

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari–mars 2015

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 323 Mkr (234), motsvarande 1,68 kr per stamaktie (1,15)
- Hyresintäkterna uppgick till 685 Mkr (566)
- Resultatet efter skatt uppgick till 435 Mkr (282), motsvarande 2,37 kr per stamaktie (1,45)
- Eget kapital uppgick till 72,72 kr per stamaktie (54,02) och substansvärdet uppgick till 90,70 kr per stamaktie (63,41)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 mars 2015 ett värde om 38,1 Mdkr (29,1). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Large Cap

Snöflingan 3, Stockholm



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Januari-mars 2015

- Hysesintäkterna uppgick till 685 Mkr (566).
- Driftsöverskottet ökade med 29 procent till 451 Mkr (350).
- Förvaltningsresultatet ökade med 38 procent till 323 Mkr (234), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 46 procent till 1,68 kr per stamaktie (1,15).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 402 Mkr (247). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,5 procent (5,9).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med –179 Mkr (–124).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 435 Mkr (282), vilket motsvarar 2,37 kr per stamaktie (1,45).
- 3 fastigheter (6), varav en projektfastighet har förvärvats till ett fastighetsvärde om 740 Mkr med en lokalyta om 22 875 kvm.
- 3 fastigheter (3) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 504 Mkr med en yta om 20 544 kvm.
- Förvärv av hotellrörelserna i Marriott i Stockholm och Malmö.

	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	685	566	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633	678
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	323	234	1 275	854	691	516	417	315	174	179
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	402	247	3 050	854	812	990	1 047	4	–201	642
Värdeförändringar derivat, Mkr	–179	–124	–624	433	–71	–520	148	–23	–333	7
Resultat efter skatt, Mkr	435	282	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248	–388	785
Fastigheter redovisat värde, Mkr	38 076	29 105	37 382	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758

Data per stamaktie

Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 397	159 919	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318
Resultat efter skatt, kr	2,37	1,45	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04	8,07
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,68	1,15	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84
Utestående antal aktier, tusental	162 397	162 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318
Fastigheter redovisat värde, kr	234,46	179,22	230,19	172,58	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44
Eget kapital, kr	72,72	54,02	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49
Substansvärde (EPRA NAV), kr	90,70	63,41	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33
Börskurs per bokslutsdag, kr	146,00	78,50	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33

VD har ordet

Bästa aktieägare,

Förvaltningsresultat

Årets första kvartal bjuder på en fin ökning av förvaltningsresultatet, plus 46 procent per stamaktie. Som ni vet är det förvaltningsresultatet som är det viktigaste resultatmåttet för Balder. Ökningen beror dock inte på några särskilda händelser under kvartalet utan är en effekt av förra årets investeringar, fortsatt extremt låg ränta och bra resultat från våra intressebolag.

Fastighetsaffärer

Fastighetsförvärv under kvartalet avser huvudsakligen fastigheten Snöflingan 3 på Kungsholmen som inrymmer Courtyard by Marriott. Under kvartalet har vi även förvärvat hotellrörelsen där och i Malmö, Marriott Renaissance.

Efter kvartalets utgång har vi gjort en för Balder stor investering i det finska fastighetsbolaget Sato genom köp av 22,8 procent av aktierna. Sato äger och utvecklar bostäder i Helsingfors, 80 procent av portföljen, samt i ytterligare tillväxtorter. Fastighetsportföljen består av 25 000 lägenheter med ett värde om 2,6 Mdr euro. Sato är en långsiktig investering och kommer att redovisas som intressebolag i Q2.

Möjligheter framgent

De mycket låga räntenivåerna bidrar till en allt starkare fastighetsmarknad. Jag är trots detta optimistisk när det gäller möjligheterna att även fortsättningsvis finna rimligt bra långsiktiga investeringar. Detta möjliggörs bland annat av att vi investerar i flera olika marknader och fastighetskategorier.

Avslutningsvis – tionde årsstämman

Idag håller Balder sin tionde årsstämma. På dagordningen står bland annat omval av styrelse. Jag vill för mig och övriga aktieägarnas vägnar rikta ett varmt tack till Er. Balder kunde inte haft en bättre styrelse!

Erik Selin

Verkställande direktör

P.S. Jag får regelbundet frågan om bolagets namn och guden Balder. Eftersom jag hittills varit för slö för att få till en beskrivning om detta fick jag hjälp av min snälle far, som också fått samma fråga. Läs mer på nästa sida.

Balder närmar sig 10 år

Hur bildades Fastighets AB Balder? Varför Balder och vem var han?

”Kahneman berättar att börsintroduktioner av företag med namn med ”flyt” initialt har en bättre kursutveckling än om namnet är krångligt. Sedan kan man inte leva enbart på namnet någon längre tid.

Inför att Balder i år presenterar sin tionde årsrapport frågade jag, Kjell Selin, sonen Erik om det inte vore trevligt med en liten redogörelse för hur bolaget kom till och varför det fick namnet Balder. Erik berättade att flera hade önskat det och tillade att det kan väl du berätta. Så här kommer historien med bidrag från Erik och vännen Sten R Johansson, välbevandrad i mytologin om asarna.

