Fastighets AB Balder
Delårsrapport

januari-mars 2019

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 901 Mkr (683), vilket motsvarar en ökning per aktie med 32 % till 5,01 kr (3,80)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 288,74 kr per aktie (237,48)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 797 Mkr (1 573)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 188 Mkr (2 015) motsvarande 6,60 kr per aktie (11,20)

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 mars 2019 ett värde om 123,2 Mdkr (104,1). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Fixfabriken, Göteborg
Visionsbild: Carbon White

BALDER

Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Januari-mars 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 1 797 Mkr (1 573), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 42 Mkr (38).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 288 Mkr (1 094), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 29 Mkr (26).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 32 % till 901 Mkr (683), vilket motsvarar 5,01 kr per aktie (3,80).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 708 Mkr (1 737). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,8 % (5,0), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.
- Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet före skatt med –99 Mkr (–16).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 390 Mkr (2 187).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 188 Mkr (2 015) vilket motsvarar 6,60 kr per aktie (11,20).
- 12 fastigheter (6) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 2 125 Mkr (455), varav en kontorsfastighet i centrala London.
- Inga fastigheter (–) har avyttrats under perioden, endast försäljning av ägarlägenheter och mark har skett till ett värde om 82 Mkr (28).

	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	1 797	1 573	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701
Förvaltningsresultat, Mkr [1]	901	683	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275	854	691
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	708	1 737	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050	854	812
Värdeförändringar derivat, Mkr	–99	–16	–34	144	–114	227	–624	433	–71
Resultat efter skatt, Mkr [1]	1 188	2 015	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162
Förvaltningsfastigheter, Mkr	121 366	104 118	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278
Exploateringsfastigheter, Mkr [2]	1 861	–	1 598	–	–	–	–	–	–
Data per aktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde [3]									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	*180 000*	*180 000*	*180 000*	*180 000*	*173 598*	*162 753*	*161 786*	*159 537*	*159 537*
Resultat efter skatt, kr	6,60	11,20	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69
Förvaltningsresultat, kr	5,01	3,80	18,35	14,74	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73
Utestående antal aktier, tusental	*180 000*	*180 000*	*180 000*	*180 000*	*180 000*	*172 397*	*162 397*	*159 537*	*159 537*
Eget kapital, kr	231,77	190,60	225,60	185,02	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	288,74	237,48	280,17	229,25	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37
Börskurs per bokslutsdag, kr	298,00	209,60	252,00	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.
2) Per den 31 december 2018 har pågående projekt i form av exploateringsfastigheter omklassificerats och därmed särskilts från förvaltningsfastigheter.
3) Noterade intressebolag till marknadsvärde avser Collector AB (publ) och Brinova Fastigheter AB (publ).

VD har ordet

Kära aktieägare,

Förvaltningsresultatet
Året har börjat bra med ett förvaltningsresultat som i det första kvartalet ökar 32 % till 5,01 kr per aktie. Ökningen genereras från befintlig portfölj, nya investeringar, intressebolagen och finansnettot.

Investeringar och projekt
Vi har under Q1 investerat 3,6 Mdkr i fastighetsförvärv och projekt. Under året har vi märkt ett ökat intresse för våra Brf-projekt i Göteborg och t.ex Brf Sjöstjärnan i Frölunda med 130 lägenheter är nu slutsåld, fastigheten färdigställs under fjärde kvartalet i år.

Vi ser fortsatt positivt på uppbyggnaden av vår projektverksamhet och de möjligheter som kommer framöver.

Ny regionsindelning
Balders verksamhet i Köpenhamn har funnits under många år och har nu nått en storlek både som organisation och i fastighetsvärde som gör att den från och med nu särredovisas. Resterande del av tidigare region Öresund samt Storbritannien och Tyskland redovisas nu som region Syd.

Redovisning
En förändring av redovisningsreglerna har börjat gälla 2019 vilket i vårt fall innebär att vi skall boka upp våra Tomträttsavtal i balansräkningen som en tillgång om 1,5 Mdkr och även en motsvarande skuld om 1,5 Mdkr, ni ser det på raderna i balansräkningen, kallat Leasingavtal.

I resultaträkningen flyttas tomträttsavgälden från fastighetskostnad till kostnad i finansnettot. Min personliga åsikt är att denna förändring av redovisningen ger en mindre rättvisande bild av verkligheten än vad tidigare redovisningsprincip gjorde.

För rörelsedrivande bolag blir effekten avseende deras hyresavtal lite förenklat en ökning av balansräkningen då de skall boka kommande hyresbetalningar och därmed rätten till lokalen som en tillgång och en skuld. I resultaträkningen flyttas hyran från kostnad i rörelsen till att istället bli en avskrivning. Deras EBITDA ökar (men inget har hänt i verkligheten) resultatet före skatt blir dock detsamma.

Så i det fall vi hyr ut en fastighet på ett långt hyresavtal till bolaget X som i sin tur hyr ut i andra hand på samma villkor till bolaget Y blir resultatet att tillgången precis som tidigare finns i vår balansräkning men även i balansräkningen för bolaget X och bolaget Y, dvs en och samma fastighet/tillgång finns nu i ett fall som detta i tre olika balansräkningar.

Erik Selin
Verkställande direktör

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Balder sin intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas 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 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 var tid gällande skattesatsen.

Aktuell intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis

Mkr	2019 31 mars	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 juni	2018 31 mars	2017 31 dec	2017 30 sept	2017 30 juni	2017 31 mars	2016 31 dec	2016 30 sept
Hyresintäkter	7 175	7 000	6 800	6 665	6 430	6 240	5 920	5 860	5 700	5 800	5 470
Fastighetskostnader	–1 875	–1 885	–1 845	–1 815	–1 760	–1 720	–1 655	–1 690	–1 660	–1 695	–1 690
Driftsöverskott	**5 300**	**5 115**	**4 955**	**4 850**	**4 670**	**4 520**	**4 265**	**4 170**	**4 040**	**4 105**	**3 780**
Förvaltnings- och administrationskostnader	–620	–595	–590	–590	–565	–550	–510	–490	–490	–490	–490
Förvaltningsresultat från intressebolag	775	735	660	650	650	640	600	530	530	505	470
Rörelseresultat	**5 455**	**5 255**	**5 025**	**4 910**	**4 755**	**4 610**	**4 355**	**4 210**	**4 080**	**4 120**	**3 760**
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	–1 250	–1 125	–1 100	–1 120	–1 120	–1 060	–1 050	–950	–950	–1 040	–1 025
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	–580	–565	–555	–555	–550	–525	–475	–455	–450	–445	–445
Förvaltningsresultat [1)]	**3 625**	**3 565**	**3 370**	**3 235**	**3 085**	**3 025**	**2 830**	**2 805**	**2 680**	**2 635**	**2 290**
Skatt	–765	–750	–730	–700	–665	–650	–610	–605	–580	–570	–490
Resultat efter skatt	**2 860**	**2 815**	**2 640**	**2 535**	**2 420**	**2 375**	**2 220**	**2 200**	**2 100**	**2 065**	**1 800**
Förvaltningsresultat per aktie, kr	**20,14**	**19,81**	**18,72**	**17,97**	**17,14**	**16,81**	**15,72**	**14,47**	**13,78**	**13,52**	**11,92**

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

I aktuell intjäningsförmåga har balansdagens kurs använts vid omräkning av utländska dotterbolags resultatposter.

