

Fastighets AB Balder Bokslutskommuniké januari-december 2015

- Förvaltningsresultatet före skatt ökade till 1 780 Mkr (1 275), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 46 procent till 9,71 kr (6,64)
- Hyresintäkterna uppgick till 2 711 Mkr (2 525)
- Resultatet efter skatt uppgick till 4 916 Mkr (3 128), motsvarande 28,98 kr per stamaktie (18,10)
- Eget kapital (inkl. Collector AB till marknadsvärde) uppgick till 128,03 kr per stamaktie (70,10) och substansvärdet uppgick till 159,14 kr per stamaktie (86,33)
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för stamaktier (–) och för preferensaktier utdelas 20 kr per aktie (20)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 december 2015 ett värde om 68,5 Mdkr (37,4). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Oktober-december 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 680 Mkr (677).
- Driftsöverskottet ökade med 5 procent till 508 Mkr (486).
- Förvaltningsresultatet ökade med 28 procent till 482 Mkr (378), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 31 procent till 2,64 kr (2,02).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 2 017 Mkr (1 621). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,4 procent (5,5).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med 197 Mkr (–202).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 506 Mkr (1 470), vilket motsvarar 14,99 kr per stamaktie (8,74).
- En fastighet (4), med en yta om cirka 2 tkvm har avyttrats till ett fastighetsvärde om 3 Mkr.
- Under perioden har ytterligare 22,9 procent av de utestående aktierna i Sato Oyj förvärvats, därefter uppgår Balders ägande i Sato till 53,3 procent.
- En riktad nyemission om 10 000 000 stamaktier till ett värde om 1 705 Mkr efter emissionskostnader har genomförts.

Januari-december 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 2 711 Mkr (2 525).
- Driftsöverskottet ökade med 10 procent till 1 944 Mkr (1 766).
- Förvaltningsresultatet ökade med 40 procent till 1 780 Mkr (1 275), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 46 procent till 9,71 kr (6,64).
- Uthyrningsgraden uppgår till 96 procent (95).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 3 388 Mkr (3 050). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,4 procent (5,5).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med 227 Mkr (–624).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 4 916 Mkr (3 128), vilket motsvarar 28,98 kr per stamaktie (18,10).
- 11 fastigheter (37), varav 9 projektfastigheter har förvärvats till ett fastighetsvärde om 2 183 Mkr med en lokalyta om cirka 70 tkvm.
- 23 fastigheter (41) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 1 613 Mkr med en yta om cirka 108 tkvm.
- Collector AB (publ) börsnoterades den 10 juni 2015. Balders andel uppgår till 44,1 procent.
- Balder har under året förvärvat 53,3 procent av Sato Oyj, Finlands näst största bostadsbolag. Då bestämmande inflytande erhållits konsolideras Sato i koncernbalansräkningen per 31 december 2015.

	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	680	677	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	482	378	1 780	1 275	854	691	516	417	315	174
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	2 017	1 621	3 388	3 050	854	812	990	1 047	4	–201
Värdeförändringar derivat, Mkr	197	–202	227	–624	433	–71	–520	148	–23	–333
Resultat efter skatt, Mkr	2 506	1 470	4 916	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248	–388
Fastigheter redovisat värde, Mkr	68 456	37 382	68 456	37 382	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086

Data per stamaktie, inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde

Genomsnittligt antal aktier, tusental	163 825	162 397	162 753	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910
Resultat efter skatt, kr	14,99	8,74	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,64	2,02	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81
Utestående antal aktier, tusental	172 397	162 397	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458
Eget kapital, kr	128,03	70,10	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	159,14	86,33	159,14	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95
Börskurs per bokslutsdag, kr	208,70	110,25	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00

VD har ordet

Bästa aktieägare,

Fastighetsmarknader och investeringar

2015 var för Balder ett mycket intressant och positivt år! Fastighetsmarknaden var fortsatt stark (för stark?) på grund av stort investerarintresse pådrivet av rekordlåga räntor, bra hyresmarknad och även i vissa fall på grund av brist på alternativa investeringsmöjligheter.

Vår i särklass största investering gjorde vi genom att under året successivt förvärva drygt 50 procent av det finländska bostadsfastighetsbolaget Sato. Även om Finland de senaste åren haft en svagare utveckling än de övriga Nordiska länderna är jag övertygad om att den långsiktiga utvecklingen i Finland blir åter positiv. Genom Sato får vi en bra organisation och ett fantastiskt nätverk som ger oss förutsättningar att hitta bra investeringsmöjligheter över tid. Vår finska investering vilar i trygga händer.

I Sverige var vi, om än i liten skala, nettosäljare av förvaltningsfastigheter och var istället nettoinvestorare i bostadsprojekt, där vi nu stegvis får en bättre och bättre projektportfölj. Det medför kortsiktigt en något negativ resultateffekt men på sikt kommer dessa investeringar bli en betydelsefull del av vårt resultat.

Fastighetsmarknaden i Köpenhamn var även den stark under året och vår verksamhet där blir successivt både bättre och större genom de byggnationer som färdigställs nu och under åren som kommer. Vi har även påbörjat vår första hotellinvestering i Köpenhamn vilket känns bra. Vi är, som ni säkert vet, väldigt förtjusta i våra hotell och även den avdelningen inom Balder har flyttat fram positionerna under 2015.

Intressebolag

På intressebolagsfronten har vi fått nya fina tillskott i form av Tornet och Brinova. Även om deras påverkan på vår totala resultat- och balansräkning just nu inte är särskilt stor så ger det oss ytterligare investeringsmöjligheter och

alternativ över tid och inte minst ger det oss nya relationer. Att skapa nya och bibehålla befintliga bra relationer bedömer jag som ovärderligt och dessutom är det både kul och utvecklande för mig och övriga Baldermedarbetare!