Balder – ett namn med kognitivt flyt

Daniel Kahneman, mottagare av ekonomipriset till Alfred Nobels minne 2002 och känd för sin bok *Tänka, snabbt och långsamt* (2011) talar i denna bok mycket om ord med kognitivt flyt. Det är ord som ofta är välbekanta och som ger upphov till många associationer. Lätt uttalbara är en fördel. Vid en googlesökning ger Balder 2 700 000 träffar. Vi som gick i realskolan på 1950-talet fick traggla Tegnér's Fritiofs saga, där Balder ofta förekom. Han var också med i Olrogs visor där det sjöngs om rumba i Balders hage. En Baldersgata finns i många städer. Berg och dalbanan Balder, där det som på börsen går snabbt både upp och ned, finns i Göteborg. Balder är helt klart ett namn med kognitivt flyt men så tänkte Erik nog inte när det var dags att välja namn på bolaget – kanske var det magkänslan eller tillfälligheter Erik gick på – han gör ju ofta det.

Enligt fornnordiska mytologin var Balder kanske den främste av asagudarna och namnet tolkas ofta som den lysande. Därför kan det vara på sin plats att berätta något om honom och här är Sten R Johanssons sammanfattning:

Varför Balder bör undvika mistel och jättekvinnor

Av den nordiska gudasagan framgår att Balder är fager, blond och vis, fredsstiftande och mild i sitt tal. Han plågades av svåra drömmar. Efter rådslag tog hans mor Frigga ed av alla väsen i hela världen, från eld och vatten till järn och stenar, ormar och alla djur att de inte skulle göra Balder någon skada. Trygga i detta avseende roade sig gudarna med att skjuta till måls på Balder, som nu var osårbar.

Den falske Loke fick av Frigga veta att hon tagit löfte av alla ting utom av en liten planta, som verkade för mjuk för att det skulle behövas. Det var misteln. Loke hämtade en mistelkvist och gjorde en pil av den.

Odins son Höder, som var blind, stod ytterst i gudarnas krets kring Balder. Loke frågade Höder varför inte han också visade Balder samma ära som de andra och deltog i leken. Höder sade att han inte kunde se var Balder stod och att han inte hade något vapen. Loke gav Höder mistelpilen och hjälpte honom sikta. Pilen genomborrade Balder, som föll till marken och dog. En större olycka hade aldrig drabbat gudar eller människor.

Efter stor sorg och mycket rådslående red Odins son Hermod, Balders bror, på Odins egen häst Sleipner ned till Hels dödsrike för att försöka få Balder åter. Hel svarade att om Balder är så älskad som det påstås så skall han få återvända till asarna, om allt i världen, levande och dött, begråter honom. Asarna skickade sändebud i hela världen, och alla villfor deras bön.

När sändebuden var på hemväg träffade de en jättekvinna som hette Töck, och de bad också henne gråta Balder upp från Hel. Hon svarade:

”Töck skall gråta torra tårar över Balders balfärd. Den gamles son gjorde mig intet gott i livet och icke heller i döden. Låt Hel vakta vad hon har”.

Asarna förstod att jättekvinnan var Loke i förklädnad och hans straff blev att vara fjättrad vid tre stenar till världens undergång, med en giftorm droppande etter över hans ansikte. Lokes maka Sigyn står vid hans sida och håller en skål under ormens gap. Varje gång hon tömmer skålen får Loke så svåra ryckningar att jorden bävar. Även Höder blev straffad. När gossen Vale, son till Odin och kvinnan Rind, var en natt gammal dräpte han Höder.

Efter Ragnarök, när den nya jorden stigit upp ur havet, återvänder Balder och Höder från dödsriket.

Enlight AB

Erik Selin hade under ett antal år byggt upp Erik Selin Fastigheter AB och planerade att notera ett bolag på börsen. Ett sätt är då att gå via ett existerande börsbolag. Enlight AB var ett tomt bolag efter att ha fört över sin verksamhet till ett dotterbolag. Efter nyemission och stämma i Enlight kunde kommersiella fastigheter från ES Fastigheter (54 procent) och från Arvid Svensson Invest AB (26 procent) apporteras in i Enlight mot erhållande av nyemitterade aktier i Enlight. Resterande del av nyemissionen tecknades av 14 personer. Marknadsvärdet på de apporterade fastigheterna var cirka 2 miljarder.

Fastighets AB Balder återuppstår

Vi kunde ovan konstatera att Balder är ett namn med bra kognitivt flyt, vilket man knappast kan säga om Enlight som namn på ett fastighetsbolag. Det finns många regler när ett bolag ska namnges. Framförallt får namnet naturligtvis inte vara upptaget – vilket Balder var. Det fanns redan ett Fastighets AB Balder

i Erik Paulssons sfär, som var tomt. De två Erikarna kände varandra och det slutade med att Erik S fick överta namnet helt utan kostnad. Så kan det gå då vänskap, tur och magkänsla stämmer. En typ av flyt om än inte rent kognitivt. Enligt Skatteverkets upplysningar namnändrades sedan Enlight AB till Fastighets AB Balder den 7 september 2005. Om Balders utveckling därefter hänvisas till sidorna 7–9. I skrivande stund – april 2015 – ska sägas att marknadsvärdet på Balders fastigheter har gått från 2 till 37 miljarder.

