

Fastighets AB Balder

Delårsrapport

januari-mars 2017

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 631 Mkr (468), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 33 % till 3,23 kr (2,42)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 449 Mkr (1 258)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 006 Mkr (707) motsvarande 10,87 kr per stamaktie (3,81)
- Substansvärdet uppgick till 209,23 kr per stamaktie (170,15) och eget kapital (inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde) uppgick till 167,20 kr per stamaktie (136,39)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 mars 2017 ett värde om 88,4 Mdkr (69,8). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Januari-mars 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 1 449 Mkr (1 258).
- Driftsöverskottet uppgick till 976 Mkr (814).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 35 % till 631 Mkr (468), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 33 % till 3,23 kr (2,42).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 883 Mkr (625). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,1 % (5,4).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med 47 Mkr (–236).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 212 Mkr (775).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 006 Mkr (707) vilket motsvarar 10,87 kr per stamaktie (3,81).
- 9 fastigheter (2) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 431 Mkr (330).
- 3 fastigheter (33) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 638 Mkr (451).
- Balder har emitterat 1 miljard euro på den europeiska obligationsmarknaden. 500 miljoner euro emitterades med en löptid om 5 år till en fast ränta om 1,24 % och 500 miljoner emitterades med en löptid om 8 år med en fast ränta om 2,00 %.
- Balder har erhållit en Investment Grade rating från S&P med kreditbetyget BBB med stabil utsikt.
- Balder har under perioden avtalat om försäljning av samtliga fastigheter i Tranås, Falköping, Arboga och Köping. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 221 tkvm och det har åsatts ett fastighetsvärde om drygt 2 miljarder kronor. Frånträdet och redovisning av försäljningarna kommer att ske under andra kvartalet 2017.

	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	1 449	1 258	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	631	468	2 265	1 780	1 275	854	691	516	417	315
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 883	625	4 932	3 388	3 050	854	812	990	1 047	4
Värdeförändringar derivat, Mkr	47	–236	–114	227	–624	433	–71	–520	148	–23
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	2 006	707	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248
Fastigheter redovisat värde, Mkr	88 429	69 775	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669

Data per stamaktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ²⁾

Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	172 397	173 598	162 753	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902
Resultat efter skatt, kr	10,87	3,81	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20
Förvaltningsresultat, kr	3,23	2,42	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79
Utestående antal aktier, tusental	180 000	172 397	180 000	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487
Eget kapital, kr	167,20	136,39	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	209,23	170,15	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16
Börskurs per bokslutsdag, kr	187,00	206,00	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50

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 per stamaktie uppgick under första kvartalet till 3,23 kr, vilket motsvarar en ökning med 33 % jämfört med samma period föregående år.

Ökningen förklaras av ett större fastighetsbestånd, förbättrad uthyrnings- och överskottsgrad samt ökat resultat från våra intressebolag. Min bedömning är att efterfrågan på lokaler och bostäder kommer vara fortsatt god under i vilket fall det kommande året.

Köp och försäljningar

Under första kvartalet gjorde vi endast några mindre köp och försäljningar och efter kvartalets utgång har vi frånträtt tidigare kommunicerade försäljningar i Falköping, Arboga, Köping och Tranås. Vi har också träffat avtal avseende förvärv av en hotellfastighet i Helsingfors.

Konkurrensen är fortsatt hård och det finns ett stort antal köpare av fastigheter av olika karaktär både inhemska och internationella.

Balders målsättning är att över tid nettoinvestera och därmed öka intjäningsförmågan. Vi har dock stor flexibilitet gällande tidpunkt för när vi investerar och kan även periodvis vara nettosäljare av fastigheter.

Obligationsemission

Viktigaste enskilda händelsen under kvartalet var att vi under mars för första gången emitterade obligationer i Euro. Totalt belopp uppgick till 1 miljard Euro fördelat på 500 miljoner Euro med 5 års löptid och 500 miljoner Euro med 8 års löptid med fast ränta.

Genom transaktionen säkrar vi vår valutarisk samt förlänger vår ränte- och kapitalbindning. Likviden har i huvudsak använts till amortering av säkerställd skuld med kortare löptid.

Vår målsättning är att upprätthålla en stark kreditrating och att vara en återkommande emittent i Eurobond marknaden.

