

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-juni 2015

- Förvaltningsresultatet före skatt ökade till 763 Mkr (537), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 51 procent till 4,08 kr (2,71)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 370 Mkr (1 193)
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 595 Mkr (1 370), motsvarande 9,21 kr per stamaktie (7,88)
- Eget kapital uppgick till 89,33 kr per stamaktie (59,17) och substansvärdet uppgick till 106,16 kr per stamaktie (70,82)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 30 juni 2015 ett värde om 38,1 Mdkr (33,7). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap

Sato, Finland



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

April-juni 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 685 Mkr (627).
- Driftsöverskottet ökade med 10 procent till 481 Mkr (436).
- Förvaltningsresultatet ökade med 45 procent till 439 Mkr (303), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 54 procent till 2,40 kr (1,56).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 391 Mkr (1 053). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,3 procent (5,8).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med 321 Mkr (–179).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 160 Mkr (1 087), vilket motsvarar 6,84 kr per stamaktie (6,39).
- 4 projektfastigheter (26) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 289 Mkr.
- 18 fastigheter (37), med en yta om cirka 69 tkvm har avyttrats till ett fastighetsvärde om 922 Mkr.
- Collector Bank AB börsnoterades den 10 juni 2015. Balder andel uppgår till 44,1 procent efter noteringen. Eget kapital per stamaktie har ökat med 12 kr som ett resultat av noteringen.
- Balder förvärvade 29,9 procent av Sato Oyj, Finlands näst största bostadsbolag.

Januari-juni 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 1 370 Mkr (1 193).
- Driftsöverskottet ökade med 19 procent till 932 Mkr (785).
- Förvaltningsresultatet ökade med 42 procent till 763 Mkr (537), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 51 procent till 4,08 kr (2,71).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 793 Mkr (1 301). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,3 procent (5,8).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med 142 Mkr (–303).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 595 Mkr (1 370), vilket motsvarar 9,21 kr per stamaktie (7,88).
- 7 fastigheter (32), varav fem projektfastigheter har förvärvats till ett fastighetsvärde om 1 029 Mkr med en lokalyta om cirka 23 000 tkvm.
- 21 fastigheter (40) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 1 426 Mkr med en yta om cirka 90 tkvm.

	2015 jan-juni	2014 jan-juni	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	1 370	1 193	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633	678
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	763	537	1 275	854	691	516	417	315	174	179
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	793	1 301	3 050	854	812	990	1 047	4	–201	642
Värdeförändringar derivat, Mkr	142	–303	–624	433	–71	–520	148	–23	–333	7
Resultat efter skatt, Mkr	1 595	1 370	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248	–388	785
Fastigheter redovisat värde, Mkr	38 071	33 717	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	161 165	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318
Resultat efter skatt, kr	9,21	7,88	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04	8,07
Förvaltningsresultat före skatt, kr	4,08	2,71	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	234,43	207,62	230,19	172,58	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44
Eget kapital, kr	89,33	59,17	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49
Substansvärde (EPRA NAV), kr	106,16	70,82	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33
Börskurs per bokslutsdag, kr	127,90	90,50	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33

VD har ordet

Q2, 2015

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet respektive första halvåret förbättrades med 54 respektive 51 procent per stamaktie jämfört med samma perioder förra året. Att över tid öka förvaltningsresultatet har från det att Balder bildades i nuvarande form för 10 år sedan varit det vi på daglig basis lägger störst vikt vid när det gäller ekonomiska nyckeltal.

Under kvartal 2 har vi även gjort och avtalat om ett antal transaktioner. Den enskilt mest betydelsefulla avser förvärv av knappt 30 procent av aktierna i Sato Oyj som är ett av Finlands största fastighetsbolag med inriktning på bostäder. I Sverige har vi sålt några kommersiella fastigheter och investerat i bostäder dels genom fortsatt arbete med många kommande egna projekt i befintlig portfölj, förvärv av restarande aktier i Bovieran samt förvärv av 31 procent av aktierna i Tornet Bostadsproduktion. Tornet inriktar sig på byggnation av hyresrätter för eget långsiktigt ägande. För närvarande omfattar fastighetsbeståndet cirka 700 lägenheter och pågående projekt / byggnationer av ytterligare cirka 700 lägenheter. Våra kompanjoner i Tornet är Peab, Folksam och Riksbyggen.

Strax efter halvårsskiftet fick vi också klartecken för ytterligare byggprojekt i Köpenhamn om totalt 1,9 Mdkr med färdigställande fram till år 2018. Dessa och övriga pågående byggnationer gör att vi får en storleksmässigt OK verksamhet (vi investerar dock gärna mer) i Danmark.

Bland våra intressebolag var det för Collectors del ett minst sagt intensivt andra kvartal; de erhöll banktillstånd och heter numera Collector Bank och dessutom noterades Collector den 10 juni på Nasdaq Stockholm, MidCap.

Collector redovisar ett mycket bra första halvår och jag är minst lika optimistisk nu gällande Collectors möjligheter framöver som när vi köpte in oss för drygt 4 år sedan. I samband med noteringen gjordes även en nyemission om 400 Mkr som spädde ut Balders ägarandel från 48 till 44 procent.