Jag önskar den blivande 10-åringen all lycka framgent.

Kjell Selin

” Sten R. Johansson
– med mycket göteborgs-
humor – utfärdade
varningen att om någon
med namnet Töck söker
en befattning hos Balder
så gäller att se upp.

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 tid gällande skattesatsen och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt, vilken inte är kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2015 31 mars	2014 31 dec	2014 30 sept	2014 30 juni	2014 31 mars	2013 31 dec	2013 30 sept	2013 30 juni	2013 31 mars	2012 31 dec	2012 30 sept
Hyresintäkter	2 745	2 730	2 650	2 600	2 310	2 260	1 885	1 865	1 800	1 800	1 790
Fastighetskostnader	-800	-800	-795	-785	-735	-735	-580	-575	-560	-560	-560
Driftsöverskott	1 945	1 930	1 855	1 815	1 575	1 525	1 305	1 290	1 240	1 240	1 230
Förvaltnings- och administrationskostnader	-170	-165	-165	-165	-165	-165	-125	-120	-120	-120	-115
Förvaltningsresultat från intressebolag	410	220	200	180	180	170	150	130	130	120	110
Rörelseresultat	2 185	1 985	1 890	1 830	1 590	1 530	1 330	1 300	1 250	1 240	1 225
Finansnetto	-575	-585	-580	-580	-535	-535	-515	-510	-495	-495	-505
Förvaltningsresultat	1 610	1 400	1 310	1 250	1 055	995	815	790	755	745	720
Skatt	-354	-308	-288	-275	-232	-219	-179	-174	-166	-164	-189
Resultat efter skatt	1 256	1 092	1 021	975	823	776	636	616	589	581	531
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	1 056	892	821	775	623	576	506	486	469	461	411
Preferensaktieägare	200	200	200	200	200	200	130	130	120	120	120
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	8,68	7,39	6,83	6,47	5,26	4,99	4,29	4,14	3,98	3,92	3,76

Aktuell intjäning per 31 mars inkluderar investeringen i Sato Oyj.

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat ökade med 38 procent och uppgick till 323 Mkr (234), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 46 procent till 1,68 kr per stamaktie (1,15). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 55 Mkr (39).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 435 Mkr (282), motsvarande 2,37 kr per stamaktie (1,45). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 402 Mkr (247), värdeförändringar avseende räntederivat med –179 Mkr (–124) samt resultat från andelar i intressebolag om 51 Mkr (33).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 21 procent till 685 Mkr (566). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 31 mars ha ett hyresvärde på helårsbasis om 2 890 Mkr (2 463). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 326 kr/kvm (1 233).

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 95 procent (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 145 Mkr (128) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 234 Mkr (217) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 29 procent till 451 Mkr (350), vilket innebar en överskottsgrad om 66 procent (62). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till 402 Mkr (238). Realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (9).

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

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 44 Mkr (40).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag samt 48 procent i kreditmarknadsbolaget Collector.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 51 Mkr (33) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 55 Mkr (39).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 8 Mkr (2).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –138 Mkr (–115) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till –179 Mkr (–124). 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 2,4 procent (2,7) under perioden, inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade ingen aktuell skattekostnad (–) för perioden och en uppskjuten skattekostnad om 107 Mkr (69).

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 perioden 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 1 656 Mkr (930). Vid årsskiftet uppgick koncernens samlade skattemässiga underskott till cirka 1 700 Mkr (2 000).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 230 Mkr (187). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 242 Mkr (1 204). Periodens förvärv av fastigheter 740 Mkr (1 164), investeringar i befintliga fastigheter och projekt 142 Mkr (210), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar och intressebolag, 20 Mkr (86) samt betald utdelning om 50 Mkr (50) summerar till 952 Mkr (1 510). Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 28 Mkr (196) genom försäljningar av fastigheter 504 Mkr (47), finansiella placeringar 155 Mkr (210) samt en nettoupplåning och avyttring av egna aktier om 929 Mkr (1 158).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 666 Mkr (100). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick den 31 mars till 1 343 Mkr (1 432).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 mars, inklusive hotellrörelser, uppgick till 427 personer (288), varav 175 kvinnor (95). 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 33 Mkr (29).

Periodens resultat efter skatt uppgick till –56 Mkr (–39). Värdeförändringar avseende orealiserade räntederivat uppgick till –177 Mkr (–111).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 mars 493 fastigheter (501) med en uthyrningsbar yta om cirka 2 179 tkvm (1 997) till ett värde om 38 076 Mkr (29 105). Balders totala hyresvärde uppgick till 2 890 Mkr (2 463).

