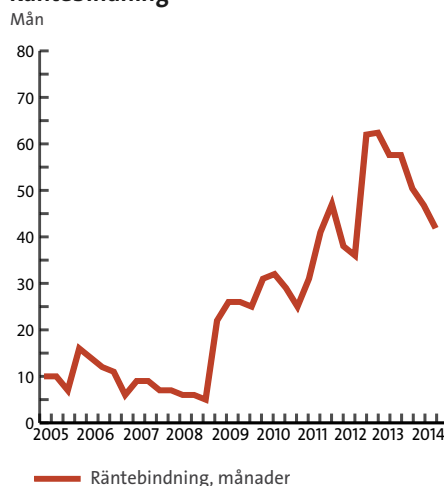
Ränteförfallostruktur per 2014-03-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	9 598	2,1	53,7
1–2 år	261	4,4	1,5
2–3 år	500	4,5	2,8
3–4 år	–	–	–
4–5 år	3 000	4,8	16,8
> 5 år	4 500	3,9	25,2
Summa	17 859	3,1	100,0

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Balder förvärvat en hotellportfölj bestående av 14 hotellfastigheter från Pandox. Köpeskillingen uppgick till cirka 2,2 Mdkr och omfattar 127 000 kvm och 2 400 hotellrum. I tre fastighetsaffärer har Halmstad Eketånga 24:45, Stockholm Magnetten 19 och samtliga nio fastigheter i Landskrona avyttrats. Den totala köpeskillingen uppgick till cirka 137 Mkr och omfattar cirka 23 000 kvm.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 6 Mkr (4) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2013 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.

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2013.

Tolkningsuttalandet IFRIC 21 Levies som beskrivs i årsredovisningen för 2013 har ännu inte antagits av EU. Det har därför inte tillämpats av koncernen i denna delårsrapport. När uttalandet väl antagits kommer Balder att tillämpa det vilket leder till skuldredovisning av hela den återstående fastighetsskatten för 2014.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Göteborg den 7 maj 2014

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2014 jan-mars	2013 jan-mars	2013/2014 april-mars	2013 jan-dec
Hysesintäkter	566	448	2 001	1 884
Fastighetskostnader	-217	-176	-649	-609
Driftsöverskott	350	272	1 352	1 274
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	9	3	22	16
Värdeförändringar fastigheter och vindkraftverk, orealiserade ¹⁾	238	167	872	801
Förvaltnings- och administrationskostnader	-40	-31	-130	-121
Andel i resultat från intressebolag	33	30	206	204
Rörelseresultat	590	441	2 322	2 174
Finansnetto	-115	-116	-455	-456
Värdeförändringar derivat	-124	189	120	433
Resultat före skatt	351	515	1 987	2 151
Aktuell skatt	0	—	6	6
Uppskjuten skatt	-69	-109	-378	-418
Periodens/årets resultat	282	406	1 615	1 738
Övrigt totalresultat – poster som kommer att omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens	0	-4	2	8
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	1	-1	-1	-12
Periodens/årets totalresultat	283	401	1 616	1 735
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	234	161	927	854
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	1,15	0,82	4,90	4,57
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	1,45	2,36	9,21	10,11

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

Mkr	2014 jan-mars	2013 jan-mars	2013/2014 april-mars	2013 jan-dec
1) Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter	238	167	910	839
Orealiserade värdeförändringar avseende vindkraftverk	—	—	-37	-37
Totalt	238	167	872	801

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2014 31 mars	2013 31 mars	2013 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	29 105	22 483	27 532
Övriga materiella anläggningstillgångar	105	151	108
Andelar i intressebolag	1 139	857	1 020
Fordringar ¹⁾	932	648	867
Likvida medel och finansiella placeringar	407	101	513
Summa tillgångar	31 688	24 240	30 041
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 649	8 660	11 196
Uppskjuten skatteskuld	930	552	862
Räntebärande skulder ²⁾	17 859	13 829	16 521
Derivat	596	679	472
Övriga skulder	654	520	990
Summa eget kapital och skulder	31 688	24 240	30 041
1) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.			
2) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter.	16 379	13 504	15 703

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2014 jan-mars	2013 jan-mars	2013 jan-dec
Ingående eget kapital	11 196	8 289	8 289
Nyemission, efter emissionskostnader	–	–	1 297
Utbetald utdelning preferensaktier	–50	–30	–125
Avyttring egna aktier	221	–	–
Periodens/årets totalresultat	283	401	1 735
Utgående eget kapital	11 649	8 660	11 196