Nu när Collector är börsnoterat tycker jag att den mest rättvisande bilden redovisningsmässigt hade varit att vi utöver vår del av resultatet, som redovisas som resultat från intressebolag, hade tagit upp aktien till börskurs. Detta låter sig dock inte göras enligt nuvarande regler, hur tokigt det än nu låter, såvida vi inte omklassificerar aktierna till "finansförvaltning", vilket inte alls skulle stämma med hur vi ser på vårt ägande i Collector och även få andra märkliga effekter. Vi väljer därför att fortsätta redovisa Collector enligt samma princip som tidigare men presenterar också hur vår balansräkning ser ut när vi tar upp Collector till marknadsvärde.

Vi kommer även räkna våra nyckeltal, substans, eget kapital per stamaktie och soliditet etc. utifrån Collectors börskurs. Redovisningsmässigt innehåller vår delårsrapport för kvartal 2 en engångspost om 126 Mkr (i resultat från intressebolag) som kommer från att vårt ägande genom nyemissionen späts ut från 48 procent till 44 procent till en kurs som överstiger vårt bokförda värde. Ring Magnus Björndahl eller Marcus Hansson om ni har frågor.

Balder 10 år

I och med denna delårsrapport har vi nu äntligen 10 års historik! Som investerare tycker jag naturligtvis att det helt avgörande för värdet av en investering idag är bedömningen av framtiden. (Värdet idag är nuvärdet av framtida kassaflöden). En liten pusselbit när man funderar på framtiden kan vara att även se på historien, personligen gillar jag att göra så i de fall det är möjligt. "History does not repeat itself, but it rhymes" är ett bra citat att ha i bakhuvudet.

Balders totala resultat består utöver förvaltningsresultatet av valutaomräkning, hittills med relativt små belopp, värdeförändringar fastigheter, värdeförändringar på derivat och skatt.

Substans per stamaktie

Förändringen av substansvärdet per stamaktie speglar totalresultatet och utvecklingen har varit följande:

2005-06-30:	6,59 (Balder bildades)		
2006-06-30:	11,08	2011-06-30:	36,04
2007-06-30:	16,46	2012-06-30:	44,85
2008-06-30:	23,44	2013-06-30:	54,41
2009-06-30:	22,39	2014-06-30:	70,82
2010-06-30:	26,57	2015-06-30:	106,16

Även nyemissioner, återköp och utdelning påverkar substansvärdet per aktie. Störst positiv påverkan har värdeförändringar fastigheter och förvaltningsresultatet haft. Negativ påverkan har derivat haft. Jag har tagit många dåliga beslut avseende derivat under årens lopp, vi får hoppas på bättre resultat kommande 10 år.

En annan negativ post, säkert i klass med derivaten, som tack och lov inte behöver redovisas, är affärer som jag kunde ha gjort, där jag hade alla förutsättningar på plats och som jag bedömde som bra men ändå av en eller annan anledning inte genomförde. Jag har kunnat följa många av dessa och kan konstatera att mycket gått mig förbi i onödan. Även här finns potential framgent.

Vi har hittills gjort bedömningen att den bästa totalavkastningen för Balders aktieägare har varit att återinvestera vinsterna och inte ge aktieutdelning (med undantag av ett år då vi delade ut motsvarande 17 öre per stamaktie, fråga mig inte hur jag tänkte).

Målsättningen är även framgent densamma och trots den starka marknaden är jag optimistisk när det gäller möjligheten över tid att hitta investeringar med rimligt bra avkastning.

Jag vill även passa på att tacka alla som på ett eller annat sätt är eller har varit med oss. Jag är lyckligt lottad som får hålla på med det jag verkligen gillar att göra tillsammans med personer jag älskar.

Sharam, VVD i Balder, sa till mig en regnig höstkväll när han ringde från bilen på väg hem från Helsingborg: "Erik, vi har så roligt att jag borde egentligen få betala en avgift för att hålla på med detta". Jag kan hålla med, jag borde egentligen betala för att få ha mitt jobb.

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

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2015 30 juni	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
Hyresintäkter	2 650	2 745	2 730	2 650	2 600	2 310	2 260	1 885	1 865	1 800	1 800
Fastighetskostnader	-760	-800	-800	-795	-785	-735	-735	-580	-575	-560	-560
Driftsöverskott	1 890	1 945	1 930	1 855	1 815	1 575	1 525	1 305	1 290	1 240	1 240
Förvaltnings- och administrationskostnader	-175	-170	-165	-165	-165	-165	-165	-125	-120	-120	-120
Förvaltningsresultat från intressebolag	500	410	220	200	180	180	170	150	130	130	120
Rörelseresultat	2 215	2 185	1 985	1 890	1 830	1 590	1 530	1 330	1 300	1 250	1 240
Finansnetto	-575	-575	-585	-580	-580	-535	-535	-515	-510	-495	-495
Förvaltningsresultat	1 640	1 610	1 400	1 310	1 250	1 055	995	815	790	755	745
Skatt	-361	-354	-308	-288	-275	-232	-219	-179	-174	-166	-164
Resultat efter skatt	1 279	1 256	1 092	1 021	975	823	776	636	616	589	581
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	1 079	1 056	892	821	775	623	576	506	486	469	461
Preferensaktieägare	200	200	200	200	200	200	200	130	130	120	120
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	8,87	8,68	7,39	6,83	6,47	5,26	4,99	4,29	4,14	3,98	3,92

Aktuell intjänning per 30 juni är exklusive fastigheten Oden 7 i Trollhättan.

Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive Collector Bank AB till marknadsvärde

Enligt IFRS ska inte Collector Bank AB redovisas till marknadsvärde när Balder redovisar andel i resultat från intressebolag från Collector. För att tydliggöra Collectors marknadsvärde redovisas nedan Collector till börskurs per den 30 juni.