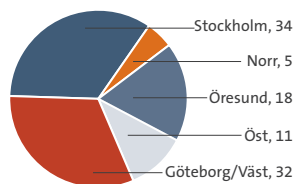
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2015-03-31 ¹⁾

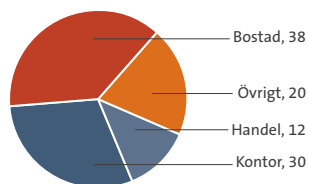
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	62	508 741	923	1 815	869	94	12 850	34
Göteborg/Väst	219	809 659	971	1 199	929	96	12 261	32
Öresund	51	298 212	440	1 474	412	94	6 946	18
Öst	79	395 367	389	983	372	96	4 008	11
Norr	82	167 026	167	1 002	163	98	2 012	5
Totalt	493	2 179 005	2 890	1 326	2 745	95	38 076	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	317	1 143 592	1 141	998	1 116	98	14 477	38
Kontor	74	452 819	846	1 869	768	91	11 449	30
Handel	48	234 330	363	1 549	343	94	4 458	12
Övrigt	54	348 264	539	1 549	518	96	7 693	20
Totalt	493	2 179 005	2 890	1 326	2 745	95	38 076	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. Projektfastigheter ingår i redovisat värde under uppförandeskedet men ej i övriga kolumner.

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 5,5 procent (5,9) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter, vilket är oförändrat jämfört med ingången av perioden.

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

Projektfastigheter

Balder har per den 31 mars två projekt under byggnation. Den totala investeringen kommer att uppgå till cirka 1 075 Mkr vid färdigställandet, varav cirka 500 Mkr återstår att investera. Båda projekten avser byggnation av bostäder i Köpenhamn. Det första projektet avser cirka 200 lägenheter och ligger i Örestad Syd där Balder sedan tidigare äger

bostäder. Det andra avser byggnation av cirka 185 lägenheter på Havneholmen i centrala Köpenhamn. Båda projekten bedöms vara färdigställda under första halvåret 2016.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 493 fastigheter (501) uppgick den 31 mars till 38 076 Mkr (29 105). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 402 Mkr (238) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 882 Mkr (1 374) investerats, varav 740 Mkr (1 164) avser förvärv och 142 Mkr (210) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 504 Mkr (47). En av de sålda fastigheterna Murmästaren 3, har via en bolagstransaktion, sålts till 50 procent. Fastigheten kommer att bli en projektfastighet och ingår numera som ett intressebolag. Resultatet från fastighetsförsäljningarna uppgick till 0 Mkr (9). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt tabellen nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2015		2014	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	37 382	494	27 532	498
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	142		210	
Förvärv	740	2	1 164	6
Avyttringar	-504	-3	-38	-3
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	402		238	
Valutaförändring	-86		-1	
Fastighetsbestånd 31 mars	38 076	493	29 105	501

Fastighetstransaktioner 2015

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Snöflingan 3	Stockholm	Hotell	22 000
Ett	1	Inom Vallgraven 54:10	Göteborg	Kontor	875
Ett	0	Sundby Overdrev	Köpenhamn	Bostad, mark	0
Totalt	2				22 875
Avyttring					
Ett	1	Murmästaren 3	Stockholm	Kontor	16 086
Ett	1	Skulptorp 1:58	Skövde	Bostad	3 229
Ett	1	Skulptorp 36:1	Skövde	Bostad	1 229
Totalt	3				20 544

Intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag samt 48 procent i kreditmarknadsbolaget Collector. De största fastighetsförvaltande intressebolagen är Centur och Tulia. Bovieran samt Fix Holding arbetar med projektutveckling.

Fastighetsförvaltande intressebolag har under perioden

förvärvat en fastighet för 475 Mkr (–) från Balder.

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

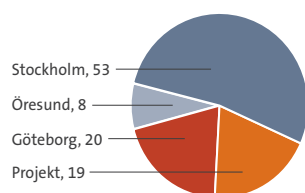
Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags fastighetsbestånd per 2015-03-31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	32	94 858	146	1 535	142	98	1 933	53
Göteborg	12	47 401	50	1 050	47	95	740	20
Öresund	7	21 982	23	1 046	21	90	300	8
Totalt	52	164 241	218	1 329	210	96	2 974	81
Projekt	6	–	–	–	–	–	692	19
Totalt	58	164 241	218	1 329	210	96	3 666	100

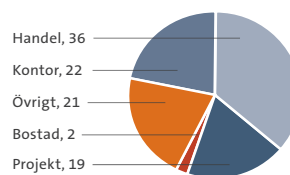
Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	4	3 461	5	1 319	4	98	84	2
Kontor	8	33 241	58	1 742	53	91	811	22
Handel	32	92 149	100	1 082	97	97	1 326	36
Övrigt	8	35 391	56	1 588	56	100	753	21
Totalt	52	164 241	218	1 329	210	96	2 974	81
Projekt	6	–	–	–	–	–	692	19
Totalt	58	164 241	218	1 329	210	96	3 666	100

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar

Mkr	2015 31 mars	2014 31 mars
Tillgångar		
Fastigheter	3 666	2 585
Övriga tillgångar	20	28
Likvida medel	33	63
Summa tillgångar	3 718	2 676
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	1 349	1 043
Räntebärande skulder	2 186	1 449
Övriga skulder	182	184
Summa eget kapital och skulder	3 718	2 676

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 6,4 år (5,3). Balders 10 största kontrakt svarar för 10,0 procent (9,3) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 13,5 år (11,1).