Erik Selin

Verkställande direktör

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Balder sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring.

Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende

derivat. Inget av 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 tolv månadersbasis

Mkr	2017 31 mars	2016 31 dec	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
Hyresintäkter	5 700	5 800	5 470	5 325	5 135	5 045	2 725	2 650	2 745	2 730	2 650
Fastighetskostnader	-1 660	-1 695	-1 690	-1 685	-1 670	-1 635	-775	-760	-800	-800	-795
Driftsöverskott	4 040	4 105	3 780	3 640	3 465	3 410	1 950	1 890	1 945	1 930	1 855
Förvaltnings- och administrationskostnader	-490	-490	-490	-480	-440	-425	-175	-175	-170	-165	-165
Förvaltningsresultat från intressebolag	530	505	470	420	355	340	560	500	410	220	200
Rörelseresultat	4 080	4 120	3 760	3 580	3 380	3 325	2 335	2 215	2 185	1 985	1 890
Finansnetto	-950	-1 040	-1 025	-1 010	-930	-880	-530	-575	-575	-585	-580
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-450	-445	-445	-380	-400	-410	-	-	-	-	-
Förvaltningsresultat ¹⁾	2 680	2 635	2 290	2 190	2 050	2 035	1 805	1 640	1 610	1 400	1 310
Skatt	-580	-570	-490	-470	-440	-439	-397	-361	-354	-308	-288
Resultat efter skatt	2 100	2 065	1 800	1 720	1 610	1 596	1 408	1 279	1 256	1 092	1 021
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	1 900	1 865	1 600	1 520	1 410	1 396	1 208	1 079	1 056	892	821
Preferensaktieägare	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	13,78	13,52	11,92	11,55	10,73	10,64	9,88	8,87	8,68	7,39	6,83

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Aktuell intjäningsförmåga per 31 mars 2017 är exklusive samtliga sålda fastigheter i Falköping. Samtliga sålda fastigheter i Tranås, Arboga och Köping ingår med en månad fram till frånträdet.

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. Brinova Fastigheter AB (publ) ingår från och med 30 september 2016 då bolaget börsnoterades.

Mkr	2017 31 mars	2016 31 mars	2016 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	88 429	69 775	86 177
Övriga materiella anläggningstillgångar	136	133	136
Andelar i intressebolag ^{1,2)}	6 664	7 400	6 673
Fordringar	1 588	1 634	1 357
Likvida medel och finansiella placeringar	2 472	4 098	1 592
Summa tillgångar	99 289	83 039	95 935
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ³⁾	38 726	30 639	36 791
Uppskjuten skatteskuld	6 338	4 211	5 808
Räntebärande skulder	51 064	44 504	49 580
Derivat	1 229	1 610	1 547
Övriga skulder	1 932	2 075	2 209
Summa eget kapital och skulder	99 289	83 039	95 935
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	4 466 98,70	5 975 145,25	4 661 103,00
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	248 13,45	– –	282 15,30
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	5 754	4 249	5 540

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2017 31 mars	2016 31 mars	2016 31 dec
Ingående eget kapital	36 791	29 325	29 325
Periodens/årets totalresultat	2 232	814	6 507
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	–	–	–200
Nyemission, efter emissionskostnader	–	–	1 780
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–2	–107	–107
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–	–107	–107
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärf av dotterföretag	0	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	–	–	554
Periodens/årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	–294	714	–962
Utgående eget kapital	38 726	30 639	36 791

Resultat, intäkter och kostnader

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 735 Mkr (562). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 35 % och uppgick till 631 Mkr (468), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 33 % till 3,23 kr (2,42). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 131 Mkr (79).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 212 Mkr (775). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 006 Mkr (707), motsvarande 10,87 kr per stamaktie (3,81). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 1 883 Mkr (625), värdeförändringar avseende räntederivat med 47 Mkr (–236) samt resultat från andelar i intressebolag om 224 Mkr (81).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 15 % till 1 449 Mkr (1 258), främst beroende på ett förändrat fastighetsbestånd. Kontraktportföljens hyresvärde per 31 mars uppgick till 6 124 Mkr (5 418). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 588 kr/kvm (1 574) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 96 % (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 263 Mkr (283) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 473 Mkr (444) under perioden. Ökningen beror främst på ett förändrat fastighetsbestånd.