Mkr	2015 30 juni
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	38 071
Övriga materiella anläggningstillgångar	93
Andelar i intressebolag	6 051
Fordringar ¹⁾	1 158
Likvida medel och finansiella placeringar	1 159
Summa tillgångar	46 532
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	17 384
Uppskjuten skatteskuld	1 789
Räntebärande skulder ²⁾	25 218
Derivat	944
Övriga skulder	1 197
Summa eget kapital och skulder	46 532
1) Varav merparten avser fordringar på intressebolag. 2) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter.	19 595

Rapporten ovan över Finansiell ställning har använts för nyckeltalsberäkning.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2015 30 juni
Ingående eget kapital	14 261
Utdelning preferensaktier	-200
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-17
Periodens/årets totalresultat	1 564
Justering Collector Bank AB till marknadsvärde	1 776
Utgående eget kapital	17 384

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat ökade med 42 procent och uppgick till 763 Mkr (537), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 51 procent till 4,08 kr (2,71). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 181 Mkr (86).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 595 Mkr (1 370), motsvarande 9,21 kr per stamaktie (7,88). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 793 Mkr (1 301), värdeförändringar avseende räntederivat med 142 Mkr (–303) samt resultat från andelar i intressebolag om 326 Mkr (190).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 15 procent till 1 370 Mkr (1 193). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 30 juni ha ett hyresvärde på helårsbasis om 2 804 Mkr (2 738). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 329 kr/kvm (1 289).

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 95 procent (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 137 Mkr (138) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 438 Mkr (408) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 19 procent till 932 Mkr (785), vilket innebar en överskottsgrad om 68 procent (66). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 juni genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till 723 Mkr (1 189). Realiserade värdeförändringar uppgick till 70 Mkr (112).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni uppgick till 5,3 procent (5,8), vilket är en sänkning jämfört med kvartal 1 med 0,2 procentenheter. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott samt sänkt avkastningskrav.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 91 Mkr (78). Ökningen beror på fastighetsbeståndets förändring.

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag samt 44,1 procent i Collector Bank AB som börsnoterades i juni. I samband med noteringen genomfördes en nyemission som har påverkat Balders resultat från andelar i intressebolag med 126 Mkr. Från och med kvartal 2 2015 redovisas även en koncernens rapport över finansiell ställning inklusive Collector Bank AB till marknadsvärde för att förtydliga Collectors värde i Balder. Under kvartal två har Balder förvärvat 29,9 procent av aktierna i Sato Oyj, Finlands näst största bostadsbolag. Sato ingår från och med kvartal två i resultat från intressebolag. Under andra kvartalet har minoriteten i Bovieran Holding AB förvärvats, vilket betyder att bolaget numera är ett helägt dotterbolag. Per den 30 juni har 31 procent av aktierna förvärvats i Tornet Bostadsproduktion AB.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 326 Mkr (190) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 181 Mkr (86).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 69 Mkr (122).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –259 Mkr (–257) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 142 Mkr (–303). Periodens positiva värdeförändring beror på att räntenivån har stigit sedan årsskiftet. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

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

Skatt

Balder redovisade en aktuell skattekostnad om 4 Mkr (2) för perioden och en uppskjuten skattekostnad om 244 Mkr (266).

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 och avyttrade 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 1 789 Mkr (1 127). Vid årsskiftet uppgick koncernens samlade skattemässiga underskott till cirka 1 700 Mkr (2 000).

Andra kvartalet 2015

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2015 ökade med 45 procent och uppgick till 439 Mkr (303), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 54 procent till 2,40 kr (1,56). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 126 Mkr (47). Hyresintäkterna uppgick till 685 Mkr (627) och fastighetskostnaderna till 204 Mkr (191), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 10 procent till 481 Mkr (436). Överskottsgraden uppgick till 70 procent (70).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 160 Mkr (1 087), motsvarande 6,84 kr per stamaktie (6,39). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 391 Mkr (1 053), värdeförändringar avseende räntederivat med 321 Mkr (–179) samt resultat från andelar i intressebolag om 275 Mkr (157).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 503 Mkr (429). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 2 583 Mkr (4 470). Periodens förvärv av fastigheter 944 Mkr (5 128), investeringar i befintliga fastigheter och projekt 386 Mkr (403), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar och intressebolag m.m. 2 870 Mkr (137) samt betald utdelning om 100 Mkr (100) summerar till 4 300 Mkr (5 768). Dessa har finansierats genom kassaflödet från den

löpande verksamheten 313 Mkr (437) genom försäljningar av fastigheter 1 425 Mkr (922), finansiella placeringar 192 Mkr (212) samt en nettoupplåning och avyttring av egna aktier m.m. om 2 937 Mkr (4 497), summerar till 4 867 Mkr (6 068).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 567 Mkr (300). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick den 30 juni till 1 509 Mkr (1 455).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 444 personer (297), varav 191 kvinnor (102). 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 69 Mkr (52).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 057 Mkr (603). Utdelning från dotterbolag ingick med 800 Mkr (700) och värdeförändringar avseende realiserade räntederivat uppgick till 130 Mkr (–276).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 juni 479 fastigheter (490) med en uthyrningsbar yta om cirka 2 110 tkvm (2 125) till ett värde om 38 071 Mkr (33 717). Balders totala hyresvärde uppgick till 2 804 Mkr (2 738).