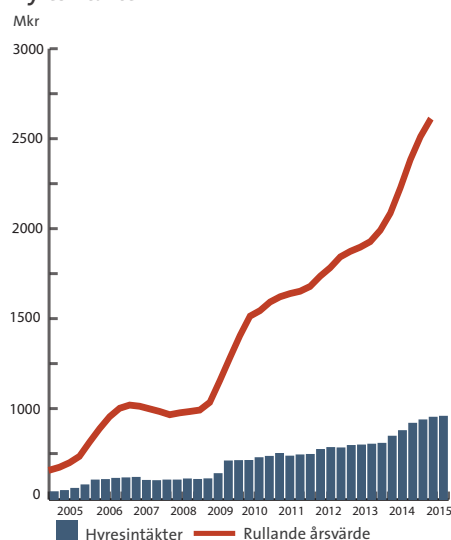
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,6 procent (1,7) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,7 procent (1,7) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2015-03-31

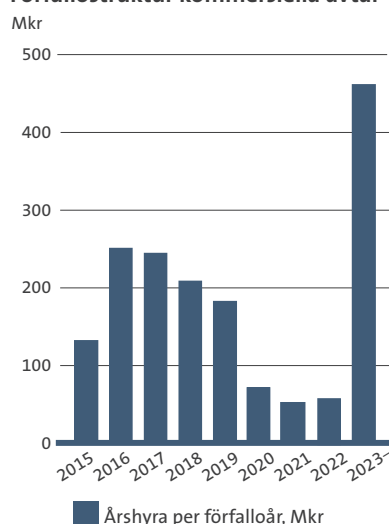
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2015	744	27	128	5
2016	797	29	248	9
2017	533	19	247	9
2018	438	16	206	8
2019–	267	10	825	30
Summa	2 779	100	1 655	60
Bostad ¹⁾	14 365		1 027	37
P-plats ¹⁾	5 268		17	1
Garage ¹⁾	4 953		45	2
Summa	27 365		2 745	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2015-03-31

- ICA Sverige AB
- Kopparbergs Bryggerier
- Marriott
- ProfilEvents AB
- Rezidor Radisson
- Scandic Hotels AB
- Sirius International Försäkring AB
- Stockholms Kommun
- Stureplansgruppen
- Winn Hotel Group

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars till 14 687 Mkr (11 649) och soliditeten uppgick till 35,1 procent (36,8). Det egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 425 Mkr (283).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 31 mars till 20 488 Mkr (16 379) motsvarande en belåningsgrad om 53,8 procent (56,3). De räntebärande skulderna består av obligationer om totalt 2 650 Mkr (1 350), ett certifikatprogram med ett rambelopp om 1 500 Mkr (1 500) samt bilaterala banklån med nordiska banker. Balders certifikatprogram hade den 31 mars en utestående volym om 825 Mkr (825). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,4 år (3,3).

Kreditbindningstiden uppgick till 3,9 år (5,0) och genomsnittlig ränta till 2,4 procent (3,1), 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. Värdeförändringar uppgick under perioden till –179 Mkr (–124). Återstående undervärde på derivat, 1 264 Mkr (596), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 1 264 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten 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 1 343 Mkr (1 432).

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 35,1 procent (36,8) och räntetäckningsgraden 3,3 ggr (3,0).

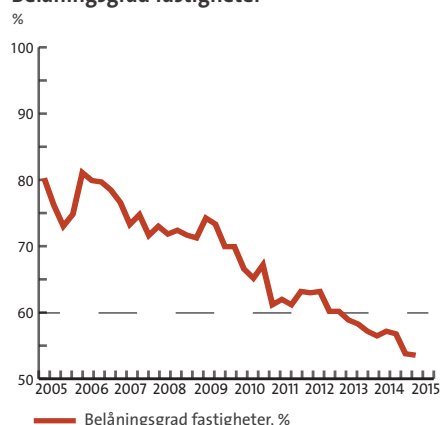
Finansiella mål

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

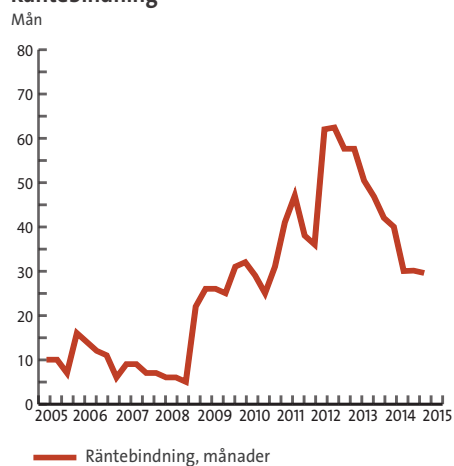
Ränteförfallostruktur per 2015-03-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	14 205	1,6	61,1
1–2 år	522	4,3	2,2
2–3 år	–	–	–
3–4 år	3 000	4,7	12,9
4–5 år	–	–	–
> 5 år	5 509	3,3	23,7
Summa	23 236	2,4	100

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Fastighets AB Balder har förvärvat 22,8 procent av Sato Oyj. Sato är ett finländskt fastighetsbolag med fokus på ägande och projektutveckling av bostäder. Sato äger idag cirka 25 000 bostäder motsvarande ett värde om 2 600 MEuro. Cirka 80 procent av bostadsportföljen ligger i Helsingfors metropolitan area och den resterande delen i utvecklingsorter. Balder förvärvade aktierna för cirka 1,8 Mdkr.

