

Fastighets AB Balder

Delårsrapport

januari-september 2016

- Förvaltningsresultatet före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 615 Mkr (1 298), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 20 % till 8,49 kr (7,07)
- Hyresintäkterna uppgick till 3 946 Mkr (2 031)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 938 Mkr (2 410) motsvarande 16,16 kr per stamaktie (13,92)
- Substansvärdet uppgick till 184,72 kr per stamaktie (116,06) och eget kapital (inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde) uppgick till 146,16 kr per stamaktie (97,39)

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 september 2016 ett värde om 79,9 Mdkr (39,9). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Juli-september 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 1 381 Mkr (661).
- Driftsöverskottet uppgick till 967 Mkr (503).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 12 % till 600 Mkr (535), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 6 % till 3,18 kr (2,99).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 070 Mkr (578). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,3 % (5,3).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med 3 Mkr (–112).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 430 Mkr (815).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 205 Mkr (815) vilket motsvarar 6,69 kr per stamaktie (4,71).
- 6 fastigheter (4) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 605 Mkr (1 151).
- 12 fastigheter (1) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 583 Mkr (184).
- Intressebolaget Brinova Fastigheter AB (publ) börsnoterades den 30 september 2016. Balders andel uppgår till 28,0 %.
- En riktad nyemission om 3 000 633 stamaktier till ett värde om 682 Mkr efter emissionskostnader har genomförts.
- Balder har avtalat om att förvärva samtliga fastigheter i I.A Hedin Fastighet AB koncernen från Anders Hedin Invest AB. Fastighetsvärdet uppgår till ca 4 150 Mkr inklusive pågående byggnationer, tillträde planeras till den 30 november 2016.

Januari-september 2016

- Sato Oyjs resultaträkning konsolideras för första gången från och med 1 januari 2016.
- Hyresintäkterna uppgick till 3 946 Mkr (2 031).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 677 Mkr (1 435).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 24 % till 1 615 Mkr (1 298), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 20 % till 8,49 kr (7,07).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 2 721 Mkr (1 371). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,3 % (5,3).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med –426 Mkr (30).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 389 Mkr (2 410).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 938 Mkr (2 410) vilket motsvarar 16,16 kr per stamaktie (13,92).
- 65 fastigheter (11) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 6 710 Mkr (2 180).
- 49 fastigheter (22) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 1 308 Mkr (1 610).

	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	3 946	2 031	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr ¹⁾	1 615	1 298	1 780	1 275	854	691	516	417	315	174
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	2 721	1 371	3 388	3 050	854	812	990	1 047	4	–201
Värdeförändringar derivat, Mkr	–426	30	227	–624	433	–71	–520	148	–23	–333
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	2 938	2 410	4 916	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248	–388
Fastigheter redovisat värde, Mkr	79 875	39 895	68 456	37 382	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086

Data per stamaktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ²⁾

Genomsnittligt antal aktier, tusental	172 474	162 397	162 753	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910
Resultat efter skatt, kr	16,16	13,92	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04
Förvaltningsresultat före skatt, kr	8,49	7,07	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81
Utestående antal aktier, tusental	175 397	162 397	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458
Eget kapital, kr	146,16	97,39	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	184,72	116,06	159,14	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95
Börskurs per bokslutsdag, kr	228,00	158,80	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Noterade intressebolag till marknadsvärde avser Collector AB (publ) och Brinova Fastigheter AB (publ).

VD har ordet

Bästa aktieägare

Förvaltningsresultatet för moderbolagets aktieägare uppgick under Q 3 till 600 Mkr motsvarande 3,18 kr per stamaktie. Detta motsvarar en ökning om 6,5 % jämfört med samma period föregående år. Om det verkar vara en låg procentuell förbättring så är det en riktig observation och förklaringen är att i förra årets Q 3 ingick en extraordinär intäkt om 50 Mkr i finansnettot. Ökningen mellan åren, om vi justerar för denna extraordinära intäkt, blir då istället 19 % (3,18 jämfört med 2,68 vilket genast känns lite bättre).

Under Q3 träffade vi avtal med Anders Hedin om att förvärva samtliga fastigheter i I. A. Hedin Fastighet AB. Fastighetsvärdet inklusive pågående investeringar uppgår till 4 150 Mkr och utgör därmed ett av de största förvärven som Balder har gjort. Fastigheterna hyrs i huvudsak av Hedin Bil koncernen som grundades 1985 och har sedan dess framgångsrikt vuxit till att idag vara Sveriges näst största företag inom bilhandel med tillhörande verksamhet. En del av köpeskillingen erläggs genom emission av aktier och efter affärens genomförande blir Anders Hedin en av våra största aktieägare.

För vårt intressebolag Brinova blev sista dagen i kvartalet första dagen för handel i dess aktier på First North. Brinova känns bra och jag ser fram emot att delta i dess utveckling många år framöver.

Det är också värt att nämna att vi den 6 oktober avtalade om att bli 25 % ägare till "Culture Casbah" och intilliggande bostadskvarter i Malmö. Affären förutsätter godkännande av olika instanser inom Malmö kommun.

Sammantaget kan jag konstatera att det mesta i vårt bolag utvecklas väl och att vi gnetar på som vanligt.

Det känns som om våra bästa dagar ligger framför oss.