Driftsoverskottet har ökat med 20 % till 976 Mkr (814), vilket innebär en överskottsgrad om 67 % (65). 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. Perio-

dens orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 859 Mkr (579). Realiserade värdeförändringar uppgick till 24 Mkr (46).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 5,1 % (5,4), vilket är 0,2 procentenheter lägre än vid årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsoverskott och lägre avkastningskrav.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 131 Mkr (112).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag 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 224 Mkr (81) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 131 Mkr (79).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 160 Mkr (25). Periodens skattekostnad uppgick till –67 Mkr (–23).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –239 Mkr (–215) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 47 Mkr (–236). Periodens positiva värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har ökat under perioden. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 1,9 % (2,0) under perioden, inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balders skattekostnad uppgick till –546 Mkr (–177), varav –46 Mkr (–54) är aktuell skattekostnad för perioden, vilket framförallt är hänförligt till konsolideringen av Sato Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om –500 Mkr (–123). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –25 Mkr (–29).

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 6 338 Mkr (4 211).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 540 Mkr (437). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –598 Mkr (–390).

Periodens förvärv av fastigheter –301 Mkr (–330), investeringar i befintliga fastigheter och projekt –672 Mkr (–485), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande –73 Mkr (–207), betald utdelning preferensaktier om –50 Mkr (–50) samt realiserade värdeförändringar derivat –218 Mkr (–) summerar till –1 314 Mkr (–1 179).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 208 Mkr (522), genom försäljningar av fastigheter 445 Mkr (451), finansiella placeringar 3 Mkr (181) samt en nettoupplåning om 1 542 Mkr (3 265), vilket summerar till 2 198 Mkr (4 419).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 884 Mkr (3 240). Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 4 819 Mkr (3 677) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 mars till 2 822 Mkr (4 448).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 mars uppgick till 597 personer (521), varav 270 kvinnor (235). Balder är, efter förvärvet av Sato Oyj, organiserat i sex 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 62 Mkr (48).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 189 Mkr (–85). Värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till 37 Mkr (–239).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 mars 1 225 förvaltningsfastigheter (1 144) med en uthyrningsbar yta om ca 3 812 tkvm (3 402) till ett värde om 88 429 Mkr (69 775), inklusive projektfastigheter. Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 6 052 Mkr (5 355).

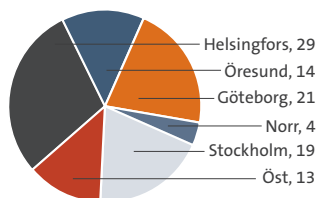
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar. Balders bostadsfastigheter är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2017-03-31¹⁾

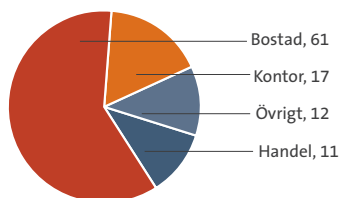
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	503	1 012 555	2 089	2 063	2 013	96	24 769	28
Stockholm	61	533 904	931	1 743	872	94	16 587	19
Göteborg	194	903 206	1 157	1 281	1 114	96	17 729	20
Öresund	71	418 022	628	1 502	587	94	10 609	12
Öst	317	762 448	1 037	1 360	995	96	11 347	13
Norr	79	181 755	211	1 161	208	98	3 134	4
Totalt	1 225	3 811 890	6 052	1 588	5 789	96	84 175	95
Projekt			72		72		4 254	5
Totalt	1 225	3 811 890	6 124	1 588	5 861	96	88 429	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 025	2 537 924	3 991	1 573	3 857	97	49 976	57
Kontor	68	432 228	870	2 012	791	91	14 823	17
Handel	89	499 778	600	1 200	572	95	9 352	11
Övrigt	43	341 960	591	1 728	569	96	10 025	11
Totalt	1 225	3 811 890	6 052	1 588	5 789	96	84 175	95
Projekt			72		72		4 254	5
Totalt	1 225	3 811 890	6 124	1 588	5 861	96	88 429	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 31 mars uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,1 % (5,4) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter. Vilket är 0,2 procentenheter lägre än vid årsskiftet.