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2014 jan-mars	2013 jan-mars	2013 jan-dec
Driftsöverskott	350	272	1 274
Förvaltnings- och administrationskostnader	-40	-31	-121
Återläggning av avskrivningar	3	4	17
Justeringspost	0	-1	3
Betalt finansnetto	-126	-133	-465
Betald skatt	-	-	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	187	111	708
Förändring rörelsefordringar	-57	-106	-332
Förändring rörelseskulder	66	72	126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196	77	502
Förvärv av fastigheter	-1 164	-	-3 606
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-3	-12
Förvärv av finansiella placeringar	-	-2	-218
Investering i befintliga fastigheter	-210	-105	-880
Förvärv av Bovista, likviditet ¹⁾	-	-	36
Försäljning av fastigheter	47	20	145
Försäljning av finansiella placeringar	210	2	7
Förvärv av aktier i intressebolag	-86	-67	-67
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 204	-155	-4 593
Nyemission	-	-	1 297
Utbetald utdelning preferensaktier	-50	-30	-125
Upptagna lån	1 434	126	3 865
Avyttring egna aktier	221	-	-
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-497	-41	-786
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 108	55	4 252
Periodens/årets kassaflöde	100	-23	160
Likvida medel vid periodens/årets början	208	47	47
Likvida medel vid periodens/årets slut	308	25	208
Outnyttjade kreditfaciliteter	1 025	157	491
Finansiella placeringar	99	77	305

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

Segmentsinformation

Mkr	2014 jan-mars	2013 jan-mars	2013/2014 april-mars	2013 jan-dec
Hysesintäkter				
Stockholm	158	143	599	584
Göteborg/Väst	203	144	682	624
Öresund	91	86	351	346
Öst	79	41	230	192
Norr	35	34	139	137
Totalt	566	448	2 001	1 884
Driftsöverskott				
Stockholm	110	92	437	420
Göteborg/Väst	126	89	463	425
Öresund	59	55	244	240
Öst	37	22	125	109
Norr	17	15	83	81
Totalt	350	272	1 352	1 274

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 350 Mkr (272) och resultat före skatt 351 Mkr (515) består av värdeförändringar fastigheter 247 Mkr (170), förvaltnings- och administrationskostnader –40 Mkr (–31), andel i resultat från intressebolag 33 Mkr (30), finansnetto –115 Mkr (–116) samt värdeförändringar derivat –124 Mkr (189).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden ökat med 202 Mkr i region Stockholm, 1 009 Mkr i region Göteborg/Väst, 246 Mkr i region Öresund, 99 Mkr i region Öst samt med 17 Mkr i region Norr.

Nyckeltal

Mkr	2014 jan-mars	2013 jan-mars	2013/2014 april-mars	2013 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	159 919	159 537	159 632	159 537
Resultat efter skatt, kr	1,45	2,36	9,21	10,11
Resultat efter skatt exklusive realiserade värdeförändringar, kr	0,88	0,60	4,46	3,77
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,15	0,82	4,90	4,57
Driftsöverskott, kr	2,19	1,71	8,47	7,99
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	162 397	159 537	162 397	159 537
Fastigheter redovisat värde, kr	179,22	140,93	179,22	172,58
Eget kapital, kr	54,02	44,47	54,02	52,14
Substansvärde (EPRA NAV), kr	63,41	52,19	63,41	60,50
Börskurs per bokslutsdagen, kr	78,50	45,90	78,50	66,00
1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.				
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 233	1 256	1 233	1 216
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 170	1 169	1 170	1 148
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	93	95	94
Överskottsgrad, %	62	61	68	68
Redovisat värde, kr/kvm	14 577	14 586	14 577	13 985
Antal fastigheter	501	430	501	498
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 997	1 540	1 997	1 969
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	234	161	927	854
Finansiella				
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	7,4	9,5	18,5	21,5
Avkastning totalt kapital, %	4,8	6,0	8,7	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,4	3,0	2,9
Soliditet, %	36,8	35,7	36,8	37,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,5	1,5
Belåningsgrad, %	56,4	57,0	56,4	55,0
Belåningsgrad fastigheter, %	56,3	60,1	56,3	57,0

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2014 jan-mars	2013 jan-mars	2013/2014 april-mars	2013 jan-dec
Nettoomsättning	29	25	103	99
Administrationskostnader	-32	-29	-116	-113
Rörelseresultat	-3	-4	-13	-14
Resultat från finansiella poster				
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	-	-	-2	-2
Finansnetto	64	46	124	106
Värdeförändringar derivat	-111	160	103	374
Resultat före skatt	-50	202	212	464
Uppskjuten skatt	11	-45	-43	-99
Periodens/årets resultat	-39	157	169	365