I juni börsnoterades Collector vilket har gjort att bolagets värde på ett tydligare sätt synliggjorts. Vi ser på Collector som ett intressebolag och vi förväntar oss att Balder kvarstår som ägare under överskådlig tid. Redovisningsmässigt innebär detta att vi inte ska ta upp Collectors aktier till börskurs utan till anskaffningsvärde (till det läggs vår del av resultatet). För att ge en så rättvisande bild som möjligt presenterar vi även vår balansräkning och våra nyckeltal inklusive Collector till marknadsvärde.

Finansiella mål och nyckeltal

För att bibehålla en stark balansräkning utnyttjade vi delar av det mandat att emittera aktier, som vi fick på årsstämman 2015. Vi riktade ett erbjudande om 10 miljoner aktier till svenska och internationella institutioner och fick ett mycket bra mottagande. Erbjudandet övertecknades kraftigt.

Styrelsen i Balder har beslutat att justera vårt mål avseende räntetäckningsgrad från 1,5 till 2 ggr. När räntan är på dagens nivåer blir nyckeltalet räntetäckningsgrad lite ointressant men vem vet vad som händer med räntan över tid? (Jag vet inte).

2016 och därefter

På kort sikt känns fastighetsmarknaden stark utifrån samma faktorer som gällt de senaste åren. Vårt fokus ligger dock helt på den långsiktiga utvecklingen för Balder och Balders aktieägare. Jag är mycket positiv när det gäller Balders möjligheter framöver baserat på vår organisation som ständigt utvecklas, att vi investerar i olika segment på olika marknader och att vi har så många partners som hjälper oss med allt möjligt.

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 ska 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 31 dec	2015 30 sept	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
Hyresintäkter	5 045	2 725	2 650	2 745	2 730	2 650	2 600	2 310	2 260	1 885	1 865
Fastighetskostnader	-1 635	-775	-760	-800	-800	-795	-785	-735	-735	-580	-575
Driftsöverskott	3 410	1 950	1 890	1 945	1 930	1 855	1 815	1 575	1 525	1 305	1 290
Förvaltnings- och administrationskostnader	-425	-175	-175	-170	-165	-165	-165	-165	-165	-125	-120
Förvaltningsresultat från intressebolag	340	560	500	410	220	200	180	180	170	150	130
Rörelseresultat	3 325	2 335	2 215	2 185	1 985	1 890	1 830	1 590	1 530	1 330	1 300
Finansnetto	-880	-530	-575	-575	-585	-580	-580	-535	-535	-515	-510
Förvaltningsresultat	2 445	1 805	1 640	1 610	1 400	1 310	1 250	1 055	995	815	790
Varav förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 035	1 805	1 640	1 610	1 400	1 310	1 250	1 055	995	815	790
Skatt	-520	-397	-361	-354	-308	-288	-275	-232	-219	-179	-174
Resultat efter skatt	1 925	1 408	1 279	1 256	1 092	1 021	975	823	776	636	616
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	1 396	1 208	1 079	1 056	892	821	775	623	576	506	486
Preferensaktieägare	200	200	200	200	200	200	200	200	200	130	130
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	10,64	9,88	8,87	8,68	7,39	6,83	6,47	5,26	4,99	4,29	4,14

Aktuell intjäning per 31 december är exklusive fastigheter sålda under januari månad 2016.

Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde

Enligt IFRS ska inte Collector AB (publ) 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 31 december.

Mkr	2015 31 dec
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	68 456
Övriga materiella anläggningstillgångar	122
Andelar i intressebolag ¹⁾	6 549
Fordringar ²⁾	1 497
Likvida medel och finansiella placeringar	1 025
Summa tillgångar	77 649
Eget kapital och skulder	
Eget kapital ³⁾	29 325
Uppskjuten skatteskuld	4 071
Räntebärande skulder	41 063
Derivat	1 294
Övriga skulder	1 896
Summa eget kapital och skulder	77 649
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ).	5 224
2) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.	
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande.	4 377

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2015 31 dec
Ingående eget kapital	14 261
Utdelning preferensaktier	-200
Årets totalresultat	4 909
Nyemission, efter emissionskostnader	1 705
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	4 377
Justering Collector AB (publ) till marknadsvärde	4 273
Utgående eget kapital	29 325

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Årets förvaltningsresultat ökade med 40 procent och uppgick till 1 780 Mkr (1 275), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 46 procent till 9,71 kr (6,64). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 457 Mkr (195).

Årets resultat efter skatt uppgick till 4 916 Mkr (3 128), motsvarande 28,98 kr per stamaktie (18,10). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 3 388 Mkr (3 050), värdeförändringar avseende räntederivat med 227 Mkr (–624) samt resultat från andelar i intressebolag om 831 Mkr (317).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 2 711 Mkr (2 525). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Kontraktsportföljens hyresvärde per 31 december uppgick till 5 257 Mkr (2 885). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 508 kr/kvm (1 325) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 96 procent (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid årets slut uppgick till 182 Mkr (155) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 767 Mkr (760) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring och en mild och snöfattig vinter.

Driftsöverskottet har ökat med 10 procent till 1 944 Mkr (1 766), vilket innebär en överskottsgrad om 72 procent (70).

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Årets realiserade värdeförändringar uppgick till 3 323 Mkr (2 906). Realiserade värdeförändringar uppgick till 65 Mkr (144).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 5,4 procent (5,5), vilket är en ökning med 0,1 procentenheter jämfört med kvartal 3 och en sänkning med 0,1 procentenheter jämfört med årsskiftet. Ökningen av direktavkastningskravet under kvartal fyra beror på konsolideringen av Sato Oyj, vars fastigheter har ett högre genomsnittligt direktavkastningskrav. Årets värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott samt sänkt avkastningskrav.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 185 Mkr (154). Ökningen beror på fastighetsbeståndets förändring.