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 fastighetsförvärf och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar

avseende derivat. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid tid gällande skattesatsen.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2016 30 sept	2016 30 juni	2016 31 mars	2015 31 dec	2015 30 sept	2015 30 juni	2015 31 mars	2014 31 dec	2014 30 sept	2014 30 juni	2014 31 mars
Hyresintäkter	5 470	5 325	5 135	5 045	2 725	2 650	2 745	2 730	2 650	2 600	2 310
Fastighetskostnader	-1 690	-1 685	-1 670	-1 635	-775	-760	-800	-800	-795	-785	-735
Driftsöverskott	3 780	3 640	3 465	3 410	1 950	1 890	1 945	1 930	1 855	1 815	1 575
Förvaltnings- och administrationskostnader	-490	-480	-440	-425	-175	-175	-170	-165	-165	-165	-165
Förvaltningsresultat från intressebolag	470	420	355	340	560	500	410	220	200	180	180
Rörelseresultat	3 760	3 580	3 380	3 325	2 335	2 215	2 185	1 985	1 890	1 830	1 590
Finansnetto	-1 025	-1 010	-930	-880	-530	-575	-575	-585	-580	-580	-535
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-445	-380	-400	-410	-	-	-	-	-	-	-
Förvaltningsresultat	2 290	2 190	2 050	2 035	1 805	1 640	1 610	1 400	1 310	1 250	1 055
Skatt	-490	-470	-440	-439	-397	-361	-354	-308	-288	-275	-232
Resultat efter skatt	1 800	1 720	1 610	1 596	1 408	1 279	1 256	1 092	1 021	975	823
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	1 600	1 520	1 410	1 396	1 208	1 079	1 056	892	821	775	623
Preferensaktieägare	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	11,92	11,55	10,73	10,64	9,88	8,87	8,68	7,39	6,83	6,47	5,26

Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

Enligt IFRS ska inte Collector AB (publ) och Brinova Fastigheter AB (publ) redovisas till marknadsvärde när Balder redovisar andel i intressebolag från dessa bolag. För att tydliggöra de noterade intressebolagens marknadsvärde redovisas nedan Collector och Brinova till börskurs per den 30 september. Brinova Fastigheter AB (publ) ingår från och med 30 september 2016 då bolaget börsnoterades.

Mkr	2016 30 sept	2015 30 sept	2015 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	79 875	39 895	68 456
Övriga materiella anläggningstillgångar	130	91	122
Andelar i intressebolag ^{1,2)}	7 296	6 726	6 549
Fordringar	1 513	1 316	1 497
Likvida medel och finansiella placeringar	1 859	928	1 025
Summa tillgångar	90 672	48 956	77 649
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ³⁾	33 886	18 694	29 325
Uppskjuten skatteskuld	4 833	1 975	4 071
Räntebärande skulder	48 014	25 961	41 063
Derivat	1 930	1 056	1 294
Övriga skulder	2 009	1 270	1 896
Summa eget kapital och skulder	90 672	48 956	77 649
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	5 385 119,00	3 116 75,75	5 224 127,00
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	355 24,10	– –	– –
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	5 373	–	4 377

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2016 30 sept	2015 30 sept	2015 31 dec
Ingående eget kapital	29 325	14 261	14 261
Periodens/årets totalresultat	3 791	2 427	4 909
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	–200	–200	–200
Nyemission, efter emissionskostnader	682	–	1 705
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–107	–	–
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–107	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	–	4 377
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	554	–	–
Periodens förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	–53	2 205	4 273
Utgående eget kapital	33 886	18 694	29 325

Resultat, intäkter och kostnader

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 1 911 Mkr (1 298). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 24 % och uppgick till 1 615 Mkr (1 298), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 20 % till 8,49 kr (7,07). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 294 Mkr (329).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 389 Mkr (2 410). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 938 Mkr (2 410) motsvarande 16,16 kr per stamaktie (13,92). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 2 721 Mkr (1 371), värdeförändringar avseende räntederivat med -426 Mkr (30) samt resultat från andelar i intressebolag om 355 Mkr (472).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 94 % till 3 946 Mkr (2 031). Ökningen beror främst på Sato Oyj, vars resultaträkning konsoliderades för första gången från och med 1 januari 2016. Kontraktsportföljens hyresvärde per 30 september uppgick till 5 766 Mkr (2 795). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 617 kr/kvm (1 333) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 95 % (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 296 Mkr (139) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 269 Mkr (596) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på konsolideringen av Sato Oyj.

Driftsöverskottet har ökat med 87 % till 2 677 Mkr (1 435), vilket innebär en överskottsgrad om 68 % (71). 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 september genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet. Periodens orealiserade

värdeförändringar uppgick till 2 659 Mkr (1 307). Realiserade värdeförändringar uppgick till 62 Mkr (64).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september uppgick till 5,3 % (5,3), vilket är 0,1 procentenhet lägre jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och något lägre avkastningskrav.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 358 Mkr (135). Ökningen beror främst på konsolideringen av Sato Oyj.

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag samt 44,1 % i Collector AB (publ) som är börsnoterat. Under september månad börsnoterades även Balders intressebolag Brinova Fastigheter AB (publ). För att förtydliga dessa två intressebolags värde i Balder, redovisas även koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde (se sidan 5).

Under perioden har 49 % av aktierna i Sjaelsö Management ApS förvärvats. Sjaelsö Management är en av de större aktörerna inom projektutveckling och byggledning i Danmark.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 355 Mkr (472) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 294 Mkr (329).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 161 Mkr (108).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -709 Mkr (-332) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -426 Mkr (30). Periodens negativa värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har minskat under perioden. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

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

Skatt

Balders skattekostnad uppgår till 878 Mkr (432), varav 116 Mkr (3) är aktuell skattekostnad för perioden, vilket framförallt är hänförligt till konsolideringen av Sato Oyj samt dessutom en uppskjuten skattekostnad om 762 Mkr (429).

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 4 833 Mkr (1 975).