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 31 mars.

Mkr	2019 31 mars	2018 31 mars	2018 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	121 366	104 118	116 542
Exploateringsfastigheter	1 861	–	1 598
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 534	–	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	138	109	123
Andelar i intressebolag [1,2)]	6 923	6 143	6 682
Fordringar	2 599	1 909	2 198
Likvida medel och finansiella placeringar	1 921	1 527	1 328
Summa tillgångar	**136 343**	**113 806**	**128 471**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital [3)]	49 258	41 067	47 871
Uppskjuten skatteskuld	9 077	7 406	8 857
Räntebärande skulder	71 583	61 811	67 205
–varav Hybridkapital [4)]	*3 648*	*3 603*	*3 596*
Derivat	1 178	1 033	965
Leasingavtal	1 534	–	–
Övriga skulder	3 714	2 489	3 573
Summa eget kapital och skulder	**136 343**	**113 806**	**128 471**
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ)	2 244	2 955	2 240
Collectors börskurs (kr)	49,60	65,30	49,50
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ)	345	238	319
Brinovas börskurs (kr)	18,75	12,90	17,30
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	7 539	6 759	7 262
4) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 824	1 801	1 798

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2019 31 mars	2018 31 mars	2018 31 dec
Ingående eget kapital	**47 871**	**39 725**	**39 725**
Övergångseffekt IFRS 9	–	–92	–92
Ändrade redovisningsprinciper i Sato Oyj (IAS 12)	–	–	–124
Periodens/årets totalresultat	1 431	2 256	10 143
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–3	–	–111
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–	–135	–135
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	2	–	8
Periodens/årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	–43	–688	–1 545
Utgående eget kapital	**49 258**	**41 067**	**47 871**

Intäkter, kostnader och resultat

Förvaltningsresultat
Periodens förvaltningsresultat uppgick till 1 046 Mkr (815), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 18 Mkr (8). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 32 % och uppgick till 901 Mkr (683), vilket motsvarar 5,01 kr per aktie (3,80). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 196 Mkr (151).

Resultat efter skatt
Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 390 Mkr (2 187). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 188 Mkr (2 015), motsvarande 6,60 kr per aktie (11,20). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 708 Mkr (1 737), värdeförändringar avseende räntederivat med –99 Mkr (–16) samt resultat från andelar i intressebolag om 178 Mkr (170).

Hyresintäkter
Hyresintäkterna ökade med 14 % till 1 797 Mkr (1 573), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 42 Mkr (38). Ökningen beror främst på förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktsportföljens hyresvärde per 31 mars uppgick till 7 456 Mkr (6 694). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 821 kr/kvm (1 760) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 2,8 % efter justering för valutakursförändring.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 96 % (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 281 Mkr (264) på årsbasis.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick till –509 Mkr (–480) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –13 Mkr (–12).

Driftsöverskottet har ökat med 18 % till 1 288 Mkr (1 094), vilket innebär en överskottsgrad om 72 % (70).

På grund av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från 1 januari 2019 inom finansnettot, vilket påverkar fastighetskostnaderna positivt med ca 15 Mkr.

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter
Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till 717 Mkr (1 722). Realiserade värdeförändringar uppgick till –9 Mkr (15). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 4,8 % (5,0), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är i huvudsak hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Förvaltnings- och administrationskostnader
Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till –157 Mkr (–141), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –4 Mkr (–4).

Andelar i resultat från intressebolag
Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 15 i 2018 års årsredovisning, samt 44,1 % i Collector AB (publ) som är börsnoterat. Även Brinova Fastigheter AB (publ) är börsnoterat och Balders ägarandel uppgår till 25,5 %. För att förtydliga dessa två intressebolags värde i Balder, redovisas även koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde, se sidan 5.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 178 Mkr (170) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 196 Mkr (151).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 31 Mkr (65). Periodens skattekostnad uppgick till –49 Mkr (–46).

Finansnetto och värdeförändringar derivat
Finansnettot uppgick till –278 Mkr (–286), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –7 Mkr (–14).

På grund av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från 1 januari 2019 inom finansnettot, vilket påverkat finansnettot negativt med ca –15 Mkr.

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till –99 Mkr (–16). Periodens negativa värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har minskat under perioden. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,7 % (1,8) och för perioden 1,7 % (2,0).

Skatt
Koncernens totala skattekostnad uppgick till –247 Mkr (–369), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –6 Mkr (–8). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –58 Mkr (–68), vilket framförallt är hänförligt till Sato Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om –189 Mkr (–301). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –40 Mkr (–43).

Skatt har beräknats med gällande skattesats i respektive land. I Sverige har skatten beräknats med 21,4 % på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 %, som gäller från och med 2021.

De nya skattereglerna gäller från 1 januari 2019 i Sverige. Balders bedömning är att de nya reglerna inte kommer att

få en väsentlig effekt på 2019 års skatteberäkning under förutsättning att en effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske.

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 9 077 Mkr (7 406).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 700 Mkr (474). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –3 759 Mkr (–1 936).

Periodens förvärv av förvaltningsfastigheter –2 125 Mkr (–455), investeringar i befintliga fastigheter och projekt –1 480 Mkr (–1 466), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande –264 Mkr (–46) summerar till –3 870 Mkr (–1 966).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 520 Mkr (359), genom försäljningar av fastigheter 82 Mkr (28), finansiella placeringar 29 Mkr (2) samt en nettoupplåning om 3 754 Mkr (1 488), vilket summerar till 4 385 Mkr (1 878).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 516 Mkr (–88). Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 8 669 Mkr (6 117) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 mars till 2 272 Mkr (1 877).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 mars uppgick till 691 personer (617), varav 292 kvinnor (271). Balder är organiserat i sju regioner. 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 86 Mkr (67).

Periodens resultat efter skatt uppgick till –182 Mkr (–438). Övrigt finansnetto uppgick till –130 Mkr (–547) varav valutakursdifferenser uppgick till –254 Mkr (–758), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till –99 Mkr (–16).

Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av bolagets euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i utlandet.

Fastighetsbestånd

Balder ägde den 31 mars 1 196 förvaltningsfastigheter (1 156) med en uthyrningsbar yta om 4 084 tkvm (3 779) till ett värde om 121 366 Mkr (104 118). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 7 438 Mkr (6 649).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett värde av 1 861 Mkr (–). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 123 227 Mkr (104 118).

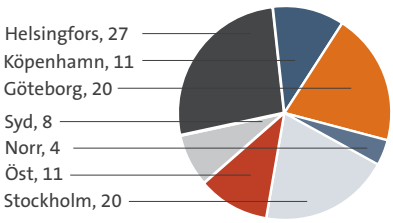
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2019-03-31 1)

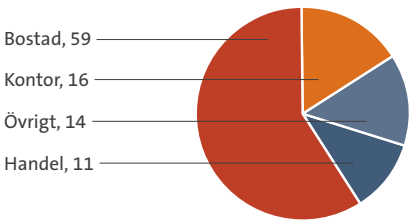
	Antal förvaltnings-fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	508	1 059 627	2 463	2 325	2 423	98	31 544	26
Stockholm	78	669 596	1 267	1 893	1 194	94	24 053	20
Göteborg	158	935 873	1 331	1 422	1 265	95	23 134	19
Köpenhamn	15	192 720	524	2 719	502	96	11 271	9
Syd	79	402 438	581	1 444	543	94	9 310	8
Öst	274	622 609	1 001	1 608	966	96	12 864	10
Norr	84	200 765	270	1 346	264	98	4 484	4
Totalt exklusive projekt	**1 196**	**4 083 628**	**7 438**	**1 821**	**7 157**	**96**	**116 660**	**95**
Projekt för egen förvaltning			18		18		4 706	4
Totalt förvaltningsfastigheter	**1 196**	**4 083 628**	**7 456**	**1 821**	**7 175**	**96**	**121 366**	**98**
Exploateringsfastigheter							1 861	2
Totalt fastighetsbestånd	**1 196**	**4 083 628**	**7 456**	**1 821**	**7 175**	**96**	**123 227**	**100**
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	945	2 478 551	4 582	1 849	4 468	98	66 485	54
Kontor	73	488 031	1 077	2 207	981	91	19 899	16
Handel	107	602 594	816	1 354	770	94	13 040	11
Övrigt	71	514 452	962	1 871	938	97	17 236	14
Totalt exklusive projekt	**1 196**	**4 083 628**	**7 438**	**1 821**	**7 157**	**96**	**116 660**	**95**
Projekt för egen förvaltning			18		18		4 706	4
Totalt förvaltningsfastigheter	**1 196**	**4 083 628**	**7 456**	**1 821**	**7 175**	**96**	**121 366**	**98**
Exploateringsfastigheter							1 861	2
Totalt fastighetsbestånd	**1 196**	**4 083 628**	**7 456**	**1 821**	**7 175**	**96**	**123 227**	**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, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



Fastighetsbeståndets förändring

Förvaltningsfastigheter
Balders förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden. I Finland och Ryssland används förutom avkastningsmetoden även ortprismetoden samt värdering till anskaffningsvärde. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde. Per den 31 mars uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,8 % (5,0) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter
Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 31 mars till 121 366 Mkr (104 118). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 717 Mkr (1 722) och är i huvudsak hänförligt till förbättrat driftsöverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar
Under perioden har totalt 3 342 Mkr (1 921) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 2 125 Mkr (455) avser förvärv och 1 217 Mkr (1 466) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har endast ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 82 Mkr (28). Resultatet från försäljningarna uppgick till –9 Mkr (15). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt tabellen nedan.

Projektfastigheter för egen förvaltning
Balder har per den 31 mars projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 4,7 Mdkr. Projekt med pågående byggnation ingår med 4,3 Mdkr och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 0,4 Mdkr. Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 7,6 Mdkr, vilket innebär att 3,3 Mdkr återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt. Projekten omfattar i huvudsak ca 1 200 lägenheter i Köpenhamn och ca 1 000 lägenheter i Helsingfors. Investeringarna avser ägarlägenheter som hyrs ut.

Exploateringsfastigheter
Balder har per den 31 mars exploateringsprojekt uppgående till 1,9 Mdkr. Projekt med pågående byggnation ingår med 0,7 Mdkr och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 1,2 Mdkr. Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 1,8 Mdkr, vilket innebär att 1,1 Mdkr återstår att investera. Merparten av de pågående byggnationerna avser bostadsrättsprojekt och omfattar i huvudsak ca 600 bostadsrättslägenheter i Sverige.

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till anskaffningsvärde och resultatet redovisas när fastigheten färdigställts, sålts och lämnats över till köparen.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2019		2018	
	Mkr	Antal [1]	Mkr	Antal [1]
Förvaltningsfastigheter 1 januari	**116 542**	**1 185**	**98 360**	**1 148**
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	1 217		1 466	
Förvärv	2 125	12	455	6
Avyttringar/omklassificeringar	–91	–1	–14	2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	717		1 722	
Valutaförändring	856		2 128	
Förvaltningsfastigheter 31 mars	**121 366**	**1 196**	**104 118**	**1 156**
Exploateringsfastigheter 1 januari [2]	**1 598**		**–**	
Upparbetade projektkostnader	263		–	
Exploateringsfastigheter 31 mars	**1 861**		**–**	
Totalt fastighetsbestånd 31 mars	**123 227**		**–**	

1) Antal förvaltningsfastigheter.
2) Per den 31 december 2018 har pågående projekt i form av exploateringsfastigheter omklassificerats och därmed särskilts från förvaltningsfastigheter.

Fastighetstransaktioner 2019

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Hans Michelsen 10	Malmö	Hotell	4 168
Ett	1	Stampen 7:12	Göteborg	Hotell	3 533
Ett	1	Lejonet 1	Malmö	Hotell	3 849
Ett	1	Bulten 1	Borås	Handel	1 815
Ett	1	Skorpionen 9	Luleå	Handel	1 800
Ett	1	Traktorn 5	Östersund	Handel	3 216
Ett	1	Basaren 1	Sundbyberg	Bostad	10 272
Ett	1	Muraren 9	Sundbyberg	Bostad	8 275
Ett	1	Kvillebäcken 61:5	Göteborg	Kontor	3 564
Ett	1	Kvillebäcken 61:8	Göteborg	Projekt	–
Ett	1	Aagaards plass 5	Sandefjord, Norge	Projekt	–
Ett	1	8 Fenchurch Place	London, Storbritannien	Kontor	9 161
Totalt	**12**				**49 653**

Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal fastighetsbolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se sidorna 28-31 i Balders årsredovisning 2018. I tabellen nedan redovisas Balders hälftenägda intressebolag samt Balders ägarandel om 49 % (–) av Sinoma Fastighets AB samt 56 % (56) av Serena Properties AB där Balder har ett gemensamt bestämmande inflytande, för bolagets webbsida, se: Serenaproperties.se.