Balder har också förvärvat minoritetsandelen, resterande 19,3 procent, i Bovieran Holding AB.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 7 Mkr (6) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader.

Fastigheten Murmästaren 3, har via bolag, sålts till 50 procent. Fastigheten ingår numera som intressebolag.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2014 års årsredovisning, på sidorna 46-49. Sedan årsskiftet har förvärv gjorts i Finland, vilket betyder att en valutaposition har uppstått. I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

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 2014.

Tolkningsuttalandet IFRIC 21 Levies som beskrivs i årsredovisningen för 2014 har antagits av EU. IFRIC 21 Levies har därför tillämpats av koncernen i denna delårsrapport, vilket har inneburit att skuldredovisning av hela den återstående fastighetsskatten för 2015 har skett.

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

Göteborg 6 maj 2015

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014/2015 april-mars	2014 jan-dec
Hysesintäkter	685	566	2 644	2 525
Fastighetskostnader	-234	-217	-777	-760
Driftsöverskott	451	350	1 867	1 766
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	0	9	135	144
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	402	238	3 069	2 906
Övriga intäkter/kostnader	-1	-	-1	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	-44	-40	-159	-154
Andel i resultat från intressebolag	51	33	335	317
Rörelseresultat	858	590	5 246	4 977
Finansnetto	-138	-115	-554	-531
Värdeförändringar derivat	-179	-124	-679	-624
Resultat före skatt	542	351	4 013	3 822
Aktuell skatt	0	0	-12	-11
Uppskjuten skatt	-107	-69	-720	-682
Periodens/årets resultat	435	282	3 281	3 128
Övrigt totalresultat – poster som kommer att omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens	-12	0	4	16
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	2	1	3	1
Periodens/årets totalresultat	425	283	3 288	3 145
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	323	234	1 364	1 275
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	1,68	1,15	7,17	6,64
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	2,37	1,45	18,97	18,10

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2015 31 mars	2014 31 mars	2014 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	38 076	29 105	37 382
Övriga materiella anläggningstillgångar	93	105	96
Andelar i intressebolag	1 560	1 139	1 489
Fordringar ¹⁾	1 088	932	760
Likvida medel och finansiella placeringar	993	407	456
Summa tillgångar	41 809	31 688	40 185
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14 687	11 649	14 261
Uppskjuten skatteskuld	1 656	930	1 549
Räntebärande skulder ²⁾	23 236	17 859	22 378
Derivat	1 264	596	1 086
Övriga skulder	966	654	910
Summa eget kapital och skulder	41 809	31 688	40 185
1) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.			
2) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter.	20 488	16 379	20 317

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2015 31 mars	2014 31 mars	2014 31 dec
Ingående eget kapital	14 261	11 196	11 196
Utdelning preferensaktier	—	—50	—300 ¹⁾
Avyttring egna aktier	—	220	220
Periodens/årets totalresultat	425	283	3 145
Utgående eget kapital	14 687	11 649	14 261

1) Varav utbetalt 200 Mkr.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 jan-dec
Driftsöverskott	451	350	1 766
Övriga intäkter/kostnader	-1	-	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	-44	-40	-154
Återläggning av avskrivningar	4	3	18
Justeringspost	-7	0	11
Betalt finansnetto	-172	-126	-591
Betald skatt	-	-	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	230	187	1 038
Förändring rörelsefordringar	-280	-57	148
Förändring rörelseskulder	78	66	155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28	196	1 340
Förvärv av fastigheter	-740	-1 164	-6 835
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	0	-6
Förvärv av finansiella placeringar	0	-	-144
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-142	-210	-700
Förvärv, likviditet	-	-	19
Försäljning av fastigheter	504	47	1 114
Försäljning av finansiella placeringar	155	210	219
Förvärv av aktier i intressebolag	-19	-86	-420
Utbetald utdelning från intressebolag	-	-	45
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-242	-1 204	-6 708
Utbetald utdelning preferensaktier	-50	-50	-200
Upptagna lån	1 274	1 434	6 575
Avyttring egna aktier	-	221	220
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-345	-497	-1 237
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	880	1 108	5 359
Periodens/årets kassaflöde	666	100	-8
Likvida medel vid periodens/årets början	199	208	208
Likvida medel vid periodens/årets slut	865	308	199
Outnyttjade kreditfaciliteter	350	1 025	350
Finansiella placeringar	128	99	257