Tredje kvartalet 2016

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2016 ökade med 33 % och uppgick till 712 Mkr (535). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för tredje kvartalet 2016 ökade med 12 % och uppgick till 600 Mkr (535) vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 6 % till 3,18 kr (2,99). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 115 Mkr (148). Hyresintäkterna uppgick till 1 381 Mkr (661) och fastighetskostnaderna till 414 Mkr (157), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 92 % till 967 Mkr (503). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror till stora delar på att Sato Oyj konsoliderades från och med 1 januari 2016. Överskottsgraden uppgick till 70 % (76). Den minskade överskottsgraden beror på konsolideringen av Sato Oyj som huvudsakligen äger bostadsfastigheter, vilka generellt sett har högre fastighetskostnader jämfört med kommersiella fastigheter.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 430 Mkr (815). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 205 Mkr (815) motsvarande 6,69 kr per stamaktie (4,71). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 1 070 Mkr (578), värdeförändringar avseende räntederivat med 3 Mkr (–112) samt resultat från andelar i intressebolag om 158 Mkr (147). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september uppgick till 5,3 % vilket är 0,1 procentenhet lägre än den 30 juni 2016.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 516 Mkr (874). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 5 331 Mkr (3 759).

Periodens förvärv av fastigheter 4 416 Mkr (2 095), investeringar i befintliga fastigheter och projekt 1 532 Mkr (600), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande 610 Mkr (3 162), betald utdelning preferensaktier om 150 Mkr (150) samt utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 107 Mkr (–) summerar till 6 815 Mkr (6 007).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 1 971 Mkr (655), genom försäljningar av fastigheter 1 001 Mkr (1 604), finansiella placeringar 225 Mkr (493), nyemission 682 Mkr (–), nyemission i dotterföretaget Sato Oyj 420 Mkr (–) samt en nettoupplåning om 3 524 Mkr (3 620), vilket summerar till 7 822 Mkr (6 372).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 1 008 Mkr (366). Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 4 853 Mkr (1 000) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 september till 2 209 Mkr (1 278).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 september uppgick till 551 personer (447), varav 239 kvinnor (193). 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 perioden till 143 Mkr (102).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 412 Mkr (1 077). Utdelning från dotterbolag ingick med 1 430 Mkr (800) och värdeförändringar avseende orealiserade räntederivat uppgick till –450 Mkr (14).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 september 1 191 förvaltningsfastigheter (466) med en uthyrningsbar yta om ca 3 540 tkvm (2 097) till ett värde om 79 875 Mkr (39 895), inklusive projektfastigheter. Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 5 725 Mkr (2 795).

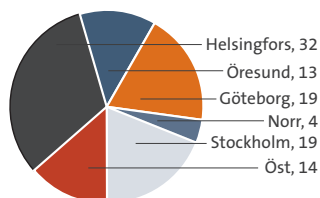
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar. Balders bostadsfastigheter är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2016-09-30 ¹⁾

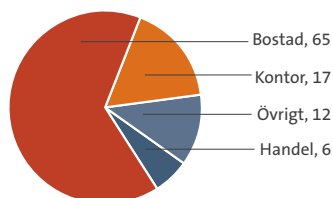
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	499	1 009 671	2 147	2 127	2 046	95	23 994	30
Stockholm	53	444 791	825	1 854	768	93	13 953	17
Göteborg	177	779 941	1 012	1 297	968	96	14 404	18
Öresund	54	340 132	540	1 588	499	92	8 821	11
Öst	329	783 364	994	1 268	943	95	10 908	14
Norr	79	181 742	208	1 145	204	98	2 947	4
Totalt	1 191	3 539 641	5 725	1 617	5 429	95	75 027	94
Projekt			41		41		4 848	6
Totalt	1 191	3 539 641	5 766	1 617	5 470	95	79 875	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 034	2 554 614	3 986	1 560	3 819	96	47 622	60
Kontor	68	431 397	836	1 937	746	89	13 463	17
Handel	46	211 199	318	1 507	302	95	4 674	6
Övrigt	43	342 431	585	1 709	561	96	9 268	12
Totalt	1 191	3 539 641	5 725	1 617	5 429	95	75 027	94
Projekt			41		41		4 848	6
Totalt	1 191	3 539 641	5 766	1 617	5 470	95	79 875	100

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

Redovisat värde per region
inklusive projekt, %



Redovisat värde per fastighetskategori
inklusive projekt, %



Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark och Norge värderas med avkastningsmetoden. I Finland används förutom avkastningsmetoden även ortprismetoden samt värdering till anskaffningsvärde. Per den 30 september uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,3 % (5,3) 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 september pågående bostadsprojekt med en förväntad total investering om 7 500 Mkr varav ca 4 300 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 ca 600 lägenheter under produktion, i Finland ca

1 500 lägenheter och i Sverige ca 400 lägenheter där majoriteten avser bostadsrätter.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders fastigheter uppgick den 30 september till 79 875 Mkr (39 895). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 2 659 Mkr (1 307) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och något lägre avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 8 242 Mkr (2 780) investerats, varav 6 710 Mkr (2 180) avser förvärv och 1 532 Mkr (600) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Största delen av periodens förvärv av fastigheter avser förvärv i Sato Oyj om ca 2 300 lägenheter. Under perioden har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 1 308 Mkr (1 610). Resultatet från fastighetsförsäljningarna uppgick till 62 Mkr (64). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt tabellen nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2016		2015	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Fastighetsbestånd 1 januari	68 456	1 177	37 382	486
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	1 532		600	
Förvärv	6 710	65	2 180	2
Avyttringar/omklassificeringar	-1 246	-51	-1 540	-22
Värdeförändring fastigheter, realiserade	2 659		1 307	
Valutaförändring	1 763		-34	
Fastighetsbestånd 30 september	79 875	1 191	39 895	466

1) Antal förvaltningsfastigheter.