Utöver de hälftenägda intressebolagen äger Balder 44,1 % (44,1) i Collector AB (publ), 33 % (31) av Tornet Bostadsproduktion AB, 25,5 % (25,5) av Brinova Fastigheter AB (publ), 49 % (49) av Sjaelsö Management ApS, 20 % (20) av SHH Bostad AB och 25 % (25) av Rosengård Fastighets AB. För mer information om dessa intressebolag, se respektive bolags webbsida: Collector.se, Tornet.se, Brinova.se, Sjaelsoe-management.dk, Shhbostad.se och Rosengardfastigheter.se.

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2019-03-31 [1)]

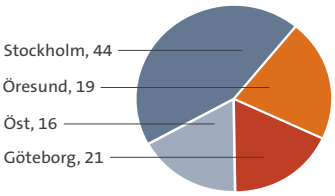
	Antal förvaltnings-fastigheter [2)]	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	77	193 529	269	1 391	260	97	4 640	41
Göteborg	41	161 987	182	1 126	176	97	2 321	20
Öresund	24	66 852	101	1 515	100	99	1 618	14
Öst	25	97 052	115	1 189	112	97	1 642	14
Totalt exklusive projekt	**167**	**519 419**	**668**	**1 286**	**648**	**97**	**10 221**	**90**
Projekt för egen förvaltning			10		10		1 173	10
Totalt fastighetsbestånd	**167**	**519 419**	**678**	**1 286**	**658**	**97**	**11 394**	**100**
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	38	63 717	114	1 790	113	99	2 395	21
Kontor	29	85 054	126	1 484	121	96	1 804	16
Handel	60	232 496	276	1 189	265	96	3 606	32
Övrigt	40	138 153	152	1 097	150	99	2 417	21
Totalt exklusive projekt	**167**	**519 419**	**668**	**1 286**	**648**	**97**	**10 221**	**90**
Projekt för egen förvaltning			10		10		1 173	10
Totalt fastighetsbestånd	**167**	**519 419**	**678**	**1 286**	**658**	**97**	**11 394**	**100**

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen 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.
2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

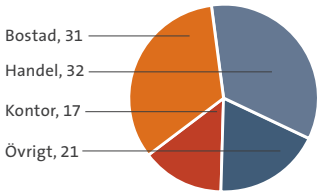
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2019 31 mars	2018 31 mars	2018 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	11 394	8 369	10 356
Övriga tillgångar	62	61	50
Likvida medel	169	185	111
Summa tillgångar	**11 625**	**8 615**	**10 517**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	4 637	3 800	4 499
Uppskjuten skatteskuld	549	470	529
Räntebärande skulder	5 695	4 197	5 199
Övriga skulder	744	148	290
Summa eget kapital och skulder	**11 625**	**8 615**	**10 517**

Redovisat värde per region, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



Kunder

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och därmed försämrad 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 7,7 år (7,6). Balders 10 största kontrakt svarar för 4,7 % (5,1) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 13,6 år (11,1).

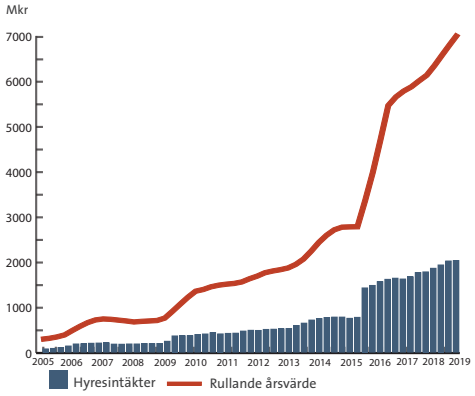
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,7 % (0,7) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,0 % (4,2) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktsstruktur 2019-03-31

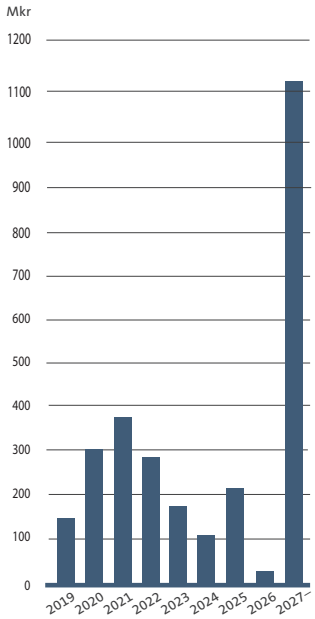
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2019	707	23	149	2
2020	960	31	297	4
2021	586	19	376	5
2022	428	14	288	4
2023–	406	13	1 639	23
Summa	**3 087**	**100**	**2 749**	**38**
Bostad [1)]	37 880		4 359	61
P-plats [1)]	4 900		19	0
Garage [1)]	3 947		48	1
Summa	**49 814**		**7 175**	**100**

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2019-03-31

- I.A. Hedin Bil AB
- ICA Sverige AB
- Kesko Oyj
- Ligula Hospitality Group
- Norska staten
- Scandic Hotels AB
- Stockholms Stad
- Stureplansgruppen
- Sundbybergs kommun
- Winn Hotel Group

Finansiering

Balder har tillgångar i Sverige, Norge, Danmark, Finland, Ryssland, Tyskland och Storbritannien vilket innebär att koncernen är exponerad mot valutarisker. Balder har därför en diversifierad finansieringsstruktur där vi använder oss av obligationer och bankfinansiering i flera valutor. Den enskilt största finansieringskällan är obligationer emitterade på den europeiska obligationsmarknaden i Euro, följt av banklån i diverse valutor, ett MTN-program i svenska kronor samt ett certifikatprogram i Euro och svenska kronor. Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en löptid om 60 år och betraktas som hälften eget kapital av kreditvärderingsinstitutet S&P. Balder har avslutat samarbetet med Moody's och har endast kvar en Investment Grade rating från S&P som nyligen bekräftat sin rating om BBB stable.