Segmentsinformation

Mkr	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014/2015 april-mars	2014 jan-dec
Hysesintäkter				
Stockholm	221	158	827	765
Göteborg/Väst	234	203	888	857
Öresund	101	91	413	402
Öst	88	79	354	345
Norr	41	35	162	156
Totalt	685	566	2 644	2 525
Driftsöverskott				
Stockholm	157	110	621	574
Göteborg/Väst	151	126	606	582
Öresund	69	59	305	294
Öst	53	37	235	219
Norr	21	17	101	97
Totalt	451	350	1 867	1 766

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 451 Mkr (350) och resultat före skatt 542 Mkr (351) består av värdeförändringar fastigheter 402 Mkr (247), förvaltnings- och administrationskostnader -44 Mkr (-40), andel i resultat från intressebolag 51 Mkr (33), finansnetto -138 Mkr (-115) samt värdeförändringar derivat -179 Mkr (-124).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden ökat med 302 Mkr i region Stockholm, 81 Mkr i region Göteborg/Väst, 286 Mkr i region Öresund, 26 Mkr i region Norr samt minskat med 3 Mkr i region Öst. Innehavet i Finland redovisas i region Öst.

Nyckeltal

Mkr	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014/2015 april-mars	2014 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	162 397	159 919	162 397	161 786
Resultat efter skatt, kr	2,37	1,45	18,97	18,10
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	1,26	0,88	6,61	6,19
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,68	1,15	7,17	6,64
Driftsöverskott, kr	2,78	2,19	11,50	10,91
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	162 397	162 397	162 397	162 397
Fastigheter redovisat värde, kr	234,46	179,22	234,46	230,19
Eget kapital, kr	72,72	54,02	72,72	70,10
Substansvärde (EPRA NAV), kr	90,70	63,41	90,70	86,33
Börskurs per bokslutsdagen, kr	146,00	78,50	146,00	110,25
1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.				
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 326	1 233	1 326	1 325
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 260	1 170	1 260	1 254
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	66	62	71	70
Redovisat värde, kr/kvm	17 474	14 577	17 474	17 172
Antal fastigheter	493	501	493	494
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 179	1 997	2 179	2 177
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	323	234	1 364	1 275
Finansiella				
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	8,6	7,4	29,9	29,7
Avkastning totalt kapital, %	4,9	4,8	12,4	12,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,0	3,5	3,4
Soliditet, %	35,1	36,8	35,1	35,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,6	1,6
Belåningsgrad, %	55,6	56,4	55,6	55,7
Belåningsgrad fastigheter, %	53,8	56,3	53,8	54,3

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014/2015 april-mars	2014 jan-dec
Nettoomsättning	33	29	128	124
Administrationskostnader	-38	-32	-145	-139
Rörelseresultat	-5	-3	-18	-16
Resultat från finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	-	-	700	700
Övrigt finansnetto	110	64	385	338
Värdeförändringar derivat	-177	-111	-652	-585
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-72	-50	416	438
Bokslutsdispositioner				
Lämnade koncernbidrag	-	-	-250	-250
Resultat före skatt	-72	-50	166	188
Uppskjuten skatt	16	11	119	115
Periodens/årets resultat	-56	-39	285	302

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2015 31 mars	2014 31 mars	2014 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	21	23	22
Finansiella anläggningstillgångar	3 357	3 279	3 193
Fordringar på koncernbolag	16 082	12 741	15 777
Kortfristiga fordringar	13	27	8
Likvida medel och finansiella placeringar	881	360	422
Summa tillgångar	20 355	16 430	19 422
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 441	6 406	6 497
Räntebärande skulder	9 014	6 560	7 843
Skulder till koncernbolag	3 682	2 943	3 952
Derivat	1 113	472	936
Övriga skulder	105	49	194
Summa eget kapital och skulder	20 355	16 430	19 422

Aktien och ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq OMX Stockholm, Large 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 27 360 Mkr (16 238).

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 procent av utestående aktier.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 8 718 aktieägare (9 280). Under perioden omsattes cirka 19,0 miljoner aktier (21,2) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 307 000 aktier per handelsdag (342 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 47 procent (52). Kursen på stamaktien var den 31 mars 146,00 kr (78,50) och motsvarar en uppgång med 32 procent sedan årsskiftet.