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 31 mars pågående bostadsprojekt med en förväntad total investering om ca 8 Mdkr varav ca 4 Mdkr 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 1 400 lägenheter och i Helsingfors ca 1 300 lägenheter under produktion.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders fastigheter uppgick den 31 mars till 88 429 Mkr (69 775). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 859 Mkr (579) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och lägre avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 1 103 Mkr (815) investerats, varav 431 Mkr (330) avser förvärv och 672 Mkr (485) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Största delen av periodens förvärv av fastigheter avser förvärv i Sato Oyj. Under perioden har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 638 Mkr (451). Resultatet från fastighetsförsäljningarna uppgick till 24 Mkr (46). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt tabellen nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2017		2016	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Fastighetsbestånd 1 januari	86 177	1 220	68 456	1 177
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	672		485	
Förvärv	431	9	330	2
Avyttringar/omklassificeringar	-614	-4	-406	-35
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	1 859		579	
Valutaförändring	-96		331	
Fastighetsbestånd 31 mars	88 429	1 225	69 775	1 144

1) Antal förvaltningsfastigheter.

Fastighetstransaktioner 2017

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Kvillebäcken 62:7	Göteborg	Projekt	—
Ett	8	Sato Oyj	Finland	Bostad	15 797
Totalt	9				15 797
Avyttring					
Ett	3	Sato Oyj	Finland	Bostad	6 803
Totalt	3				6 803

Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal bolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se sidorna 50-52 i Balders årsredovisning 2016. 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, 25,5 % (35) av Brinova Fastigheter AB (publ) och 49 % (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 2017-03-31¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	48	130 876	174	1 333	171	98	2 832	43
Göteborg	15	84 811	89	1 052	82	92	1 153	18
Öresund	25	62 536	91	1 449	90	99	1 347	21
Totalt	88	278 223	354	1 273	343	97	5 332	82
Projekt			20		20		1 210	18
Totalt	88	278 223	374	1 273	363	97	6 542	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	27	45 453	70	1 542	69	99	1 347	21
Kontor	12	30 395	58	1 924	53	91	970	15
Handel	35	116 073	134	1 155	129	97	1 762	27
Övrigt	14	86 302	92	1 060	91	99	1 254	19
Totalt	88	278 223	354	1 273	343	97	5 332	82
Projekt			20		20		1 210	18
Totalt	88	278 223	374	1 273	363	97	6 542	100

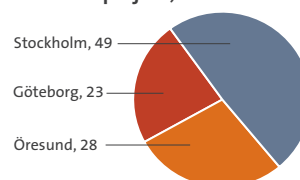
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sållda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

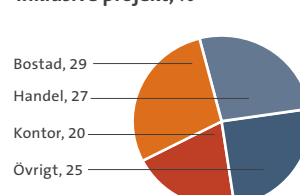
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2017 31 mars	2016 31 mars	2016 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	6 542	4 507	5 991
Övriga tillgångar	58	18	54
Likvida medel	83	75	203
Summa tillgångar	6 683	4 601	6 248
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/ägarlån	2 719	1 579	2 549
Räntebärande skulder	3 544	2 552	3 319
Övriga skulder	421	470	379
Summa eget kapital och skulder	6 683	4 601	6 248

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 7,1 år (6,3). Balders 10 största kontrakt svarar för 5,6 % (6,0) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,8 år (11,0).

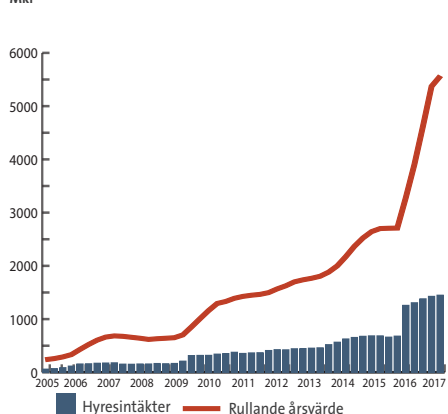
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,8 % (0,9) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,0 % (2,6) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2017-03-31