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag samt 44,1 procent i Collector AB (publ) som börsnoterades under juni månad. Från och med kvartal 2 2015 redovisas även koncernens rapport över finansiell ställning inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde för att förtydliga Collectors värde i Balder. Under året har Balder successivt förvärvat totalt 53,3 procent av de utestående aktierna i Sato Oyj, Finlands näst största bostadsbolag. Sato ingår från och med 31 december 2015 i koncernens konsoliderade balansräkning. Under året har även 31 respektive 35 procent av aktierna förvärvats i Tornet Bostadsproduktion AB och Brinova AB.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under året till 831 Mkr (317) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 457 Mkr (195).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 410 Mkr (178).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –437 Mkr (–531) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 227 Mkr (–624). Årets positiva värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har stigit under året. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 1,8 procent (2,7) under perioden, inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade en aktuell skatteintäkt om 4 Mkr (–11) för perioden och en uppskjuten skattekostnad om –866 Mkr (–682).

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 4 071 Mkr (1 549).

Fjärde kvartalet 2015

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2015 ökade med 28 procent och uppgick till 482 Mkr (378), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 31 procent till 2,64 kr (2,02). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 128 Mkr (58). Hyresintäkterna uppgick till 680 Mkr (677) och fastighetskostnaderna till 172 Mkr (191), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 5 procent till 508 Mkr (486). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (72).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 506 Mkr (1 470), motsvarande 14,99 kr per stamaktie (8,74). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 2 017 Mkr (1 621), värdeförändringar avseende räntederivat med 197 Mkr (–202) samt resultat från andelar i intressebolag om 359 Mkr (92).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 193 Mkr (1 038). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 5 635 Mkr (6 708).

Årets förvärv av fastigheter 2 097 Mkr (6 835), investeringar i befintliga fastigheter och projekt 791 Mkr (700), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och dotterföretag 4 857 Mkr (570) samt betald utdelning om 200 Mkr (200) summerar till 7 945 Mkr (8 305).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 762 Mkr (1 340) genom försäljningar av fastigheter 1 606 Mkr (1 114), finansiella placeringar 504 Mkr (219), nyemission 1 705 Mkr (–) samt en nettouplåning om 3 788 Mkr (5 338), vilket summerar till 8 365 Mkr (8 011).

Totalt uppgår årets kassaflöde till 421 Mkr (–8). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick den 31 december till 1 339 Mkr (806).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 december uppgick till 647 personer (313), varav 310 kvinnor (110). Balder är, efter förvärvet av Sato Oyj, organiserat i sex regioner med totalt 17 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 under året till 147 Mkr (124).

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 061 Mkr (302). Utdelning från dotterbolag ingick med 800 Mkr (700), värdeförändringar avseende orealiserade räntederivat uppgick till 199 Mkr (–585) och lämnade koncernbidrag uppgick till –340 Mkr (–250).

Utdelningsförslag

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

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisningen för 2015 kommer att finnas tillgänglig på Balders hemsidan, www.balder.se, från och med vecka 14, 2016.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum tisdagen den 10 maj klockan 16:00 på Elite Park Avenue Hotel i Göteborg.

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 december 1 177 förvaltningsfastigheter (486) med en uthyrningsbar yta om 3 430 tkvm (2 177) till ett värde om 68 456 Mkr (37 382), inklusive projektfastigheter. Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 5 173 Mkr (2 885).

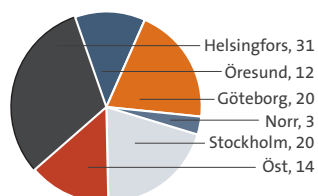
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar. Balders bostadsfastigheter är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2015-12-31 ¹⁾

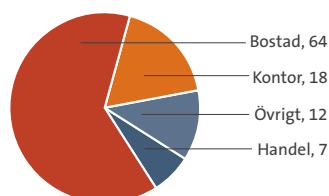
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	479	942 551	1 797	1 906	1 764	98	19 595	29
Stockholm	57	456 509	866	1 897	801	93	13 550	20
Göteborg	200	779 963	954	1 223	919	96	12 887	19
Öresund	51	298 041	439	1 473	408	93	6 581	10
Öst	312	787 675	951	1 207	935	98	9 085	13
Norr	78	165 349	167	1 009	163	98	2 178	3
Totalt	1 177	3 430 088	5 173	1 508	4 990	96	63 876	93
Projekt			84		84		4 581	7
Totalt	1 177	3 430 088	5 257	1 508	5 075	96	68 456	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 018	2 471 660	3 511	1 420	3 451	98	39 250	57
Kontor	70	422 785	812	1 921	727	90	12 095	18
Handel	48	218 077	333	1 528	319	96	4 653	7
Övrigt	41	317 566	517	1 628	494	95	7 878	12
Totalt	1 177	3 430 088	5 173	1 508	4 990	96	63 876	93
Projekt			84		84		4 581	7
Totalt	1 177	3 430 088	5 257	1 508	5 075	96	68 456	100

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

Redovisat värde per region inklusive projekt, %



Redovisat värde per fastighetskategori inklusive projekt, %



Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats med avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling samt fastighetens position inom sitt marknadssegment. Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,4 procent (5,5) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet under perioden eller vid varje årsskifte. Under det fjärde kvartalet har Balder externvärderat cirka en tredjedel av fastigheterna inklusive Satos fastighetsbestånd. Den externa värderingen var mindre än 1 procent lägre än Balders interna värdering per årsskiftet. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Projektfastigheter