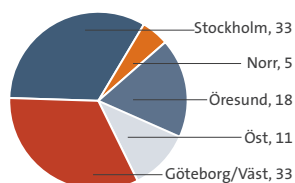
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2015-06-30 ¹⁾

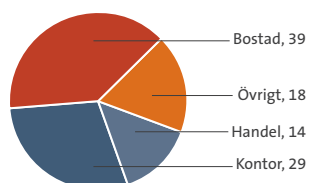
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	61	446 695	845	1 892	795	94	12 611	33
Göteborg/Väst	206	802 868	968	1 206	928	96	12 464	33
Öresund	51	298 212	435	1 458	407	94	6 900	18
Öst	79	395 361	389	984	373	96	4 034	11
Norr	82	167 026	167	1 002	163	98	2 062	5
Totalt	479	2 110 162	2 804	1 329	2 667	95	38 071	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	308	1 136 795	1 139	1 002	1 115	98	14 934	39
Kontor	71	414 364	791	1 909	720	91	11 065	29
Handel	48	232 029	405	1 745	383	95	5 226	14
Övrigt	52	326 974	469	1 435	450	96	6 846	18
Totalt	479	2 110 162	2 804	1 329	2 667	95	38 071	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 30 juni uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,3 procent (5,8) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter.

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

Projektfastigheter

Balder har per den 30 juni fem projekt under byggnation. Den totala investeringen kommer att uppgå till 1 475 Mkr. Det återstår 540 Mkr att investera till och med första halvåret 2016, då projekten bedöms vara färdigställda. Projektet består av byggnation av cirka 385 lägenheter i Köpen-

hamn samt byggnation av 144 bostadsrätter under varumärket Bovieran.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 479 fastigheter (490) uppgick den 30 juni till 38 071 Mkr (33 717). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 723 Mkr (1 189) och är hänförlig till förbättrat driftsoverskott samt sänkt avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 1 415 Mkr (5 755) investerats, varav 1 029 Mkr (5 352) avser förvärv och 386 Mkr (403) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 1 425 Mkr (922). 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 70 Mkr (112). 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	386		403	
Förvärv	1 029	6	5 352	32
Avyttringar	-1 354	-21	-810	-40
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	723		1 189	
Valutaförändring	-95		52	
Fastighetsbestånd 30 juni	38 071	479	33 717	490

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
Två	4	Bovieran		Bostadsproduktion	0
Totalt	6				22 875
Avyttring					
Ett	1	Murmästaren 3	Stockholm	Kontor	16 086
Ett	1	Skultorp 1:58	Skövde	Bostad	3 229
Ett	1	Skultorp 36:1	Skövde	Bostad	1 229
Två	13	Samtliga fastigheter	Tidaholm	Bostad	6 768
Två	1	Jakobsberg 2:2583	Järfälla	Övrigt	22 054
Två	1	Eken 14	Sundbyberg	Kontor	8 913
Två	1	Vreten 8	Stockholm	Kontor	11 919
Två	1	Vreten 17	Stockholm	Kontor	6 550
Två	1	Vreten 25	Stockholm	Kontor	12 610
Totalt	21				89 358

Intressebolag

Balder äger 50 procent av ett antal bolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se Balders årsredovisning. I tabellen nedan redovisas Balders hälftenägda intressebolag. Utöver de hälftenägda intressebolagen äger Balder 44,1 procent i Collector Bank AB, 29,9

procent av Sato Oyj och 31 procent av Tornet Bostadsproduktion AB. För mer information om dessa intressebolag, se respektive bolags webbsida: Collector.se, Sato.fi och Tornet.se.

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2015-06-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	33	95 179	146	1 539	143	98	1 975	53
Göteborg	12	47 401	50	1 059	47	94	753	20
Öresund	6	21 017	22	1 047	21	95	305	8
Totalt	51	163 597	219	1 337	211	97	3 032	81
Projekt	7	–	–	–	–	–	718	19
Totalt	58	163 597	219	1 337	211	97	3 750	100

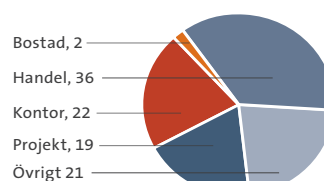
Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	4	3 461	5	1 319	5	99	84	2
Kontor	8	33 332	59	1 764	54	93	829	22
Handel	31	91 413	99	1 084	97	97	1 366	36
Övrigt	8	35 391	56	1 588	56	99	754	21
Totalt	51	163 597	219	1 337	211	97	3 032	81
Projekt	7	–	–	–	–	–	718	19
Totalt	58	163 597	219	1 337	211	97	3 750	100

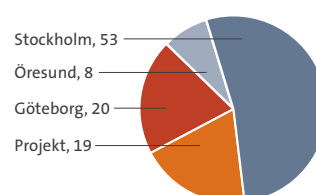
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2015 30 juni	2014 30 juni
Tillgångar		
Fastigheter	3 750	2 163
Övriga tillgångar	9	20
Likvida medel	69	21
Summa tillgångar	3 828	2 205
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	1 415	908
Räntebärande skulder	2 218	1 130
Övriga skulder	195	167
Summa eget kapital och skulder	3 828	2 205

Redovisat värde per fastighetskategori, %



Redovisat värde per region, %



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 avseende såväl 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 (5,6). Balders 10 största kontrakt svarar för 10,4 procent (8,6) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 13,2 år (9,7).