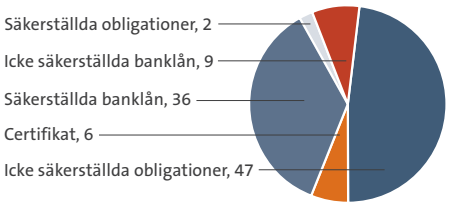
Finansiella nyckeltal	2019 31 mars	2018 31 mars	2018 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	67 935	58 208	63 609
Hybridkapital, Mkr	3 648	3 603	3 596
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	10 941	7 995	10 148
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,5	5,3	5,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	3,7	3,1
Belåningsgrad (finansiellt åtagande [1] < 65), %	49,8	51,4	49,9
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande [1] > 1,8), ggr	5,0	3,8	4,6
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande [1] < 45), %	20,1	21,0	20,0
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
Beräkning av Nettoskuld			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	67 935	58 208	63 609
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	1 824	1 801	1 798
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	–1 921	–1 527	–1 328
Nettoskuld	**67 838**	**58 482**	**64 079**

1) Finansiellt åtagande avser åtaganden som Balder har mot sina finansiärer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenanter.

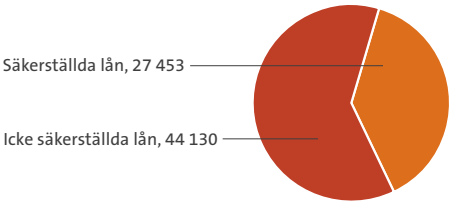
Finansiella mål		Mål	Utfall [2]
Soliditet, %	lägst	40,0	36,1
Belåningsgrad, %	högst	50,0	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0	5,0

2) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Finansieringskällor, %



Fördelning säkerställd och icke säkerställd finansiering, Mkr



Belåningsgrad

Räntebindning

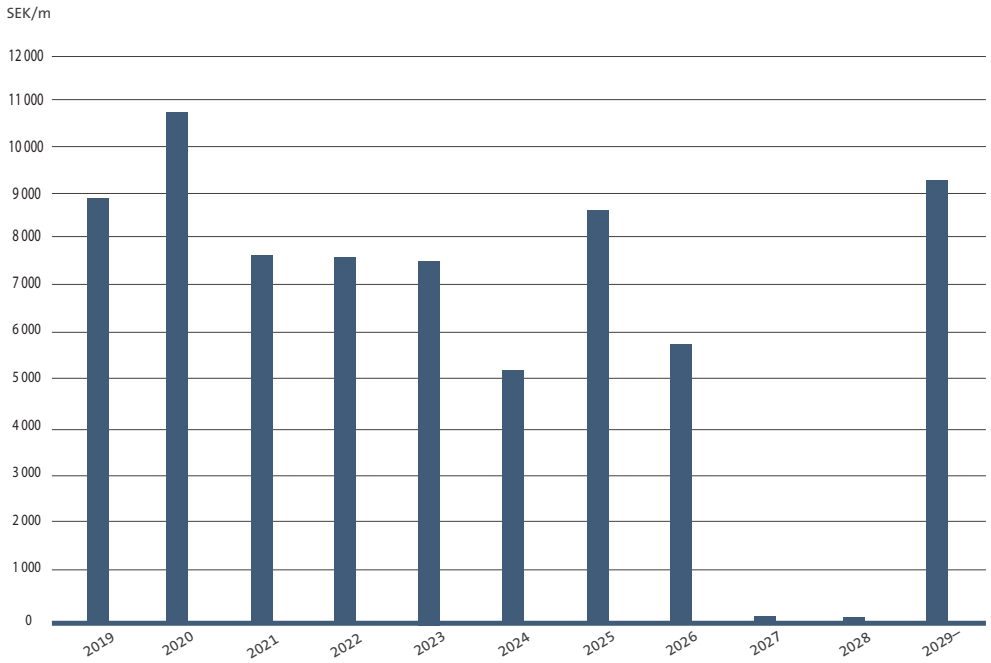
Räntеförfallostruktur per 2019-03-31

	Räntebindning		
År	**Mkr**	**Ränta, %**	**Andel, %**
Inom ett år	34 283	1,0	48
1–2 år	8 589	2,2	12
2–3 år	7 597	1,8	11
3–4 år	5 059	3,0	7
4–5 år	822	2,7	1
5–6 år	5 340	2,0	7
6–7 år	7 386	2,1	10
7–8 år	1 000	3,8	1
8–9 år	–	–	–
9–10 år	–	–	–
> 10 år	1 507	3,2	2
Summa	**71 583**	**1,7**	**100**

Kreditbindning per 2019-03-31

	Kreditbindning	
År	**Mkr**	**Andel, %**
Inom ett år	10 300	14
1–2 år	13 286	19
2–3 år	9 478	13
3–4 år	6 043	8
4–5 år	6 492	9
5–6 år	9 124	13
6–7 år	6 588	9
7–8 år	628	1
8–9 år	159	0
9–10 år	147	0
> 10 år	9 339	13
Summa	**71 583**	**100**

Kreditförfall per 2019-03-31



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång
Balder har beslutat att avsluta samarbetet med Moody's och endast ha kvar rating från S&P som nyligen bekräftat sin rating om BBB stable. Det avslutade samarbetet med Moody's beror i första hand på att kvalitén på deras rating, enligt vår bedömning, har sjunkit den senaste tiden samtidigt som bedömningen görs att det räcker med en rating från S&P.

I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning som 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 20 Mkr (12) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Därutöver köps tjänster från Collector AB (publ). Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer
Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2018 års årsredovisning, på sidorna 65-68. I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

Redovisningsprinciper
Balders koncernredovisning är upprättad utifrån 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. Moderbolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciperna följer de som redovisades i årsredovisningen 2018, med tillägg för tillämpning av IFRS 16 enligt nedan.

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2019
Från och med den 1 januari 2019 tillämpar koncernen följande ny standard:

IFRS 16 Leasingavtal - Effekt av införandet av standarden
Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal från den 1 januari 2019. Ingen åtskillnad görs längre mellan operationella och finansiella leasingavtal. Som leasegivare/hyresvärd påverkar förändringen inte Balders redovisning. Enligt den nya standarden ska en anläggningstillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld avseende skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas i balansräkningen. Balder har genomfört en detaljerad genomgång av samtliga leasingavtal där koncernen är leasetagare. Under genomgången har tomträttsavtal identifierats som de enskilt mest väsentliga leasingavtalen, tillsammans med ett antal hyresavtal i Sato Oyj. Per 1 januari 2019 uppgår leasingskulden för tomträttsavgälder och hyresavtal till 1 534 Mkr, skulden redovisas på egen rad i balansräkningen, Leasingavtal. Motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas i balansräkningen på raden, Leasingavtal; nyttjanderätt.

Koncernen har tillämpat den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att nyttjanderätter (tomträttsavtal) värderats till ett belopp som motsvarar leasingskulden per den 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 har således inte fått någon påverkan på eget kapital för koncernen. Då den förenklade övergångsmetoden har tillämpats har inte jämförelsetalen för 2018 räknats om.