Balder har per den 31 december pågående bostadsprojekt med en förväntad total investering om 8 000 Mkr varav cirka 4 400 Mkr är nedlagt. De mest omfattande investeringarna ligger i Köpenhamn och Helsingfors och avser i

huvudsak ägarlägenheter som hyrs ut. I Köpenhamn finns för närvarande cirka 1 000 lägenheter under produktion, i Finland cirka 1 100 lägenheter och i Sverige cirka 350 bostadsrätter. Vi förväntar oss att färdigställa cirka 500 lägenheter under första halvåret 2016.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders fastigheter uppgick den 31 december till 68 456 Mkr (37 382). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 3 323 Mkr (2 906) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott samt sänkt avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 2 974 Mkr (7 759) investerats, varav 2 183 Mkr (7 059) avser förvärv och 791 Mkr (700) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Därutöver har förvärvet av Sato Oyj bidragit till en ökning av fastighetsbeståndet med 26 477 Mkr. Under året har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 1 613 Mkr (1 114). Resultatet från fastighetsförsäljningarna uppgick till 65 Mkr (144). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt tabellen nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2015		2014	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Fastighetsbestånd 1 januari	37 382	486	27 532	490
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	791		700	
Förvärv	2 183	2	7 059	37
Förvärv Sato Oyj	26 477	712	–	
Avyttringar	–1 542	–23	–971	–41
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	3 323		2 906	
Valutaförändring	–158		157	
Fastighetsbestånd 31 december	68 456	1 177	37 382	486

1) Antal förvaltningsfastigheter.

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	1	Sundby Overdrev (Lavetten)	Köpenhamn	Projekt	0
Två	4	Bovieran		Projekt	0
Tre	1	954 b Sundby Overdrev (321)	Köpenhamn	Projekt	0
Tre	1	1041 Sundbyoster (Öresund Strandpark)	Köpenhamn	Projekt	0
Tre	1	273 Vestervold kvarter (Niels Brocks Gade)	Köpenhamn	Projekt	0
Tre	1	Bastuban 1	Mölnadal	Projekt	47 054
Fyra	712	Förvärvet av Sato Oyj	Finland	Bostad	1 334 595
Totalt	723				1 404 524
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
Tre	1	Oden 7	Trollhättan	Handel	16 253
Fyra	1	Dingersjö 3:135	Sundsvall	Övrigt	1 677
Totalt	23				107 288

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 intresse-

bolagen äger Balder 44,1 procent (48) i Collector AB (publ), 31 procent (–) av Tornet Bostadsproduktion AB och 35 procent (–) av Brinova AB. För mer information om dessa intressebolag, se respektive bolags webbsida: Collector.se, Tornet.se och Brinova.se.

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2015-12-31 ¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	36	100 846	156	1 548	152	98	2 248	51
Göteborg	11	47 401	55	1 171	52	93	800	18
Öresund	8	35 073	48	1 382	47	97	654	15
Totalt	55	183 320	260	1 419	251	97	3 701	84
Projekt			16		16		713	16
Totalt	55	183 320	276	1 419	267	97	4 414	100

Fördelat per fastighetskategori

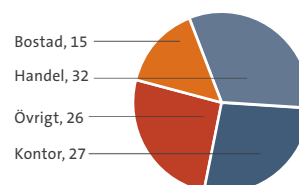
Bostäder	6	8 228	11	1 329	11	97	210	5
Kontor	10	35 026	69	1 966	64	92	953	22
Handel	31	91 434	99	1 081	96	97	1 396	32
Övrigt	8	48 632	81	1 675	81	99	1 142	26
Totalt	55	183 320	260	1 419	251	97	3 701	84
Projekt			16		16		713	16
Totalt	55	183 320	276	1 419	267	97	4 414	100

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

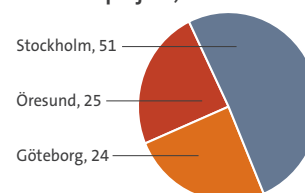
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2015 31 dec	2014 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	4 414	3 396
Övriga tillgångar	247	27
Likvida medel	61	24
Summa tillgångar	4 723	3 447
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	1 726	1 230
Räntebärande skulder	2 501	2 032
Övriga skulder	496	185
Summa eget kapital och skulder	4 723	3 447

Redovisat värde per fastighetskategori inklusive projekt, %



Redovisat värde per region inklusive projekt, %



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

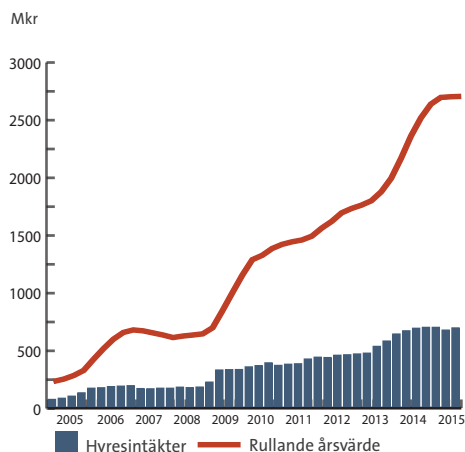
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,9 procent (1,5) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,7 procent (4,8) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktssstruktur 2015-12-31

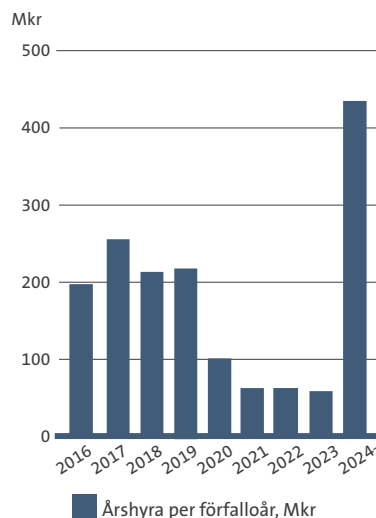
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2016	1 079	39	192	4
2017	616	23	264	5
2018	511	19	217	4
2019	294	11	220	4
2020–	234	9	725	14
Summa	2 734	100	1 618	32
Bostad ¹⁾	37 008		3 401	67
P-plats ¹⁾	5 442		15	0
Garage ¹⁾	4 741		41	1
Summa	49 925		5 075	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2015-12-31

- ICA Sverige AB
- Kopparbergs Bryggerier
- Marriott
- ProfilEvents AB
- Rezidor Hotel Group
- Scandic Hotels AB
- SCA Hygiene Products AB
- Stockholms kommun
- Stureplansgruppen
- Winn Hotel Group

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital, inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde, uppgick den 31 december till 29 325 Mkr (14 261) och soliditeten uppgick till 37,8 procent (35,5). Det egna kapitalet har under året ökat med årets totalresultat om 4 909 Mkr (3 145), nyemission efter emissionskostnader om 1 705 Mkr (–), innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag om 4 377 Mkr (–) och marknadsvärdering av innehavet i Collector AB (publ) 4 273 Mkr (–), minskat med 200 Mkr (200) avseende beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna.