Fastighetstransaktioner 2016

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Lorensberg 45:20	Göteborg	Hotell	3 662
Ett	1	Sato Oyj	Finland	Bostad	1 652
Två	53	Sato Oyj	Finland	Bostad	123 089
Två	1	Högskolan Hedmark, Elverum	Norge	Utbildning	16 393
Två	1	Lindholmen 29:1	Göteborg	Kontor	12 223
Två	1	Heden 47:3	Göteborg	Kontor	7 541
Två	1	Hotell Österport, Köpenhamn	Danmark	Hotell	6 325
Tre	6	Sato Oyj	Finland	Bostad	27 257
Totalt	65				198 142
Avyttring					
Ett	1	Miklaholt 2	Stockholm	Kontor	1 916
Ett	1	Backa 170:1	Göteborg	Övrigt	3 500
Ett	1	Advokaten 1	Töreboda	Handel	2 128
Ett	1	Rönnen 11	Töreboda	Bostad	1 039
Ett	1	Sotaren 12	Töreboda	Bostad	976
Ett	1	Byggmästaren 5	Töreboda	Bostad	1 381
Ett	1	Plåtslagaren 9	Töreboda	Bostad	1 849
Ett	1	Rådhuset 40	Skara	Bostad	2 103
Ett	1	Tallen 7	Skara	Bostad	852
Ett	1	Frigga 4	Skara	Bostad	824
Ett	1	Frigga 5	Skara	Bostad	828
Ett	1	Fjärilen 6	Skara	Bostad	350
Ett	1	Svärdet 11	Skara	Bostad	412
Ett	1	Bromsen 5	Skara	Bostad	534
Ett	1	Bisittaren 6	Skara	Bostad	300
Ett	1	Bisittaren 2	Skara	Bostad	354
Ett	1	Smörberget 2	Skara	Bostad	410
Ett	1	Almen 4	Skara	Bostad	709
Ett	1	Sländan 1	Skara	Bostad	1 434
Ett	1	Plymen 4, 5	Skara	Bostad	705
Ett	1	Tor 6	Skara	Bostad	1 141
Ett	1	Heimdal 1	Skara	Bostad	682
Ett	1	Heimdal 4	Skara	Bostad	672
Ett	1	Tyr 1	Skara	Bostad	680
Ett	1	Boken 38	Skara	Bostad	967
Ett	1	Aspen 1	Skara	Bostad	1 465
Ett	1	Tor 10	Skara	Bostad	689
Ett	6	Sato Oyj	Finland	Bostad	2 946
Två	4	Sato Oyj	Finland	Bostad	2 169
Tre	1	Mjälaryd 3:300	Jönköping	Bostad	2 948
Tre	1	Hålan 6:2	Jönköping	Bostad	10 280
Tre	1	Lejoninnan 10	Jönköping	Bostad	11 161
Tre	1	Björnen 6	Jönköping	Kontor	949
Tre	1	Tigern 7	Jönköping	Bostad	6 001
Tre	7	Sato Oy	Finland	Bostad	28 458
Totalt	49				93 812

Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal bolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se sidorna 50-52 i Balders årsredovisning 2015. I tabellen nedan redovisas Balders hälftenägda intressebolag. Utöver de hälftenägda intressebolagen äger Balder 44,1 % (44,1)

i Collector AB (publ), 31 % (31) av Tornet Bostadsproduktion AB, 28 % (–) av Brinova Fastigheter AB (publ) och 49 % (–) av Sjaelsö Management ApS. För mer information om dessa intressebolag, se respektive bolags webbsida: Collector.se, Tornet.se, Brinova.se och Sjaelsömanagement.dk.

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2016-09-30¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	44	108 322	162	1 492	158	98	2 536	44
Göteborg	11	47 506	57	1 198	53	93	881	15
Öresund	22	59 006	87	1 469	85	99	1 281	22
Totalt	77	214 833	305	1 420	296	97	4 698	81
Projekt			16		16		1 086	19
Totalt	77	214 833	321	1 420	312	97	5 784	100

Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	27	45 453	71	1 555	70	99	1 279	22
Kontor	11	29 315	53	1 804	48	91	856	15
Handel	31	91 434	100	1 090	97	98	1 411	24
Övrigt	8	48 632	82	1 685	81	99	1 152	20
Totalt	77	214 833	305	1 420	296	97	4 698	81
Projekt			16		16		1 086	19
Totalt	77	214 833	321	1 420	312	97	5 784	100

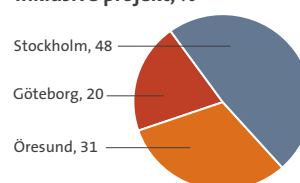
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

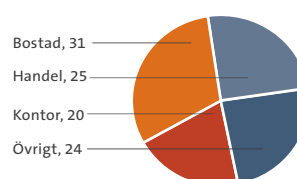
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2016 30 sept	2015 30 sept
Tillgångar		
Fastigheter	5 784	4 233
Övriga tillgångar	83	6
Likvida medel	181	81
Summa tillgångar	6 048	4 320
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	2 392	1 568
Räntebärande skulder	3 330	2 477
Övriga skulder	327	275
Summa eget kapital och skulder	6 048	4 320

Redovisat värde per region inklusive projekt, %



Redovisat värde per fastighetskategori 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 6,5 år (6,4). Balders 10 största kontrakt svarar för 5,9 % (10,2) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 12,7 år (13,3).

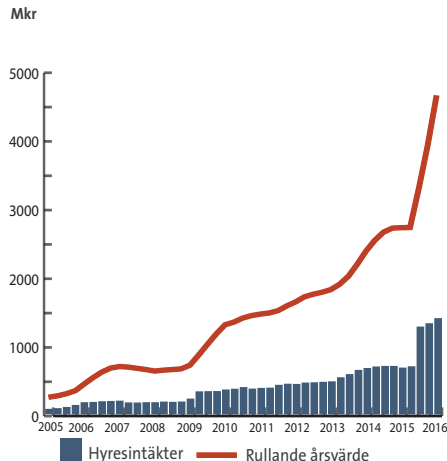
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,9 % (1,6) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,6 % (4,9) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2016-09-30