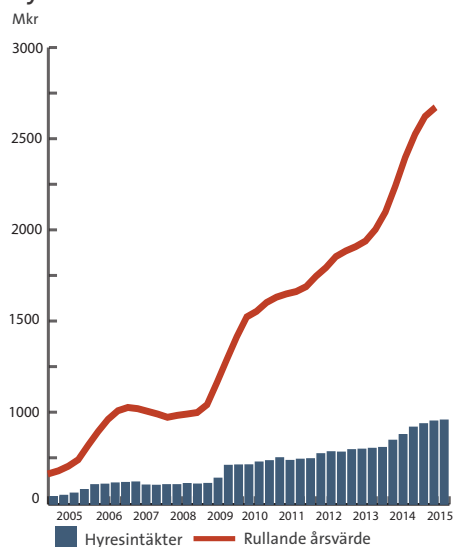
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,6 procent (1,5) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,9 procent (5,6) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2015-06-30

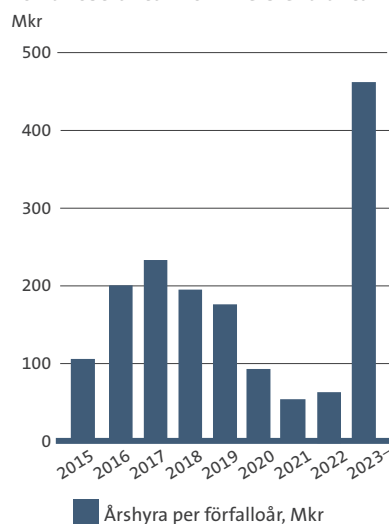
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2015	664	24	121	4
2016	750	28	209	8
2017	531	20	227	9
2018	441	16	195	7
2019–	333	12	835	31
Summa	2 719	100	1 587	59
Bostad ¹⁾	14 249		1 024	39
P-plats ¹⁾	5 280		15	1
Garage ¹⁾	4 708		41	2
Summa	26 956		2 667	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2015-06-30

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

Finansiering

Eget kapital

Koncernens eget kapital, inklusive Collector Bank AB till marknadsvärde, uppgick den 30 juni till 17 384 Mkr (12 486) och soliditeten uppgick till 37,4 procent (34,2). Det egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 1 564 Mkr (1 370) och marknadsvärdering av innehavet i Collector Bank AB 1 776 Mkr (–), minskat med 200 Mkr (200) avseende beslutad och skuldförd men ännu ej utbetalad utdelning till preferensaktieägarna samt 17 Mkr (–) avseende förvärv av minoritetsposten i Bovieran.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 30 juni till 19 595 Mkr (19 227) motsvarande en belåningsgrad om 51,5 procent (57,0). De räntebärande skulderna består av obligationer om totalt 2 650 Mkr (1 800), ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 Mkr (1 500) samt bilaterala banklån med nordiska banker. Balders certifikatprogram hade den 30 juni en utestående volym om 1 996 Mkr (750). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,7 år (2,5).

Kreditbindningstiden uppgick till 3,5 år (4,6) och genomsnittlig ränta till 2,3 procent (2,8), inklusive effekt av upplupen ränta från de räntederivatinstrument vilka redovisas som räntebundet lån i tabellen.

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar uppgick under perioden till 142 Mkr (–292). Återstående undervärde på derivat, 944 Mkr (765), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 944 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 1 509 Mkr (1 455).

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 30 juni var soliditeten 37,4 procent (34,2) och räntetäckningsgraden 3,9 ggr (3,1).

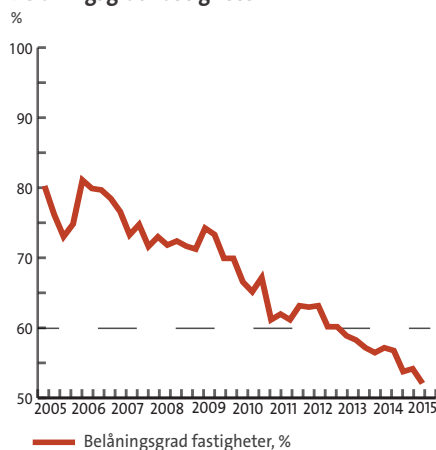
Finansiella mål

	Mål	Utfall
Soliditet, %	35,0	37,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	3,9

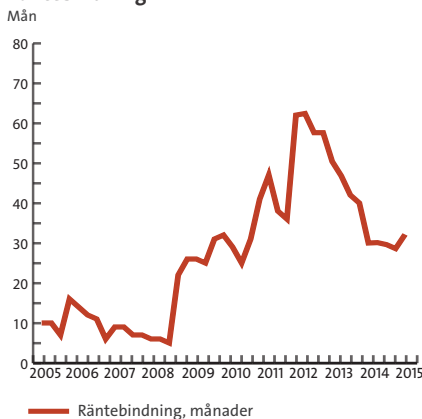
Ränteförfallostruktur per 2015-06-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	15 213	1,3	60,3
1–2 år	0	–	–
2–3 år	1 000	5,1	4,0
3–4 år	2 000	5,3	7,9
4–5 år	0	–	–
> 5 år	7 006	3,2	27,8
Summa	25 218	2,3	100

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Balder har erhållit bygglov för byggnation av 600 nya ägarlägenheter i Köpenhamn, vilka kommer att hyras ut. Balder kommer att investera 1 900 Mkr fram till sista kvartalet 2018. Cirka 160 lägenheter byggs i Örestad Syd, där Balder sedan tidigare äger lägenheter och resterande byggs i Amager med utsikt över Öresund. Balder har sålt Oden 7 i Trollhättan, till ett värde av 184 Mkr. I samband med försäljningen har Balder tecknat aktier i Agora AB för 74 Mkr.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 13 Mkr (12) 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 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.