Räntebärande skulder

Huvuddelen av Balders skulder är revolverande bilaterala skulder med åtta olika nordiska banker. Förutom bankfinansiering har Balder obligationer om totalt 7 865 Mkr (1 950) utestående samt utestående certifikat om 2 680 Mkr (675).

Koncernens nettobelåningsgrad beräknad som netto räntebärande skulder dividerat med netto balansomslutning inklusive Collector till marknadsvärde, uppgick till 52,3 procent (55,2) per årsskiftet. De säkerställda skulderna i förhållande till de totala tillgångarna uppgick till 42,2 procent (50,6) per den 31 december.

Balder hade per årsskiftet kreditfaciliteter om 4 745 Mkr (1 000) varav 4 545 Mkr (900) var outnyttjade. Utöver dessa faciliteter hade Balder likvida medel, outnyttjad checkkredit samt finansiella placeringar om 1 339 Mkr (806). Balder har dessutom kreditfaciliteter som fullt ut täcker kommande betalningar för pågående byggnationer.

Räntebindningstiden respektive kreditbindningstiden uppgick till 2,9 år (2,3) och 4,4 år (4,3).

Finansiella mål

Balders styrelse har valt att justera räntetäckningsgraden från 1,5 ggr till 2,0 ggr för att bättre representera Balders finansiella profil. Det innebär att soliditeten över tid inte ska understiga 35 procent och att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2,0 ggr.

Per den 31 december var soliditeten 37,8 procent (35,5) och räntetäckningsgraden 5,1 ggr (3,4).

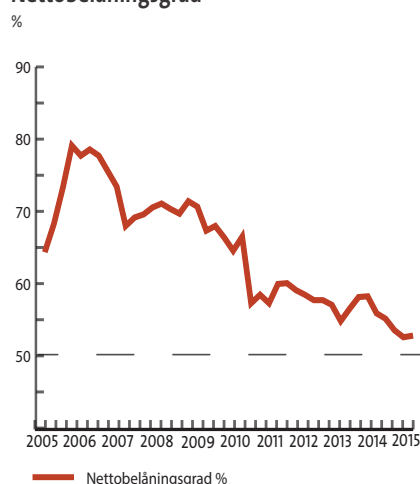
Finansiella mål

	Mål	Utfall
Soliditet, %	35,0	37,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	5,1

Ränteförfallostruktur per 2015-12-31

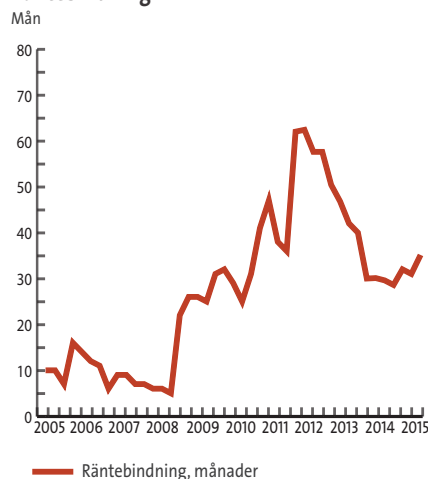
År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	21 512	1,1	52
1–2 år	304	3,3	1
2–3 år	4 470	4,5	11
3–4 år	1 631	3,1	4
4–5 år	4 012	2,6	10
> 5 år	9 134	3,2	22
Summa	41 063	2,2	100

Nettobelåningsgrad



— Nettobelåningsgrad %

Räntebindning



— Räntebindning, månader

Övriga upplysningar

Händelser efter årets utgång

Fastighets AB Balders samarbete avseende bostadsfastigheter med Tredje AP-fonden var villkorat av ett godkännande från Konkurrensmyndigheten. Godkännandet har skett och affären slutförts. Balder har också efter räkenskapsårets utgång förvärvat 49 procent av Sjaelsö Management Aps i Danmark. Sjaelsö Management är en av de större aktörerna inom projektutveckling och byggledning i Danmark. I januari månad har samtliga fastigheter i Skara och Töreboda sålts samt fastigheten Miklaholt 2 i Stockholm.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 29 Mkr (25) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Därutöver köps tjänster från Collector AB (publ).

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. Under året har ytterligare 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 har skett av hela den utestående fastighetsskatten för 2015.

Styrelsens förslag till årsstämma 2016

Inför årsstämman den 10 maj 2016 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om att:

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

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

Göteborg den 18 februari 2016

Erik Selin

Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hysesintäkter	680	677	2 711	2 525
Fastighetskostnader	-172	-191	-767	-760
Driftsöverskott	508	486	1 944	1 766
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	1	33	65	144
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	2 016	1 588	3 323	2 906
Övriga intäkter/kostnader	1	–	2	–
Poster av engångskaraktär	9	–	9	–
Förvaltnings- och administrationskostnader	-50	-38	-185	-154
Andel i resultat från intressebolag	359	92	831	317
Rörelseresultat	2 844	2 161	5 988	4 977
Finansnetto	-105	-128	-437	-531
Värdeförändringar derivat	197	-202	227	-624
Resultat före skatt	2 936	1 831	5 778	3 822
Aktuell skatt	6	-8	4	-11
Uppskjuten skatt	-437	-353	-866	-682
Periodens/årets resultat	2 506	1 470	4 916	3 128
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens	-18	10	3	16
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	-7	0	-10	1
Periodens/årets totalresultat	2 482	1 480	4 909	3 145
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	482	378	1 780	1 275
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	2,64	2,02	9,71	6,64
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	14,99	8,74	28,98	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 dec	2014 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	68 456	37 382
Övriga materiella anläggningstillgångar	122	96
Andelar i intressebolag	2 276	1 489
Fordringar ¹⁾	1 497	760
Likvida medel och finansiella placeringar	1 025	456
Summa tillgångar	73 376	40 185
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ²⁾	25 052	14 261
Uppskjuten skatteskuld	4 071	1 549
Räntebärande skulder	41 063	22 378
Derivat	1 294	1 086
Övriga skulder	1 896	910
Summa eget kapital och skulder	73 376	40 185
1) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.		
2) Varav innehav utan bestämmande inflytande.	4 377	–