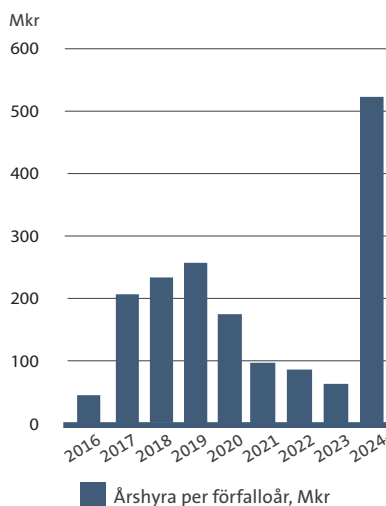
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2016	183	7	43	1
2017	1 137	41	205	4
2018	588	21	234	4
2019	461	16	257	5
2020–	426	15	933	17
Summa	2 795	100	1 671	31
Bostad ¹⁾	38 179		3 739	68
P-plats ¹⁾	5 741		17	0
Garage ¹⁾	4 511		43	1
Summa	51 226		5 470	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2016-09-30

- ICA Sverige AB
- Kopparbergs Bryggerier
- Norska staten
- Profilhotels
- Scandic Hotels AB
- SCA Hygiene Products AB
- Sirius International Försäkrings AB
- Stockholms stad
- Stureplansgruppen
- Winn Hotel Group

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde, uppgick den 30 september till 33 886 Mkr (18 694) och soliditeten uppgick till 37,4 % (38,2).

Det egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 3 791 Mkr (2 427), nyemission efter emissionskostnader om 682 Mkr (–) samt med minoritetens andel av nyemissionen i Sato Oyj om 554 Mkr (–), det egna kapitalet har minskat med –200 Mkr (–200) avseende beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna, –107 Mkr (–) avseende utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande, marknadsvärdet förändringen av innehavet i Collector AB (publ) och Brinova Fastigheter AB (publ) –53 Mkr (2 205), samt –107 Mkr (–) avseende transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande.

Räntebärande skulder

Huvuddelen av Balders skulder är revolverande bilaterala skulder med åtta olika nordiska banker. Förutom bankfinansiering har Balder obligationer om totalt 11 028 Mkr (2 650) utestående samt utestående certifikat om 2 248 Mkr (2 000).

Koncernens nettobelåningsgrad beräknad som netto räntebärande skulder dividerat med netto balansomslutning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde, uppgick till 52,0 % (52,1). De säkerställda skulderna i förhållande till de totala tillgångarna uppgick till 41 % (46) per den 30 september.

Balder hade per den 30 september kreditfaciliteter om 4 853 Mkr (1 000) varav 4 853 Mkr (1 000) var outnyttjade. Utöver dessa faciliteter hade Balder likvida medel, outnyttjad checkkredit samt finansiella placeringar om 2 209 Mkr (1 278). Balder har dessutom kreditfaciliteter som fullt ut täcker kommande betalningar för pågående byggnationer.

Räntebindningstiden respektive kreditbindningstiden uppgick till 2,7 år (2,1) och 4,3 år (3,4).

Finansiella mål

Balders finansiella mål är att soliditeten över tid inte ska understiga 35 % och att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2,0 ggr.

Per den 30 september var soliditeten 37,4 % (38,2) och räntetäckningsgraden 3,7 ggr (4,9).

Finansiella mål

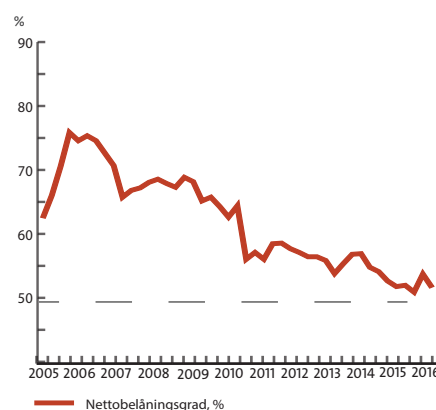
	Mål	Utfall ¹⁾
Soliditet, %	35,0	37,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,7

1) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

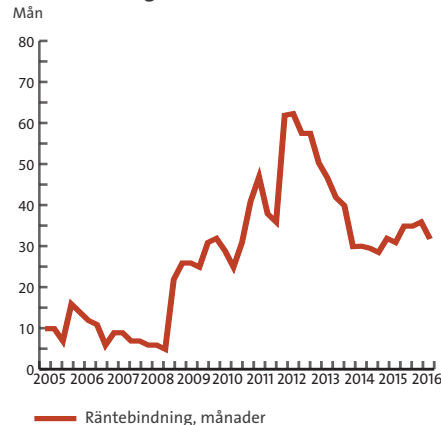
Ränteförfallostruktur per 2016-09-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	23 964	1,0	50
1–2 år	4 935	4,3	10
2–3 år	1 849	2,8	4
3–4 år	3 629	2,3	8
4–5 år	7 172	3,0	15
> 5 år	6 465	2,9	13
Summa	48 014	2,1	100

Nettobelåningsgrad



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 23 Mkr (21) 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 2015 års årsredovisning, på sidorna 53-55. 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 2015.

Bolaget tillämpar de nya riktlinjerna för alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" (APMs) från ESMA. Definitioner av nyckeltalen finns på sidan 24.

Valberedning

Vid årsstämman den 10 maj 2016 beslutades att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare dessa företräder ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet.

I enlighet med beslutet består Balders valberedning av, baserad på ägandet per 30 september 2016 och kända förändringar därefter: Lars Rasin, ordförande, Jesper Mårtensson, företrädande Erik Selin Fastigheter AB samt Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB.

Årsstämman kommer att hållas i Göteborg torsdagen den 11 maj 2017. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till eve.knight@balder.se.