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2014 31 mars	2013 31 mars	2013 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	23	26	24
Finansiella anläggningstillgångar	3 279	3 038	3 160
Fordringar på koncernbolag	12 741	10 021	11 506
Kortfristiga fordringar	27	20	21
Likvida medel och finansiella placeringar	360	81	450
Summa tillgångar	16 430	13 186	15 161
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 406	4 865	6 274
Räntebärande skulder	6 560	5 374	5 690
Skulder till koncernbolag	2 943	2 356	2 782
Derivat	472	538	361
Övriga skulder	49	53	54
Summa eget kapital och skulder	16 430	13 186	15 161

Aktien och ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Balder har två noterade aktieslag, dels en stamaktie av serie B och dels en preferensaktie som delar ut 5 kr per kvartal. Bolagets börsvärde per den 31 mars uppgick till 16 238 Mkr (9 204).

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 18 procent av utestående aktier.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 9 280 aktieägare (8 345). Under perioden omsattes 21,2 miljoner aktier (14,6) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 342 000 aktier per handelsdag (235 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 52 procent (37). Kursen på stamaktien var den 31 mars 78,50 kr (45,90) och motsvarar en uppgång med 19 procent sedan årsskiftet.

Under perioden har bolaget avytttrat 2 859 600 återköpta aktier av serie B till priset 77,25 kr per stamaktie, totalt ca

221 Mkr. Efter avyttringen innehar Balder inte längre några återköpta stamaktier. Försäljningslikviden har i sin helhet redovisats direkt mot eget kapital.

Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång 8 144 aktieägare (6 081). Under perioden omsattes cirka 0,9 miljoner aktier (0,7), vilket motsvarar i genomsnitt cirka 14 900 aktier per handelsdag (11 800). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 37 procent (49). Den 31 mars var börskursen för preferensaktien 349,00 kr (313,50) och motsvarar en uppgång med 4 procent sedan årsskiftet.

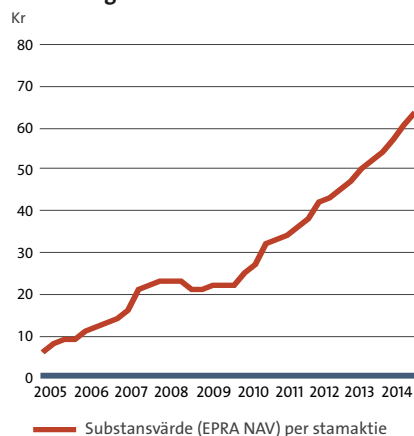
Aktiekapital

Per den 31 mars 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. Totalt antal utestående aktier uppgår till 172 396 852. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

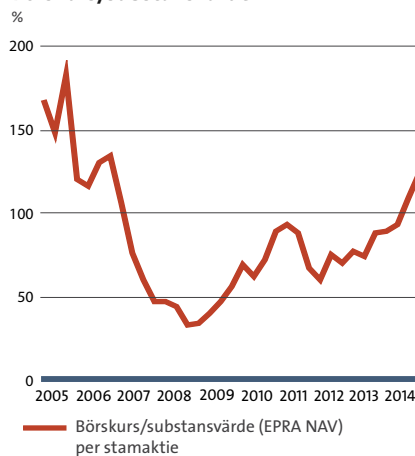
Aktiekurs



Utveckling substansvärde



Börskurs/substansvärde



Ägarförteckning per 2014-03-31

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Selin, Erik med bolag	8 301 930	57 218 298	500	65 520 728	38,0	51,3
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,5	15,6
Swedbank Robur fonder	—	12 082 999	—	12 082 999	7,0	4,4
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	8 002 614	—	8 002 614	4,6	2,9
JP Morgan Chase	—	7 880 704	92 184	7 972 888	4,6	2,9
Handelsbanken fonder	—	5 564 378	—	5 564 378	3,2	2,0
Lannebo fonder	—	3 000 000	—	3 000 000	1,7	1,1
SEB Investment Management	—	2 217 826	—	2 217 826	1,3	0,8
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Andra AP-fonden	—	1 344 585	—	1 344 585	0,8	0,5
Övriga	11 610	38 797 176	9 887 316	48 696 102	26,6	16,8
Totalt utestående/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 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
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	7 januari 2015
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 januari 2015
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 januari 2015

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. Återläggning sker även av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag.

Risikfri ränta

Årsgenomsnitt av en femårig statsobligation.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital 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 12.00 den 7 maj 2014.

Kontakt

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

Ekonomisk information

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

Kalendarium

Delårsrapport 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