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2015 31 dec	2014 31 dec
Ingående eget kapital	14 261	11 196
Utdelning preferensaktier	–200	–300 ¹⁾
Avyttring egna aktier	–	220
Årets totalresultat	4 909	3 145
Nyemission, efter emissionskostnader	1 705	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	4 377	–
Utgående eget kapital	25 052	14 261

1) Varav utbetalt 200 Mkr.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Driftsöverskott	508	486	1 944	1 766
Övriga intäkter/kostnader	1	–	2	–
Förvaltnings- och administrationskostnader	–50	–38	–185	–154
Återläggning av avskrivningar	4	6	15	18
Justeringspost	4	8	0	11
Betalt finansnetto	–154	–154	–586	–591
Betald skatt	6	–8	4	–11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	319	301	1 193	1 038
Förändring rörelsefordringar	–126	389	–660	148
Förändring rörelseskulder	–87	38	228	155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	107	728	762	1 340
Förvärv av fastigheter	–2	–1 163	–2 097	–6 835
Förvärv/Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2	–5	–4	–6
Förvärv av finansiella placeringar	–19	–2	–542	–144
Förvärv av aktier i intressebolag	–4	–228	–92	–420
Investering i befintliga fastigheter och projekt	–191	–163	–791	–700
Förvärv av dotterföretag ¹⁾	–1 676	–	–4 219	19
Försäljning av fastigheter	3	175	1 606	1 114
Försäljning av finansiella placeringar	11	–	504	219
Utbetald utdelning från intressebolag	–	–	–	45
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 875	–1 385	–5 635	–6 708
Nyemission, efter emissionskostnader	1 705	–	1 705	–
Utbetald utdelning preferensaktier	–50	–50	–200	–200
Upptagna lån	615	969	5 209	6 575
Avyttring egna aktier	–	–	–	220
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	–446	–265	–1 421	–1 237
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 824	655	5 293	5 359
Periodens/årets kassaflöde	55	–2	421	–8
Likvida medel vid periodens/årets början	565	202	199	208
Likvida medel vid periodens/årets slut	620	199	620	199
Outnyttjade checkkrediter	314	350	314	350
Finansiella placeringar	405	257	405	257

1) Posten under 2015 avser nettoutflöde av likvida medel avseende förvärvet av Sato Oyj. För mer information, se avsnitt Rörelseförvärv.

Segmentsinformation

Mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hyresintäkter				
Helsingfors	0	–	0	–
Stockholm	202	219	843	765
Göteborg	241	221	938	857
Öresund	108	108	414	402
Öst	88	88	352	345
Norr	41	41	164	156
Totalt	680	677	2 711	2 525
Driftsöverskott				
Helsingfors	0	–	0	–
Stockholm	157	167	643	574
Göteborg	171	151	650	582
Öresund	88	83	315	294
Öst	64	59	233	219
Norr	28	26	103	97
Totalt	508	486	1 944	1 766

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 1 944 Mkr (1 766) och resultat före skatt 5 778 Mkr (3 822) består av värdeförändringar fastigheter 3 388 Mkr (3 050), övriga intäkter/kostnader 2 Mkr (–), poster av engångskaraktär 9 Mkr (–), förvaltnings- och administrationskostnader –185 Mkr (–154), andel i resultat från intressebolag 831 Mkr (317), finansnetto –437 Mkr (–531) samt värdeförändringar derivat 227 Mkr (–624).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats med 19 595 Mkr i region Helsingfors, 1 001 Mkr i region Stockholm, 708 Mkr i region Göteborg, 425 Mkr i region Öresund, 192 Mkr i region Norr samt med 5 075 Mkr i region Öst. Koncernens projekt har ökat med 4 078 Mkr. Satos fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst.

Rörelseförvärv

Den 1 april 2015 genomförde Balder det första förvärvet av aktier i Sato Oyj motsvarande ca 21 procent av utestående aktier och röster. Balder har herefter successivt förvärvat ytterligare aktier och det totala innehavet av aktier och röster i Sato uppgick innan förvärvet till bestämmande inflytande till 30,4 procent. Per den 30 december 2015 tillträdde Balder ytterligare 22,9 procent av de utestående aktierna, därefter uppgår Balders ägande i Sato till 53,3 procent. Då

bestämmande inflytande erhållits konsolideras Sato i koncernens balansräkning per 31 december 2015. Sato är ett av Finlands största bostadsfastighetsbolag med högkvalitativa fastigheter i bra lägen som kompletterar Balders befintliga verksamhet och fastighetsportfölj. Antalet anställda i Sato per den 31 december uppgick till 170 personer, varav 110 kvinnor.

Uppgifter om köpeskilling och förvärvade nettotillgångar framgår nedan:

Mkr

Köpeskilling	
Likvida medel	444
Stamaktier som emitterats, efter emissionskostnader	1 705
Summa erlagd köpeskilling för 22,9 % av de utestående aktierna i Sato	2 149
Verkligt värde på de andelar som förvärvats i Q2 och Q3 (30,4 %) (före rörelseförvärvet till bestämmande inflytande) ¹⁾	2 855
Köpeskilling	5 004

1) Omvärderingseffekten uppgår till 9 Mkr och redovisas under raden Poster av engångskaraktär i Koncernens rapport över totalresultat.