Göteborg den 3 november 2016

Erik Selin

Verkställande direktör

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets AB Balder (publ), org nr 556525-6905 per 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning

har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 3 november 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svärdström

Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2016 juli-sept	2015 juli-sept	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2015/2016 okt-sept	2015 jan-dec
Hysesintäkter	1 381	661	3 946	2 031	4 626	2 711
Fastighetskostnader	-414	-157	-1 269	-596	-1 440	-767
Driftsöverskott	967	503	2 677	1 435	3 185	1 944
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	11	-6	62	64	63	65
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	1 059	584	2 659	1 307	4 676	3 323
Övriga intäkter/kostnader	1	2	7	1	8	2
Poster av engångskaraktär	-	-	-	-	9	9
Förvaltnings- och administrationskostnader	-122	-45	-358	-135	-408	-185
Andel i resultat från intressebolag	158	147	355	472	714	831
Rörelseresultat	2 074	1 185	5 402	3 144	8 246	5 988
Finansnetto	-249	-73	-709	-332	-814	-437
Värdeförändringar derivat	3	-112	-426	30	-229	227
Resultat före skatt	1 828	999	4 267	2 842	7 203	5 778
Skatt	-398	-184	-878	-432	-1 308	-862
Periodens/årets resultat	1 430	815	3 389	2 410	5 895	4 916
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 205	815	2 938	2 410	5 444	4 916
Innehav utan bestämmande inflytande	225	-	451	-	451	-
	1 430	815	3 389	2 410	5 895	4 916
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	241	51	513	21	496	3
Kassaflödessäkringar efter skatt	-6	-	-114	-	-114	-
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	1	-2	3	-3	-4	-10
Periodens/årets totalresultat	1 666	864	3 791	2 427	6 273	4 909
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 322	864	3 136	2 427	5 617	4 909
Innehav utan bestämmande inflytande	343	-	656	-	656	-
	1 666	864	3 791	2 427	6 273	4 909
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	712	535	1 911	1 298	2 393	1 780
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	600	535	1 615	1 298	2 097	1 780
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr ¹⁾	3,18	2,99	8,49	7,07	11,14	9,71
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ¹⁾	6,69	4,71	16,16	13,92	30,79	28,98

1) Reducerat med preferensaktieutdelning för perioden.

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2016 30 sept	2015 30 sept	2015 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	79 875	39 895	68 456
Övriga materiella anläggningstillgångar	130	91	122
Andelar i intressebolag	3 075	4 521	2 276
Fordringar	1 513	1 316	1 497
Likvida medel och finansiella placeringar	1 859	928	1 025
Summa tillgångar	86 451	46 751	73 376
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	29 665	16 488	25 052
Uppskjuten skatteskuld	4 833	1 975	4 071
Räntebärande skulder	48 014	25 961	41 063
Derivat	1 930	1 056	1 294
Övriga skulder	2 009	1 270	1 896
Summa eget kapital och skulder	86 451	46 751	73 376
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande.	5 373	–	4 377

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2016 30 sept	2015 30 sept	2015 31 dec
Ingående eget kapital	25 052	14 261	14 261
Periodens/årets totalresultat	3 791	2 427	4 909
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	–200	–200	–200
Nyemission, efter emissionskostnader	682	–	1 705
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–107	–	–
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–107	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	–	4 377
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	554	–	–
Utgående eget kapital	29 665	16 488	25 052

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2016 juli-sept	2015 juli-sept	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2015 jan-dec
Driftsöverskott	967	503	2 677	1 435	1 944
Övriga intäkter/kostnader	1	2	7	1	2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-122	-45	-358	-135	-185
Återläggning av avskrivningar	4	4	11	12	15
Övriga justeringar	—	5	—	-4	0
Betalt finansnetto	-224	-99	-681	-431	-586
Betald skatt	-61	1	-139	-3	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	564	372	1 516	874	1 193
Förändring rörelsefordringar	67	-151	15	-534	-660
Förändring rörelseskulder	109	139	440	315	228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	740	360	1 971	655	762
Förvärv av fastigheter	-563	-1 151	-4 416	-2 095	-2 097
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	2	-1	-19	-6	-4
Förvärv av finansiella placeringar	-12	-223	-42	-524	-542
Förvärv av aktier i intressebolag	-228	-84	-442	-2 632	-92
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-453	-214	-1 532	-600	-791
Förvärv av dotterföretag ¹⁾	—	—	—	—	-4 219
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	—	—	-107	—	—
Försäljning av fastigheter	512	179	1 001	1 604	1 606
Försäljning av finansiella placeringar	1	301	225	493	504
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-742	-1 193	-5 331	-3 759	-5 635
Nyemission, efter emissionskostnader	682	—	682	—	1 705
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen i Sato Oyj	—	—	420	—	—
Utbetald utdelning preferensaktier	-50	-50	-150	-150	-200
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	—	—	-107	—	—
Upptagna lån	914	856	7 521	4 594	5 209
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-822	-173	-3 997	-974	-1 421
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	723	632	4 368	3 470	5 293
Periodens/årets kassaflöde	721	-201	1 008	366	421
Likvida medel vid periodens/årets början	907	766	620	199	199
Likvida medel vid periodens/årets slut	1 628	565	1 628	565	620
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350	350	314
Finansiella placeringar	231	363	231	363	405

1) Posten under 2015 avser nettoutflöde av likvida medel avseende förvärvet av Sato Oyj.

Segmentsinformation

Mkr	2016 juli-sept	2015 juli-sept	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2015/2016 okt-sept	2015 jan-dec
Hysesintäkter						
Helsingfors	493	—	1 395	—	1 395	—
Stockholm	199	198	598	641	800	843
Göteborg	255	229	750	697	991	938
Öresund	139	105	365	306	472	414
Öst	242	88	697	264	785	352
Norr	52	41	141	123	182	164
Totalt	1 381	661	3 946	2 031	4 626	2 711
Driftsöverskott						
Helsingfors	327	—	922	—	922	—
Stockholm	140	160	443	486	600	643
Göteborg	191	166	521	479	692	650
Öresund	118	84	300	227	388	315
Öst	152	65	399	168	463	233
Norr	40	28	93	75	121	103
Totalt	967	503	2 677	1 435	3 185	1 944

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 2 677 Mkr (1 435) och resultat före skatt 4 267 Mkr (2 842) består av värdeförändringar fastigheter 2 721 Mkr (1 371), övriga intäkter/kostnader 7 Mkr (1), förvaltnings- och administrationskostnader –358 Mkr (–135), andel i resultat från intressebolag 355 Mkr (472), finansnetto –709 Mkr (–332) samt värdeförändringar derivat –426 Mkr (30).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats med 4 399 Mkr i region Helsingfors, 403 Mkr i region Stockholm, 1 517 Mkr i region Göteborg, 2 240 Mkr i region Öresund, 769 Mkr i region Norr samt med 1 823 Mkr i region Öst. Koncernens projekt har ökat med 267 Mkr.