Undertecknande och intygande

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

Göteborg den 21 augusti 2015

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot
och VD

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2015 april-juni	2014 april-juni	2015 jan-juni	2014 jan-juni	2014/2015 juli-juni	2014 jan-dec
Hysesintäkter	685	627	1 370	1 193	2 703	2 525
Fastighetskostnader	-204	-191	-438	-408	-790	-760
Driftsöverskott	481	436	932	785	1 912	1 766
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	70	103	70	112	102	144
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	321	950	723	1 189	2 440	2 906
Övriga intäkter/kostnader	0	0	-1	-	-1	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	-47	-38	-91	-78	-167	-154
Andel i resultat från intressebolag	275	157	326	190	453	317
Rörelseresultat	1 101	1 607	1 959	2 197	4 739	4 977
Finansnetto	-121	-142	-259	-257	-533	-531
Värdeförändringar derivat	321	-179	142	-303	-179	-624
Resultat före skatt	1 300	1 286	1 842	1 637	4 027	3 822
Aktuell skatt	-3	-2	-4	-2	-13	-11
Uppskjuten skatt	-137	-197	-244	-266	-660	-682
Periodens/årets resultat	1 160	1 087	1 595	1 370	3 354	3 128
Övrigt totalresultat – poster som kommer att omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens	-18	0	-30	0	-14	16
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	-4	0	-2	0	-1	1
Periodens/årets totalresultat	1 138	1 087	1 564	1 370	3 339	3 145
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	439	303	763	537	1 501	1 275
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	2,40	1,56	4,08	2,71	8,01	6,64
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	6,84	6,39	9,21	7,88	19,42	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 30 juni	2014 30 juni	2014 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	38 071	33 717	37 382
Övriga materiella anläggningstillgångar	93	100	96
Andelar i intressebolag ¹⁾	4 275	1 033	1 489
Fordringar ²⁾	1 158	969	760
Likvida medel och finansiella placeringar	1 159	656	456
Summa tillgångar	44 756	36 475	40 185
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15 608	12 486	14 261
Uppskjuten skatteskuld	1 789	1 127	1 549
Räntebärande skulder ³⁾	25 218	21 178	22 378
Derivat	944	765	1 086
Övriga skulder	1 197	919	910
Summa eget kapital och skulder	44 756	36 475	40 185
1) Collectors koncernmässiga värde (Collectors marknadsvärde uppgår till 2 653 Mkr)	877	–	–
2) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.			
3) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter.	19 595	19 227	20 317

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2015 30 juni	2014 30 juni	2014 31 dec
Ingående eget kapital	14 261	11 196	11 196
Utdelning preferensaktier	–200	–300 ²⁾	–300 ¹⁾
Avyttring egna aktier	–	220	220
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–17	–	–
Periodens/årets totalresultat	1 564	1 370	3 145
Utgående eget kapital	15 608	12 486	14 261
1) Varav utbetalt 200 Mkr.			
2) Varav utbetalt 100 Mkr			

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2015 april-juni	2014 april-juni	2015 jan-juni	2014 jan-juni	2014 jan-dec
Driftsöverskott	481	436	932	785	1 766
Övriga intäkter/kostnader	0	–	–1	–	–
Förvaltnings- och administrationskostnader	–47	–38	–91	–78	–154
Återläggning av avskrivningar	4	5	8	8	18
Justeringspost	–2	–1	–9	–1	11
Betalt finansnetto	–160	–160	–333	–286	–591
Betald skatt	–3	–	–3	–	–11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	273	242	503	429	1 038
Förändring rörelsefordringar	–103	–23	–383	–80	148
Förändring rörelseskulder	115	22	193	88	155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	285	241	313	437	1 340
Förvärv av fastigheter	–204	–3 964	–944	–5 128	–6 835
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–3	0	–5	–1	–6
Förvärv av finansiella placeringar	–300	–44	–300	–44	–144
Förvärv av aktier i intressebolag	–2 530	–6	–2 548	–92	–420
Investering i befintliga fastigheter och projekt	–244	–193	–386	–403	–700
Förvärv, likviditet	–	19	–	19	19
Försäljning av fastigheter	921	876	1 425	922	1 114
Försäljning av finansiella placeringar	36	2	192	212	219
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–17	–	–17	–	–
Utbetald utdelning från intressebolag	–	45	–	45	45
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–2 341	–3 266	–2 583	–4 470	–6 708
Utbetald utdelning preferensaktier	–50	–50	–100	–100	–200
Upptagna lån	2 464	3 680	3 738	5 114	6 575
Avyttring egna aktier	–	–	–	220	220
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	–456	–404	–801	–901	–1 237
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 958	3 225	2 837	4 333	5 359
Periodens/årets kassaflöde	–99	200	567	300	–8
Likvida medel vid periodens/årets början	865	308	199	208	208
Likvida medel vid periodens/årets slut	766	508	766	508	199
Outnyttjade kreditfaciliteter	350	800	350	800	350
Finansiella placeringar	393	147	393	147	257