Kostnaden för tomträttsavgälder om –15 Mkr har, som en effekt av övergång till IFRS 16, i sin helhet redovisats som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip då denna redovisades som en del i fastighetskostnaderna och belastade driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet påverkas inte.

Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingskuld i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal kommer istället att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Övrigt
Under Q1 2019 har regionen/segmentet Öresund omklassificerats och delats upp i två regioner/segment, vilket innebär att Balder numera har sju regioner. Omklassificeringen innebär att den tidigare regionen Öresund numera är uppdelad i regionerna/segmenten Köpenhamn och Syd. Region Köpenhamn består av koncernens fastigheter i Danmark. Region Syd består av alla svenska fastigheter i södra Sverige som tidigare redovisats under region Öresund samt fastigheterna i Tyskland och Storbritannien. Omräkning har skett av jämförande siffror.

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

Göteborg den 8 maj 2019

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018/2019 april-mars	2018 jan-dec
Hyresintäkter	1 797	1 573	6 937	6 714
Fastighetskostnader	–509	–480	–1 853	–1 824
Driftsöverskott	**1 288**	**1 094**	**5 084**	**4 890**
Förvaltnings- och administrationskostnader	–157	–141	–608	–592
Andel i resultat från intressebolag	178	170	888	881
– varav förvaltningsresultat	*196*	*151*	*703*	*658*
– varav värdeförändringar	*31*	*65*	*373*	*407*
– varav skatt	*–49*	*–46*	*–188*	*–184*
Övriga intäkter/kostnader	–3	–2	–3	–3
Finansnetto	–278	–286	–1 068	–1 076
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	*–15*	*–*	*–15*	*–*
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	**1 028**	**834**	**4 294**	**4 100**
– varav Förvaltningsresultat	**1 046**	**815**	**4 108**	**3 877**
Värdeförändringar				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	–9	15	62	86
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	717	1 722	6 909	7 914
Värdeförändringar derivat	–99	–16	–118	–34
Värdeförändringar totalt	**609**	**1 721**	**6 853**	**7 965**
Resultat före skatt	**1 637**	**2 556**	**11 147**	**12 065**
Inkomstskatt	–247	–369	–1 774	–1 897
Periodens/årets resultat	**1 390**	**2 187**	**9 372**	**10 169**
Periodens/årets resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	1 188	2 015	8 480	9 308
Innehav utan bestämmande inflytande	202	171	892	861
	1 390	**2 187**	**9 372**	**10 169**
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	99	31	24	–45
Kassaflödessäkringar efter skatt	–63	27	–80	9
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	5	12	3	10
Periodens/årets totalresultat	**1 431**	**2 256**	**9 318**	**10 143**
Periodens/årets totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	1 154	1 778	8 379	9 003
Innehav utan bestämmande inflytande	278	478	940	1 140
	1 431	**2 256**	**9 318**	**10 143**
Förvaltningsresultat	1 046	815	4 108	3 877
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	–145	–132	–586	–573
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**901**	**683**	**3 522**	**3 304**
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,01	3,80	19,56	18,35
Resultat efter skatt per aktie, kr	6,60	11,20	47,11	51,71

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2019 31 mars	2018 31 mars	2018 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	121 366	104 118	116 542
Exploateringsfastigheter	1 861	–	1 598
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 534	–	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	138	109	123
Andelar i intressebolag	6 503	4 823	6 219
Fordringar	2 599	1 909	2 198
Likvida medel och finansiella placeringar	1 921	1 527	1 328
Summa tillgångar	**135 924**	**112 486**	**128 008**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital [1)]	48 839	39 747	47 408
Uppskjuten skatteskuld	9 077	7 406	8 857
Räntebärande skulder	71 583	61 811	67 205
–varav Hybridkapial [2)]	*3 648*	*3 603*	*3 596*
Derivat	1 178	1 033	965
Leasingavtal	1 534	–	–
Övriga skulder	3 714	2 489	3 573
Summa eget kapital och skulder	**135 924**	**112 486**	**128 008**
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	7 539	6 759	7 262
2) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 824	1 801	1 798

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2019 31 mars	2018 31 mars	2018 31 dec
Ingående eget kapital	**47 408**	**37 718**	**37 718**
Övergångseffekt IFRS 9	–	–92	–92
Ändrade redovisningsprinciper i Sato Oyj (IAS 12)	–	–	–124
Periodens/årets totalresultat	1 431	2 256	10 143
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–3	–	–111
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–	–135	–135
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	2	–	8
Utgående eget kapital	**48 839**	**39 747**	**47 408**

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018 jan-dec
Driftsöverskott	1 288	1 094	4 890
Övriga intäkter/kostnader	–3	–2	–3
Förvaltnings- och administrationskostnader	–157	–141	–592
Återläggning av avskrivningar	10	4	20
Betalt finansnetto	–337	–341	–1 099
Betald skatt	–101	–140	–345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**700**	**474**	**2 871**
Förändring rörelsefordringar	–298	–372	–394
Förändring rörelseskulder	118	258	1 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**520**	**359**	**3 667**
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–2 125	–455	–3 861
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	–24	–6	–44
Förvärv av finansiella placeringar	–50	–25	–593
Förvärv av aktier i intressebolag/kapitaltillskott/utlåning till intressebolag	–187	–15	–1 085
Investering i befintliga fastigheter och projekt	–1 480	–1 466	–6 210
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–3	–	–111
Försäljning av fastigheter	82	28	311
Försäljning av finansiella placeringar	29	2	133
Utbetald utdelning från intressebolag	–	–	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–3 759**	**–1 936**	**–11 435**
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–135
Upptagna lån	4 661	3 045	12 148
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	–907	–1 557	–4 967
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**3 754**	**1 488**	**7 046**
Periodens/årets kassaflöde	**516**	**–88**	**–723**
Likvida medel vid periodens/årets början	558	1 281	1 281
Likvida medel vid periodens/årets slut	**1 073**	**1 193**	**558**
Likvida medel	1 073	1 193	558
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	8 669	6 117	8 470
Financiella placeringar	848	335	770
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	**10 941**	**7 995**	**10 148**

Segmentsinformation

Mkr	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018/2019 april-mars	2018 jan-dec
Hyresintäkter				
Helsingfors	589	551	2 340	2 302
Stockholm	297	239	1 115	1 057
Göteborg	323	305	1 273	1 255
Köpenhamn	137	101	511	475
Syd	135	95	484	444
Öst	254	227	967	940
Norr	62	55	246	240
Totalt	**1 797**	**1 573**	**6 937**	**6 714**
Driftsöverskott				
Helsingfors	402	365	1 620	1 583
Stockholm	228	176	873	821
Göteborg	238	219	970	951
Köpenhamn	109	81	406	378
Syd	106	66	382	343
Öst	165	152	658	645
Norr	40	34	174	168
Totalt	**1 288**	**1 094**	**5 084**	**4 890**

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 1 288 Mkr (1 094) och resultat före skatt 1 637 Mkr (2 556) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 708 Mkr (1 737), övriga intäkter/kostnader –3 Mkr (–2), förvaltnings- och administrationskostnader –157 Mkr (–141), andel i resultat från intressebolag 178 Mkr (170), finansnetto –278 Mkr (–286) samt värdeförändringar derivat –99 Mkr (–16).