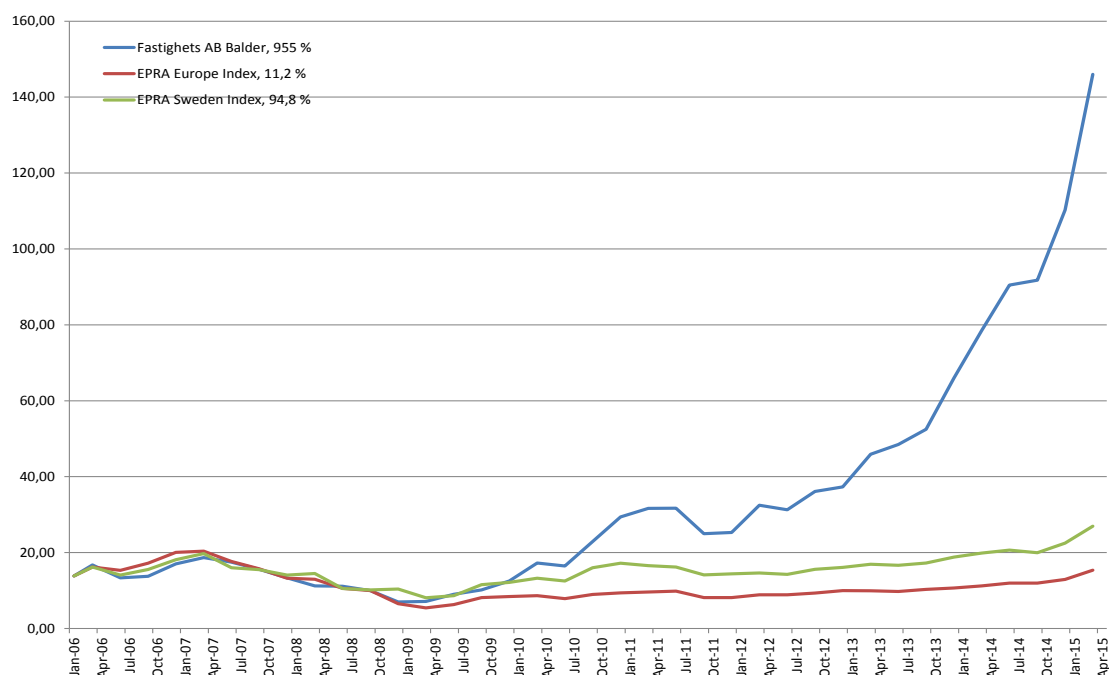
Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång 8 303 aktieägare (8 144). Under perioden omsattes cirka 0,9 miljoner aktier (0,9), vilket motsvarar i genomsnitt cirka 14 700 aktier per handelsdag (14 900). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 36 procent (37). Den 31 mars var börskursen för preferensaktien 365 kr (349) och motsvarar en uppgång med 4 procent sedan årsskiftet och en totalavkastning om 6 procent sedan årsskiftet.

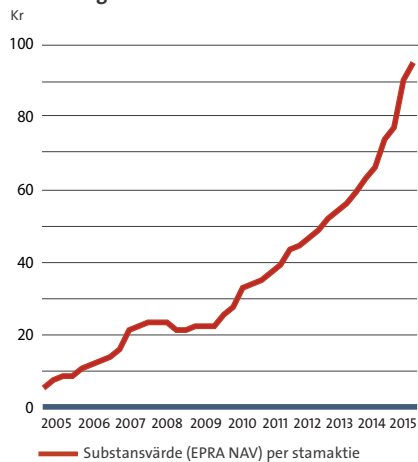
Aktiekapital

Per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 172 396 852 kr 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 2015-03-31

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin 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	9,6	15,6
Swedbank Robur fonder	—	11 293 224	—	11 293 224	6,6	4,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	8 808 117	—	8 808 117	5,1	3,2
AMF - Försäkring och Fonder	—	5 575 785	—	5 575 785	3,2	2,0
Handelsbanken Fonder AB	—	4 356 230	—	4 356 230	2,5	1,6
CBNY Norges Bank	—	3 600 816	—	3 600 816	2,1	1,3
SEB Investment Management	—	2 644 916	—	2 644 916	1,5	1,0
JPM Chase	—	2 304 541	133 642	2 438 183	1,4	0,9
Lannebo fonder	—	2 400 000	—	2 400 000	1,4	0,9
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Övriga	11 610	37 906 653	9 845 858	47 764 121	27,7	17,5
Totalt	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	8 juli 2015
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juli 2015
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 juli 2015
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	7 oktober 2015
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 oktober 2015
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 oktober 2015
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	5 januari 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 januari 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 januari 2016

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 säsongvariationer 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 säsongvariationer 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.

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.

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

Hyresintäkter 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 6 maj 2015.

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 2015	21 augusti 2015
Delårsrapport jan-sept 2015	4 november 2015
Bokslutskommuniké 2015	18 februari 2016

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

Vårby Allé 14 · 143 40 Vårby · Tel 08-73 53 770

Göteborg/Väst Wetterlinsgatan 11G · 521 34 Falköping · Tel 0515-72 14 80

Timmervägen 9A · 541 64 Skövde · Tel 0500-47 88 50

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

Öresund Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel 042-569 40

Gustav Adolfs Torg 8 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30

Kalendegatan 26 · 211 35 Malmö · Tel 040-600 96 50

Öst Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90

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

Rönnergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel 021-14 90 98

Storgatan 51 · 573 32 Tranås · Tel 0140-654 80

Tunadalsgatan 6 · 731 31 Köping · Tel 0221-377 80

Norr Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80

Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80

Tallvägen 8 · 854 66 Sundsvall · Tel 060-55 47 10

Uthyrning Tel 020-151 151

Kundservice Tel 0774-49 49 49