Satos fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehavet i Norge klassificeras under region Norr.

Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2016 juli-sept	2015 juli-sept	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2015/2016 okt-sept	2015 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	172 628	162 397	172 474	162 397	170 317	162 753
Resultat efter skatt, kr	6,69	4,71	16,16	13,92	30,79	28,98
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	2,25	2,26	6,67	6,98	9,65	10,00
Förvaltningsresultat före skatt, kr	3,18	2,99	8,49	7,07	11,14	9,71
Driftsöverskott, kr	4,48	3,10	12,39	8,84	15,53	11,94
Utestående antal aktier, tusental	175 397	162 397	175 397	162 397	175 397	172 397
Eget kapital, kr	146,16	97,39	146,16	97,39	146,16	128,03
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	184,72	116,06	184,72	116,06	184,72	159,14
Börskurs per bokslutsdagen, kr	228,00	158,80	228,00	158,80	228,00	208,70
Fastighetsrelaterade						
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 617	1 333	1 617	1 333	1 617	1 508
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 534	1 267	1 534	1 267	1 534	1 455
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	96
Överskottsgrad, %	70	76	68	71	69	72
Redovisat värde, kr/kvm	21 196	17 883	21 196	17 883	21 196	18 622
Antal förvaltningsfastigheter	1 191	466	1 191	466	1 191	1 177
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 540	2 097	3 540	2 097	3 540	3 430
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	600	535	1 615	1 298	2 097	1 780
Finansiella						
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	9,5	12,4	13,2	19,3	25,3	28,2
Avkastning totalt kapital, %	5,4	5,8	6,9	8,4	11,5	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	8,3	3,7	4,9	4,0	5,1
Soliditet, %	37,4	38,2	37,4	38,2	37,4	37,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Nettobelåningsgrad, %	52,0	52,1	52,0	52,1	52,0	52,3

Nyckeltal exklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2016 juli-sept	2015 juli-sept	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2015/2016 okt-sept	2015 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
Eget kapital, kr	122,09	83,82	122,09	83,82	122,09	103,24
Finansiella						
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	11,2	14,3	16,1	21,0	29,9	32,3
Avkastning totalt kapital, %	5,7	6,1	7,3	8,6	12,0	10,9
Soliditet, %	34,3	35,3	34,3	35,3	34,3	34,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Nettobelåningsgrad, %	54,6	54,6	54,6	54,6	54,6	55,3

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2016 juli-sept	2015 juli-sept	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2015/2016 okt-sept	2015 jan-dec
Nettoomsättning	46	33	143	102	188	147
Administrationskostnader	-52	-37	-161	-117	-211	-167
Rörelseresultat	-6	-4	-18	-15	-23	-20
Resultat från finansiella poster						
Utdelning från dotterbolag	—	—	1 430	800	1 430	800
Övrigt finansnetto	157	146	444	356	580	492
Värdeförändringar derivat	-9	-116	-450	14	-265	199
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	142	26	1 406	1 155	1 722	1 470
Bokslutsdispositioner						
Lämnade koncernbidrag	—	—	—	—	-340	-340
Resultat före skatt	142	26	1 406	1 155	1 382	1 130
Uppskjuten skatt	-31	-6	6	-78	14	-69
Periodens/årets resultat ¹⁾	111	20	1 412	1 077	1 396	1 061

1) Moderbolaget har inga poster som redovisas i Övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens/årets resultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2016 30 sept	2015 30 sept	2015 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	23	20	20
Finansiella anläggningstillgångar	3 675	3 235	3 537
Fordringar på koncernbolag	23 157	18 714	21 676
Kortfristiga fordringar	32	8	10
Likvida medel och finansiella placeringar	1 370	815	394
Summa tillgångar	28 256	22 792	25 637
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 956	7 374	9 063
Räntebärande skulder	10 832	9 856	10 968
Skulder till koncernbolag	4 870	4 435	4 507
Derivat	1 187	922	737
Övriga skulder	411	205	363
Summa eget kapital och skulder	28 256	22 792	25 637

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. Bolas borsvärde per den 30 september uppgick till 43 486 Mkr (29 205).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 35,3 % (38,0) av kapitalet och 49,0 % (51,3) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 22 % (18) av utestående stamaktier.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 13 047 aktieägare (8 452). Under perioden omsattes ca 56 miljoner aktier (50) vilket motsvarar i genomsnitt ca 296 000 aktier per handelsdag (266 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 43 % (41). Kursen på stamaktien var den 30 september 228,00 kr (158,80) och motsvarar en uppgång med 9,2 % sedan årsskiftet.

Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång 9 025 aktieägare

(8 602). Under perioden omsattes ca 2,2 miljoner aktier (2,5), vilket motsvarar i genomsnitt ca 11 900 aktier per handelsdag (13 500). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 30 % (34). Den 30 september var börskursen för preferensaktien 349,50 kr (341,60) och motsvarar en uppgång med 12,0 % sedan årsskiftet och en totalavkastning om 16,8 % sedan årsskiftet.