Mkr	2019 31 mars	2018 31 mars	2018 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	31 544	28 351	30 881
Stockholm	24 053	18 641	23 523
Göteborg	23 134	20 016	22 448
Köpenhamn	11 271	9 532	11 033
Syd	9 310	6 639	8 151
Öst	12 864	11 960	12 436
Norr	4 484	3 463	4 271
Totalt exklusive projekt	**116 660**	**98 601**	**112 742**
Projekt för egen förvaltning	4 706	5 517	3 799
Totalt förvaltningsfastigheter	**121 366**	**104 118**	**116 542**
Exploateringsfastigheter	1 861	–	1 598
Totalt fastighetsbestånd	**123 227**	**104 118**	**118 140**

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 663 Mkr i region Helsingfors, 530 Mkr i region Stockholm, 686 Mkr i region Göteborg, 238 Mkr i region Köpenhamn, 1 159 Mkr i region Syd, 213 Mkr i region Norr samt med 428 Mkr i region Öst. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 907 Mkr och koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 263 Mkr. Satos fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehaven i Norge klassificeras under region Norr, fastigheterna i Danmark under region Köpenhamn och fastigheterna i Tyskland och Storbritannien under region Syd.

Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018/2019 april-mars	2018 jan-dec
Aktierelaterade [1]				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	*180 000*	*180 000*	*180 000*	*180 000*
Resultat efter skatt, kr	6,60	11,20	47,11	51,71
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	4,21	3,86	17,73	17,25
Förvaltningsresultat, kr	5,01	3,80	19,56	18,35
Driftsöverskott, kr	5,84	4,86	22,98	22,00
Utestående antal aktier, tusental	*180 000*	*180 000*	*180 000*	*180 000*
Eget kapital, kr	231,77	190,60	231,77	225,60
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	288,74	237,48	288,74	280,17
Börskurs per bokslutsdagen, kr	298,00	209,60	298,00	252,00
Fastighetsrelaterade				
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 821	1 760	1 821	1 802
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 753	1 690	1 753	1 737
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	72	70	73	73
Redovisat värde, kr/kvm	28 568	26 091	28 568	28 013
Antal förvaltningsfastigheter	1 196	1 156	1 196	1 185
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 084	3 779	4 084	4 025
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	901	683	3 522	3 304
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	8,5	12,1	22,3	25,2
Avkastning totalt kapital, %	4,3	5,4	9,8	11,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	3,8	4,9	4,6
Soliditet, %	36,1	36,1	36,1	37,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,4	1,4
Belåningsgrad, %	49,8	51,4	49,8	49,9

Nyckeltal exklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018/2019 april-mars	2018 jan-dec
Aktierelaterade [1]				
Eget kapital, kr	229,44	183,27	229,44	223,03
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	8,6	12,7	22,8	26,1
Avkastning totalt kapital, %	4,3	5,5	9,8	11,2
Soliditet, %	35,9	35,3	35,9	37,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,4	1,4
Belåningsgrad, %	49,9	52,0	49,9	50,1

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018/2019 april-mars	2018 jan-dec
Nettoomsättning	86	67	308	289
Administrationskostnader	–87	–66	–314	–292
Rörelseresultat	**–1**	**1**	**–5**	**–4**
Resultat från finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	–	–	1 608	1 608
Övrigt finansnetto	–130	–547	527	110
– varav valutakursdifferenser	*–254*	*–758*	*–225*	*–729*
Värdeförändringar derivat	–99	–16	–118	–34
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	**–230**	**–562**	**2 013**	**1 680**
Bokslutsdispositioner				
Lämnade koncernbidrag	–	–	–87	–87
Resultat före skatt	**–230**	**–562**	**1 926**	**1 594**
Uppskjuten skatt	48	124	–79	–3
Periodens/årets resultat [1)]	**–182**	**–438**	**1 847**	**1 590**

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2019 31 mars	2018 31 mars	2018 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	20	9	18
Finansiella anläggningstillgångar	11 569	6 943	11 319
Fordringar på koncernbolag	40 811	37 656	38 337
Kortfristiga fordringar	180	113	197
Likvida medel och finansiella placeringar	1 735	1 125	1 000
Summa tillgångar	**54 315**	**45 845**	**50 870**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 046	9 199	11 227
Räntebärande skulder	36 904	30 509	33 275
–varav Hybridkapital	*3 648*	*3 603*	*3 596*
Skulder till koncernbolag	5 574	5 495	5 282
Derivat	545	428	446
Övriga skulder	246	214	640
Summa eget kapital och skulder	**54 315**	**45 845**	**50 870**

Aktien och ägarna

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 mars uppgick till 53 640 Mkr (37 728).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 36,4 % (36,4) av kapitalet och 49,9 % (49,9) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 26 % (24) av utestående aktier.

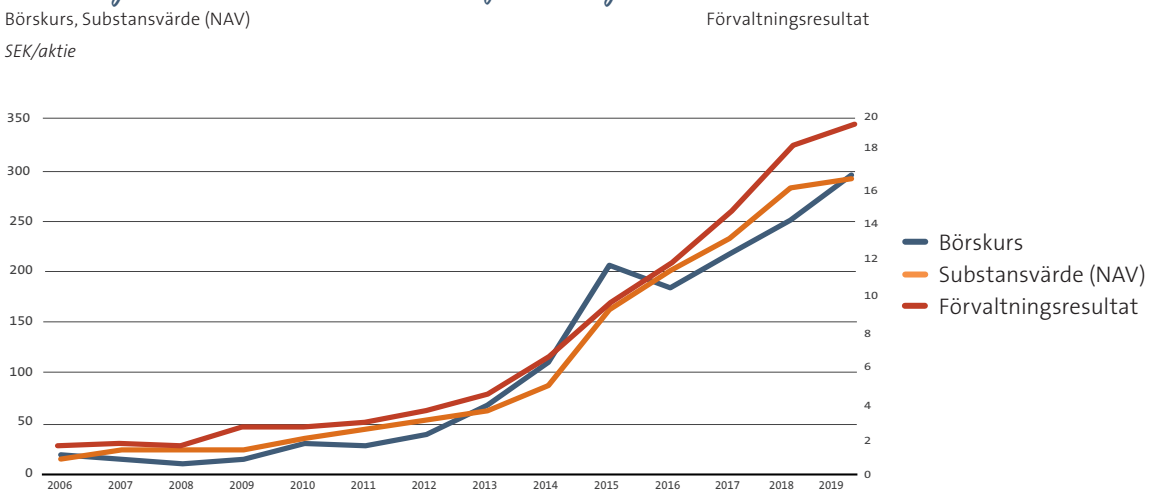
Aktien

Aktien hade vid periodens utgång ca 13 400 aktieägare (13 400). Under perioden omsattes ca 14,6 miljoner aktier (19,9) vilket motsvarar i genomsnitt ca 261 000 aktier per handelsdag (332 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 33 % (44). Kursen på aktien var den 31 mars 298,00 kr (209,60) och motsvarar en uppgång med 18 % sedan årsskiftet.