Segmentsinformation

Mkr	2015 april-juni	2014 april-juni	2015 jan-juni	2014 jan-juni	2014/2015 juli-juni	2014 jan-dec
Hysesintäkter						
Stockholm	222	183	443	341	867	765
Göteborg/Väst	234	215	468	417	908	857
Öresund	100	98	201	188	415	402
Öst	88	93	176	172	349	345
Norr	41	39	82	74	164	156
Totalt	685	627	1 370	1 193	2 703	2 525
Driftsöverskott						
Stockholm	169	134	326	243	657	574
Göteborg/Väst	162	144	313	271	624	582
Öresund	74	71	143	130	307	294
Öst	50	62	103	99	223	219
Norr	26	25	47	42	102	97
Totalt	481	436	932	785	1 912	1 766

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 932 Mkr (785) och resultat före skatt 1 842 Mkr (1 637) består av värdeförändringar fastigheter 793 Mkr (1 301), övriga intäkter/kostnader –1 Mkr (–), förvaltnings- och administrationskostnader –91 Mkr (–78), andel i resultat från intressebolag 326 Mkr (190), finansnetto –259 Mkr (–257) samt värdeförändringar derivat 142 Mkr (–303).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden ökat med 63 Mkr i region Stockholm, 285 Mkr i region Göteborg/Väst, 241 Mkr i region Öresund, 76 Mkr i region Norr samt med 24 Mkr i region Öst. Innehavet i Finland redovisas i region Öst.

Nyckeltal

Mkr	2015 april-juni	2014 april-juni	2015 jan-juni	2014 jan-juni	2014/2015 juli-juni	2014 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 397	162 397	162 397	161 165	162 397	161 786
Resultat efter skatt, kr	6,84	6,39	9,21	7,88	19,42	18,10
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	3,46	2,06	4,72	2,95	7,96	6,19
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,40	1,56	4,08	2,71	8,01	6,64
Driftsöverskott, kr	2,96	2,68	5,74	4,87	11,78	10,91
Utestående antal aktier, tusental	162 397	162 397	162 397	162 397	162 397	162 397
Fastigheter redovisat värde, kr	234,43	207,62	234,43	207,62	234,43	230,19
Eget kapital, kr	89,33	59,17	89,33	59,17	89,33	70,10
Substansvärde (EPRA NAV), kr	106,16	70,82	106,16	70,82	106,16	86,33
Börskurs per bokslutsdagen, kr	127,90	90,50	127,90	90,50	127,90	110,25
1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.						
Fastighetsrelaterade						
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 329	1 289	1 329	1 289	1 329	1 325
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 264	1 224	1 264	1 224	1 264	1 254
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	70	70	68	66	71	70
Redovisat värde, kr/kvm	18 042	15 869	18 042	15 869	18 042	17 172
Antal fastigheter	479	490	479	490	479	494
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 110	2 125	2 110	2 125	2 110	2 177
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	439	303	763	537	1 501	1 275
Finansiella						
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	20,0	19,8	17,0	18,6	26,2	29,7
Avkastning totalt kapital, %	7,6	8,0	7,4	8,0	11,0	12,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	3,1	3,9	3,1	3,8	3,4
Soliditet, %	37,4	34,2	37,4	34,2	37,4	35,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,6
Belåningsgrad, %	54,2	58,1	54,2	58,1	54,2	55,7
Belåningsgrad fastigheter, %	51,5	57,0	51,5	57,0	51,5	54,3

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2015 april-juni	2014 april-juni	2015 jan-juni	2014 jan-juni	2014/2015 juli-juni	2014 jan-dec
Nettoomsättning	36	23	69	52	141	124
Administrationskostnader	-42	-30	-80	-62	-158	-139
Rörelseresultat	-6	-6	-11	-9	-17	-16
Resultat från finansiella poster						
Utdelning från dotterbolag	800	700	800	700	800	700
Övrigt finansnetto	100	93	210	157	391	338
Värdeförändringar derivat	307	-165	130	-276	-180	-585
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 201	622	1 129	572	995	438
Bokslutsdispositioner						
Lämnade koncernbidrag	—	—	—	—	-250	-250
Resultat före skatt	1 201	622	1 129	572	745	188
Uppskjuten skatt	-88	20	-73	31	11	115
Periodens/årets resultat	1 113	642	1 057	603	756	302

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2015 30 juni	2014 30 juni	2014 jan-dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	21	23	22
Finansiella anläggningstillgångar	3 142	3 026	3 193
Fordringar på koncernbolag	18 413	14 075	15 777
Kortfristiga fordringar	76	19	8
Likvida medel och finansiella placeringar	1 022	498	422
Summa tillgångar	22 673	17 640	19 422
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 354	6 798	6 497
Räntebärande skulder	9 988	7 107	7 843
Skulder till koncernbolag	4 220	2 855	3 952
Derivat	806	626	936
Övriga skulder	306	253	194
Summa eget kapital och skulder	22 673	17 640	19 422

Aktien och ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq 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 30 juni uppgick till 24 028 Mkr (18 267).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 38,0 procent (38,0) av kapitalet och 51,3 procent (51,3) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till cirka 17 procent (18) av utestående aktier.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 8 413 aktieägare (9 275). Under perioden omsattes cirka 35 miljoner aktier (35) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 288 000 aktier per handelsdag (285 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 43 procent (42). Kursen på stamaktien var den 30 juni 127,90 kr (90,50) och motsvarar en uppgång med 16 procent sedan årsskiftet.

Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång 8 266 aktieägare (8 242). Under perioden omsattes cirka 1,8 miljoner aktier (1,7), vilket motsvarar i genomsnitt cirka 15 000 aktier per handelsdag (14 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 37 procent (34). Den 30 juni var börskursen för preferensaktien 325,70 kr (357,50) och motsvarar en nedgång med 7 procent sedan årsskiftet och en totalavkastning om -4 procent sedan årsskiftet.

Aktiekapital

Per den 30 juni 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.

Årsstämma

Vid årsstämman i Fastighets AB Balder den 6 maj 2015 beslutades bland annat följande:

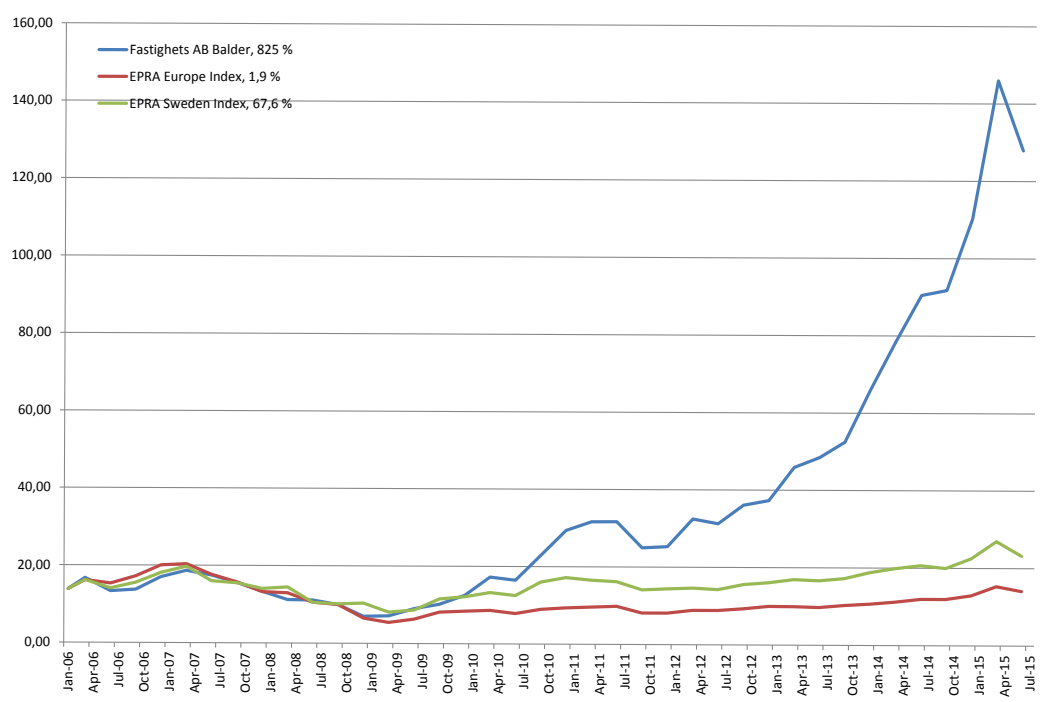
Stämman fastställde bokslutet för 2014 och beslutade om utdelning med 20 kr per preferensaktie samt att ingen utdelning ska lämnas till stamaktieägarna.

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

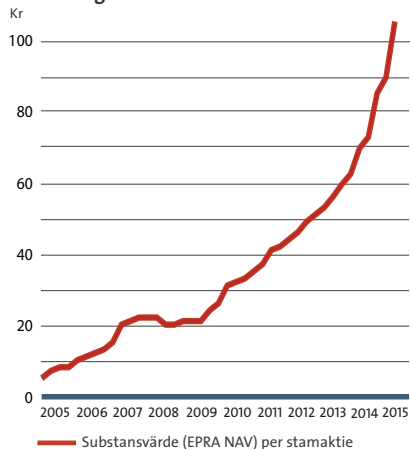
Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om en nyemission av högst 5 000 000 preferensaktier och/eller aktier i serie B motsvarande högst tio procent av befintligt aktiekapital.

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

Aktiekurs



Utveckling substansvärde



Börskurs/substansvärde



Ägarförteckning per 2015-06-30

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	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	—	11 273 718	—	11 273 718	6,5	4,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	7 352 610	—	7 352 610	4,3	2,7
AMF - Försäkring och Fonder	—	6 385 112	—	6 385 112	3,7	2,3
Handelsbanken Fonder AB	—	4 579 144	—	4 579 144	2,7	1,7
CBNY Norges Bank	—	3 517 790	—	3 517 790	2,0	1,3
SEB Investment Management	—	2 947 642	—	2 947 642	1,7	1,1
Lannebo fonder	—	2 400 000	—	2 400 000	1,4	0,9
JPM Chase	—	2 056 432	52 346	2 108 778	1,2	0,8
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Övriga	4 212	38 385 232	9 927 154	48 316 598	28,0	17,6
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	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
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 april 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 april 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 april 2016

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, stamaktie, % ¹⁾

Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital, % ¹⁾

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad, % ¹⁾

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 ¹⁾

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, % ¹⁾

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie, kr ¹⁾

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 ¹⁾

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 hysesintäkter.

1) Koncernens rapport över finansiell ställning, inklusive Collector Bank AB till marknadsvärde, har använts vid nyckeltalsberäkning.

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts klockan 14.00 den 21 augusti 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-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