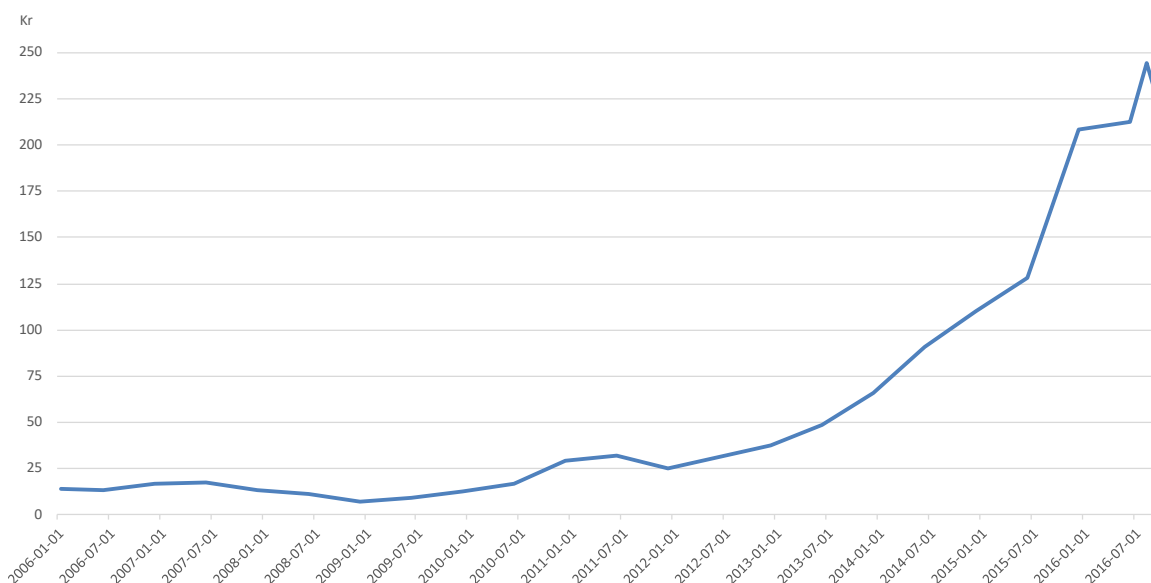
Aktiekapital

Balder genomförde under september en riktad nyemission om 3 000 633 stamaktier, vilket inbringade 682 Mkr efter emissionskostnader. För befintliga stamaktieägare innebar emissionen en utspädningseffekt om 1,7 % på kapitalet. Efter emissionen och per den 30 september uppgick aktiekapitalet i Balder till 185 397 485 kr fördelat på 185 397 485 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr, varav 11 229 432 av serie A, 164 168 053 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Totalt antal utestående aktier uppgår till 185 397 485. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

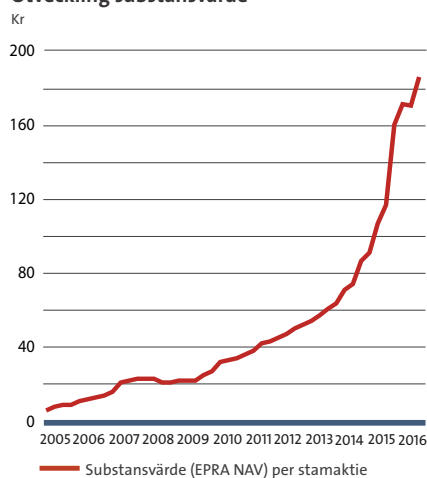
EPRA nyckeltal

	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2015 jan-dec
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	32 399	18 848	27 436
EPRA NAV, kr per aktie	184,72	116,06	159,14
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %	5	5	4

Aktiekursens utveckling



Utveckling substansvärde



Börskurs/substansvärde



Ägarförteckning per 2016-09-30

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	35,3	49,0
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	8,9	14,9
Swedbank Robur fonder	—	11 597 897	—	11 597 897	6,3	4,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	6 748 741	—	6 748 741	3,6	2,4
Handelsbanken Fonder AB	—	5 339 532	—	5 339 532	2,9	1,9
SEB Investment Management	—	4 541 120	—	4 541 120	2,4	1,6
CBNY Norges Bank	—	2 692 826	—	2 692 826	1,5	0,9
JPM Chase	—	2 484 423	75 949	2 560 372	1,4	0,9
Lannebo fonder	—	2 550 228	—	2 550 228	1,4	0,9
Andra AP-fonden	—	2 546 661	—	2 546 661	1,4	0,9
Övriga	4 212	54 913 185	9 923 551	64 840 948	35,0	22,6
Totalt	11 229 432	164 168 053	10 000 000	185 397 485	100	100

Kalendarium preferensaktie

Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	5 januari 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 januari 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 januari 2017
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 april 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 april 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 april 2017
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 juli 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juli 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 juli 2017

Definitioner

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Fastighets AB Balder tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer hur Fastighets AB Balders nyckeltal definieras och beräknas.

Finansiella

Avkastning eget kapital, stamaktie, %

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

Avkastning totalt kapital, %

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

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr ²⁾

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, inklusive innehav utan bestämmande inflytande, i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

1) Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

2) Vid beräkning av Förvaltningsresultat före skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare reduceras även förvaltningsresultatet med innehav utan bestämmande inflytandes andel.

Aktierelaterade

Eget kapital per stamaktie, kr

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

Eget kapital per preferensaktie, kr

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs om 287,70 kr per aktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie, kr

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid 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 periodens slut.

Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾

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, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Hyresvärde, Mkr ¹⁾

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 3 november 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

Bokslutskommuniké 2016	22 februari 2017
Årsstämma	11 maj 2017
Delårsrapport jan-mars 2017	11 maj 2017
Delårsrapport jan-juni 2017	22 augusti 2017
Delårsrapport jan-sept 2017	2 november 2017
Bokslutskommuniké 2017	22 februari 2018

Fastighets AB Balder (publ) www.balder.se · info@balder.se · Org.nr 556525-6905

Huvudkontor Parkgatan 49 · Box 53 121 · 411 39 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 Wetterlinggatan 11G · 521 34 Falköping · Tel 0515-72 14 80

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

Parkgatan 49 · Box 53 121 · 411 39 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

Rönnebergagatan 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