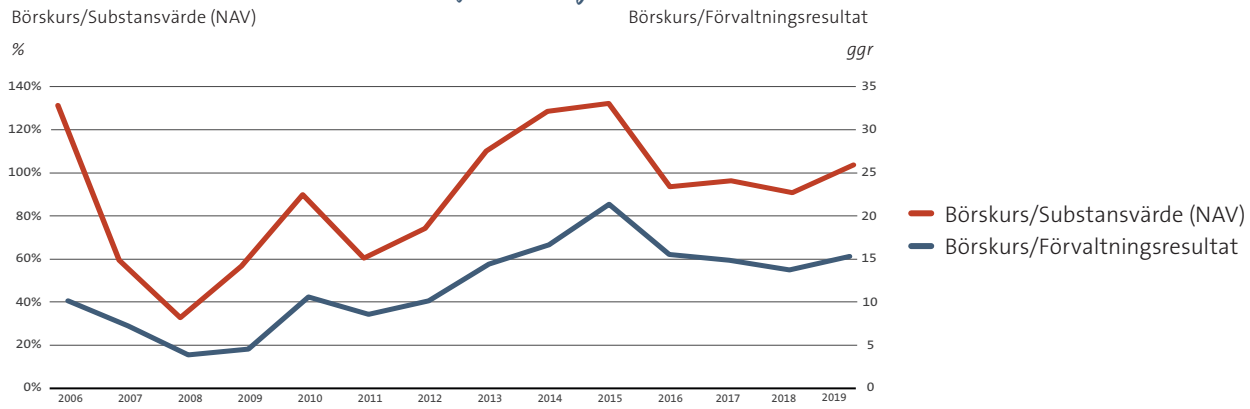
Aktiekapital

Per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 180 000 000 kr fördelat på 180 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kr, varav 11 229 432 av serie A och 168 770 568 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 31 mars uppgick till 180 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat



Börskurs/substansvärde & Börskurs/förvaltningsresultat



Ägarförteckning per 2019-03-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	36,4	49,9
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	9,1	15,2
Swedbank Robur fonder	–	8 800 725	8 800 725	4,9	3,1
SEB Investment Management	–	7 518 073	7 518 073	4,2	2,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	6 753 051	6 753 051	3,8	2,4
Handelsbanken Fonder AB	–	5 807 575	5 807 575	3,2	2,1
Andra AP-fonden	–	4 155 593	4 155 593	2,3	1,5
Vanguard	–	3 386 313	3 386 313	1,9	1,2
CBNY - Norges Bank	–	2 449 543	2 449 543	1,4	0,9
Afa Försäkring	–	1 859 251	1 859 251	1,0	0,7
Övriga	4 212	57 287 004	57 291 216	31,8	20,4
Totalt	**11 229 432**	**168 770 568**	**180 000 000**	**100**	**100**

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

Belåningsgrad, %
Nettoskuld i förhållande till balansomslutningen.

Förvaltningsresultat, Mkr
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag. Vid beräkning av Förvaltningsresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare reduceras även förvaltningsresultatet med innehav utan bestämmande inflytandes andel.

Genomsnittlig ränta, %
Räntekostnader i perioden omräknat till årsvärde i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

Nettoskuld, Mkr
Räntebärande skulder minskat med likvida medel, finansiella placeringar samt 50 % av hybridkapital som av ratinginstitutet S&P betraktas som 50 % eget kapital.

Räntetäckningsgrad, ggr
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning av finansnetto exklusive tomträttsavgäld samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive tomträttsavgäld.

Skuldsättningsgrad, ggr
Räntebärande skulder minskat med 50 % av hybridkapital i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %
Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande, i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie, kr
Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

Förvaltningsresultat per aktie, kr
Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittligt antal aktier
Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.

Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr
Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.

Resultat efter skatt per aktie, kr
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Fastighetsrelaterade

Direktavkastning, %
Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Driftsöverskott, Mkr
Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, % [1)]
Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

Exploateringsfastigheter
Avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Fastighetsbestånd
Avser både förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter.

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 och fastighetsskatt.

Förvaltningsfastigheter
Avser fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Hyresvärde, Mkr [1)]
Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %
Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

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

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 08.00 den 8 maj 2019.

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

Kalendarium

Delårsrapport jan-juni 2019	17 juli 2019
Delårsrapport jan-sept 2019	25 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	27 februari 2020

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

Huvudkontor	Parkgatan 49 · Box 53 121 · 411 38 Göteborg · Tel: 031-10 95 70 · Fax: 031-10 95 99
Uthyrning	Tel: 020-151 151
Kundservice	Tel: 0774-49 49 49
Region	
Göteborg	Parkgatan 49 · Box 53 121 · 411 38 Göteborg · Tel: 031-10 95 70
	Timmervägen 9 A · 541 64 Skövde · Tel: 0500-47 88 50
Helsingfors	Panuntie 4 · PO Box 401 · 00610 Helsinki · Tel: +358-201 34 4000
Norr	Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel: 026-54 55 80
	Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel: 054-14 81 80
	Affärsgatan 4 D · 862 31 Kvissleby · Tel: 060-52 45 50
Stockholm	Tulegatan 2A · 113 58 Stockholm · Tel: 08-735 37 70
	Vårby Allé 18 · 143 40 Vårby · Tel: 08-735 37 70
Syd	Kalendegatan 26 · 211 35 Malmö · Tel: 040-600 96 50
	Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel: 042-569 40
	Bryggaregatan 7 · 252 27 Helsingborg · Tel: 042-17 21 30
Köpenhamn	Vesterbrogade 1 E, 5. sal · 1620 København V · Tel: +45-88 13 61 51
Öst	Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel: 011-15 88 90
	Rönnbergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel: 021-10 98 90