Verkligt värde på de 10 000 000 stamaktier som utfärdades som del av köpeskillingen för Sato baserades på en teckningskurs om 172 kronor per aktie. Transaktionskostnaderna

om 15,2 Mkr, vilka är direkt hänförliga till nyemissionen har redovisats som en avdragspost från eget kapital.

De tillgångar och skulder som redovisas till följd av förvärvet är följande:

Mkr

Tillgångar och skulder i SATO ¹⁾	
Förvaltningsfastigheter	26 477
Övriga materiella anläggningstillgångar	37
Kortfristiga fordringar	236
Likvida medel och finansiella placeringar	569
Uppskjuten skatteskuld	-1 691
Räntebärande skulder	-15 312
Derivat	-435
Övriga skulder	-499
Förvärvade identifierbara nettotillgångar	9 382
Innehav utan bestämmande inflytande	-4 377
Förvärvade nettotillgångar	5 004

1) Redovisat värde i koncernen 2015-12-31.

Val av redovisningsprincip för innehav utan bestämmande inflytande

Koncernen redovisar innehav utan bestämmande inflytande i ett förvärvat företag, antingen till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar. Detta principval görs för varje enskilt rörelseförvärv. För innehav utan bestämmande inflytande i Sato har koncernen valt att redovisa innehav utan bestämmande inflytande till dess verkliga värde av de förvärvade identifierade nettotillgångarna.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse

Om förvärvet hade genomförts den 1 januari 2015 visar konsoliderad pro forma per den 31 december 2015 på hyresintäkter om 5 044 Mkr samt årets resultat om 5 873 Mkr. Dessa belopp har beräknats genom användning av dotterföretagets resultat med justering för eventuella skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och dotterföretaget.

Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter tillägg för förvärvade likvida medel:

Mkr

Kontant köpeskilling	-3 068
Stamaktier som emitterats, efter emissionskostnader	-1 705
Summa kassaflöde för att förvärva dotterföretag	-4 773
Avgår: Förvärvade tillgodohavanden	
Förvärvade likvida medel	554
Summa förvärvade likvida medel	554
Nettoutflöde av likvida medel, investeringsverksamheten	-4 219

Förvärvsrelaterade kostnader

Förvärvsrelaterade kostnader på 94 Mkr (varav finsk stämpelskatt 83 Mkr), som inte var direkt hänförliga till nyemissionen, ingår i raden Poster av engångskaraktär i Koncernens rapport över totalresultat samt i den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen.

Nyckeltal inklusive Collector AB till marknadsvärde

	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	163 825	162 397	162 753	161 786
Resultat efter skatt, kr	14,99	8,74	28,98	18,10
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	3,01	1,79	10,00	6,19
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,64	2,02	9,71	6,64
Driftsöverskott, kr	3,10	3,00	11,94	10,91
Utestående antal aktier, tusental	172 397	162 397	172 397	162 397
Eget kapital, kr	128,03	70,10	128,03	70,10
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	159,14	86,33	159,14	86,33
Börskurs per bokslutsdagen, kr	208,70	110,25	208,70	110,25
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 508	1 325	1 508	1 325
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 455	1 254	1 455	1 254
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	96	95
Överskottsgrad, %	75	72	72	70
Redovisat värde, kr/kvm	18 622	17 172	18 622	17 172
Antal förvaltningsfastigheter	1 177	486	1 177	486
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 430	2 177	3 430	2 177
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	482	378	1 780	1 275
Finansiella				
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	20,8	20,8	28,2	29,7
Avkastning totalt kapital, %	7,3	8,8	10,5	12,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	3,9	5,1	3,4
Soliditet, %	37,8	35,5	37,8	35,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,4	1,6
Nettobelåningsgrad, %	52,3	55,2	52,3	55,2

Nyckeltal exklusive Collector AB till marknadsvärde

	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
Eget kapital, kr	103,24	70,10	103,24	70,10
Finansiella				
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	25,1	20,8	32,3	29,7
Avkastning totalt kapital, %	7,7	8,8	10,9	12,4
Soliditet, %	34,1	35,5	34,1	35,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,6	1,6
Nettobelåningsgrad, %	55,3	55,2	55,3	55,2

1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Nettoomsättning	45	39	147	124
Administrationskostnader	-51	-39	-167	-139
Rörelseresultat	-6	0	-20	-16
Resultat från finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	—	—	800	700
Övrigt finansnetto	136	114	492	338
Värdeförändringar derivat	185	-195	199	-585
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	316	-81	1 470	438
Bokslutsdispositioner				
Lämnade koncernbidrag	-340	-250	-340	-250
Resultat före skatt	-24	-331	1 130	188
Uppskjuten skatt	9	72	-69	115
Periodens/årets resultat	-16	-259	1 061	302

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2015 31 dec	2014 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	20	22
Finansiella anläggningstillgångar	3 537	3 193
Fordringar på koncernbolag	21 676	15 777
Kortfristiga fordringar	10	8
Likvida medel och finansiella placeringar	394	422
Summa tillgångar	25 637	19 422
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	9 063	6 497
Räntebärande skulder	10 968	7 843
Skulder till koncernbolag	4 507	3 952
Derivat	737	936
Övriga skulder	363	194
Summa eget kapital och skulder	25 637	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, dels en preferensaktie som delar ut 5 kr per kvartal. Bolegets börsvärde per den 31 december uppgick till 39 099 Mkr (21 404).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 35,9 procent (38,0) av kapitalet och 49,5 procent (51,3) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 22 procent (16) av utestående stamaktier.

Stamaktier

Stamaktien hade vid årets utgång 9 300 aktieägare (8 900). Under året omsattes ca 67,7 miljoner aktier (62,8) vilket motsvarar i genomsnitt ca 270 000 aktier per handelsdag (252 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 42 procent (39). Kursen på stamaktien var den 31 december 208,70 kr (110,25) och motsvarar en uppgång med 89 procent sedan årsskiftet.

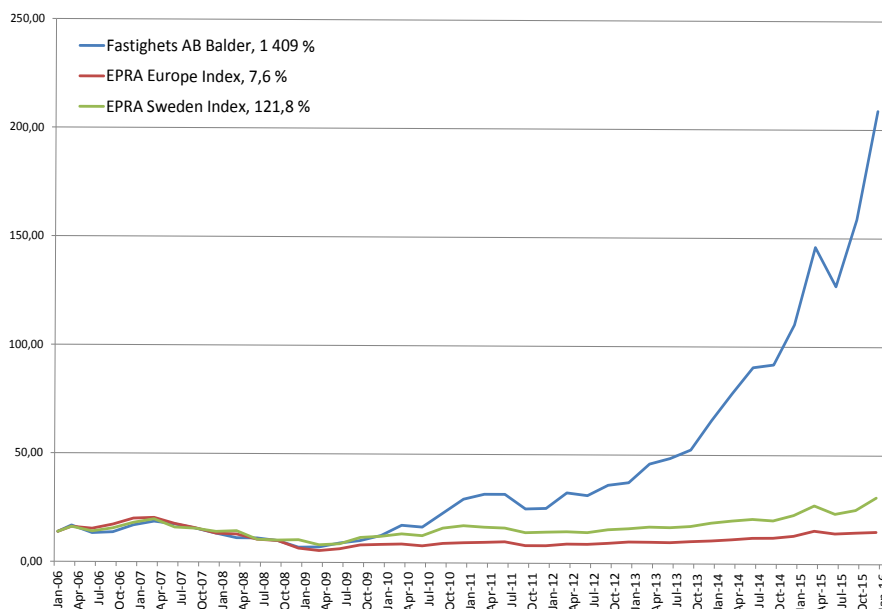
Preferensaktier

Preferensaktien hade vid årets utgång 8 700 aktieägare (8 400). Under perioden omsattes ca 3,3 miljoner aktier (3,3), vilket motsvarar i genomsnitt ca 13 000 aktier per handelsdag (13 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 33 procent (33). Den 31 december var börskursen för preferensaktien 312,00 kr (350,00) och motsvarar en nedgång med 11 procent sedan årsskiftet och en totalavkastning om -5,1 procent sedan årsskiftet.

Aktiekapital

Balder genomförde under december en riktad nyemission om 10 miljoner stamaktier, vilket inbringade 1 705 Mkr efter emissionskostnader. Emissionen tillförde Balder ett flertal nya svenska och utländska aktieägare. För befintliga stamaktieägare innebar emissionen en utspädningseffekt om 6 procent på kapitalet. Efter emissionen och per 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 182 396 852 kr fördelat på 182 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr, varav 11 229 432 av serie A, 161 167 420 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Totalt antal utestående aktier uppgår till 182 396 852. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

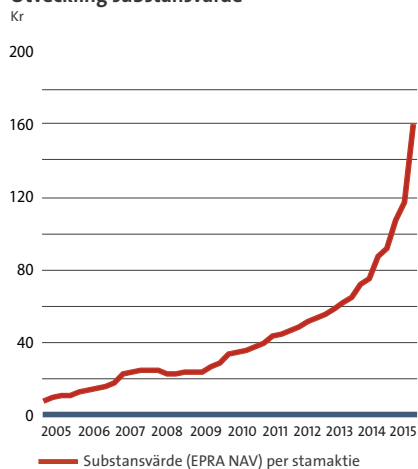
Aktiekurs



EPRA nyckeltal

	2015 jan-dec	2014 jan-dec
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	27 436	14 019
EPRA NAV, kr per aktie	159,14	86,33
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)	4	5

Utveckling substansvärde



Börskurs/substansvärde



Ägarförteckning per 2015-12-31

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	35,9	49,5
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,0	15,1
Swedbank Robur fonder	—	11 433 340	—	11 433 340	6,3	4,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	6 310 867	—	6 310 867	3,5	2,2
Handelsbanken Fonder AB	—	4 972 218	—	4 972 218	2,7	1,8
SEB Investment Management	—	4 612 807	—	4 612 807	2,5	1,6
CBNY Norges Bank	—	3 446 198	—	3 446 198	1,9	1,2
Lannebo fonder	—	2 500 000	—	2 500 000	1,4	0,9
AMF - Försäkring och fonder	—	2 282 507	—	2 282 507	1,2	0,8
Andra AP-fonden	—	2 215 766	—	2 215 766	1,2	0,8
Övriga	4 212	52 640 277	9 999 500	62 643 989	34,4	22,1
Totalt	11 229 432	161 167 420	10 000 000	182 396 852	100	100

Kalendarium preferensaktie

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
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 juli 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 juli 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 juli 2016
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 oktober 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 oktober 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 oktober 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.

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar. Återläggning sker även av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag.

Nettobelåningsgrad, %

Räntebärande skulder minskat med likvida medel och finansiella placeringar i förhållande till balansomslutningen minskat med likvida medel och finansiella placeringar.

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 årets slut.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie, kr

Eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet utestående stamaktier vid årets 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 årets 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.

Långsiktigt 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 årets slut.

Driftsöverskott, Mkr

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets 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, tomträtsavgäld och fastighetsskatt.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts klockan 14.00 den 18 februari 2016.

Kontakt

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

Ekonomisk information

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

Kalendarium

Årsredovisning	Vecka 14, 2016
Årsstämma	10 maj 2016
Delårsrapport jan-mars 2016	10 maj 2016
Delårsrapport jan-juni 2016	23 augusti 2016
Delårsrapport jan-sept 2016	3 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	22 februari 2017

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 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