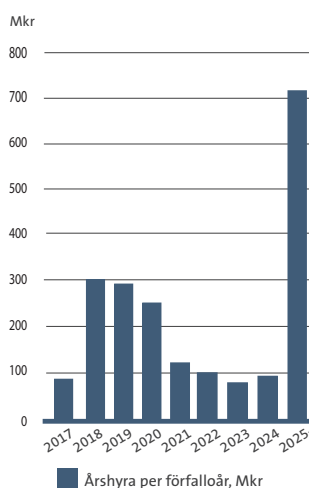
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2017	761	26	83	1
2018	897	31	304	5
2019	496	17	288	5
2020	418	14	248	4
2021–	355	12	1 097	19
Summa	2 927	100	2 020	34
Bostad ¹⁾	38 062		3 782	65
P-plats ¹⁾	5 866		17	0
Garage ¹⁾	4 487		43	1
Summa	51 342		5 861	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2017-03-31

- I.A. Hedin Bil AB
- ICA Sverige AB
- Kopparbergs Bryggerier
- Norska staten
- Profilhotels
- Scandic Hotels AB
- Stockholms stad
- Stureplansgruppen
- Volvo Personvagnar AB
- Winn Hotel Group

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde, uppgick den 31 mars till 38 726 Mkr (30 639) och soliditeten uppgick till 39,0 % (36,9).

Det egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 2 232 Mkr (814), det egna kapitalet har minskat med marknadsvärdeförändringen av innehavet i Collector AB (publ) och Brinova Fastigheter AB (publ) –294 Mkr (714), samt –2 Mkr (–107) avseende transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande.

Räntebärande skulder

Balders räntebärande skulder består av revolverande bilaterala skulder med flera olika nordiska och europeiska banker, obligationer om totalt 19 801 Mkr (10 688) och utestående certifikat om 2 907 Mkr (2 758). Balder har under kvartalet emitterat sina första obligationer på den europeiska kapitalmarknaden om totalt 1 miljard euro. En obligation om 500 MEUR med en löptid om 5 år emitterades till en fast ränta om 1,24 % och en obligation om 500 MEUR emitterades med en löptid om 8 år till en fast ränta om 2,00 %. I samband med emissionerna så har vi omstrukturerat några derivatpositioner för att bättre passa den nya kapitalstrukturen.

Finansiella mål

		Mål	Utfall ¹⁾
Soliditet, %	min.	35,0	39,0
Belåningsgrad, %	max.	55,0	48,9
Räntetäckningsgrad, ggr	min.	2,0	4,1

1) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Ränteförfallostruktur per 2017-03-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	21 708	0,9	43
1–2 år	643	3,2	1
2–3 år	1 953	3,0	4
3–4 år	9 645	2,9	19
4–5 år	7 259	1,9	14
> 5 år	9 856	2,5	19
Summa	51 064	1,9	100

Kreditbindning per 2017-03-31

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	9 981	20
1–2 år	4 223	8
2–3 år	8 144	16
3–4 år	8 844	17
4–5 år	7 299	14
> 5 år	12 573	25
Summa	51 064	100

De säkerställda skulderna i förhållande till de totala tillgångarna uppgick till 31 % (40) per den 31 mars.

Balder hade per den 31 mars kreditfaciliteter om 4 819 Mkr (3 677) varav 4 819 Mkr (3 677) var outnyttjade. Utöver dessa faciliteter hade Balder likvida medel, outnyttjad checkkredit samt finansiella placeringar om 2 822 Mkr (4 448). Balder har dessutom kreditfaciliteter som fullt ut täcker kommande betalningar för pågående byggnationer.

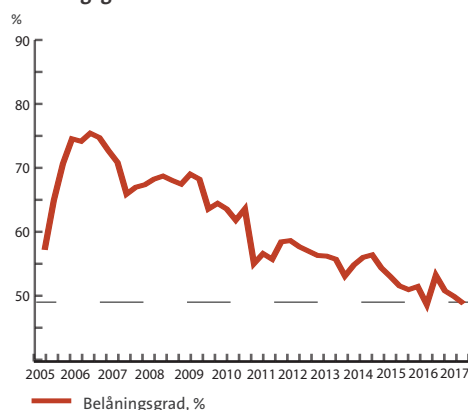
Räntebindningstiden respektive kreditbindningstiden uppgick till 3,2 år (2,9) och 5,1 år (4,1).

Under första kvartalet erhöll Balder en investment grade rating från S&P om BBB med stable outlook. Ratingen återspeglar främst bolagets väldiversifierade fastighetsportfölj med fastigheter i nordens största städer. Balder har sedan tidigare även en investment grade rating från Moody's om Baa3 med stable outlook.

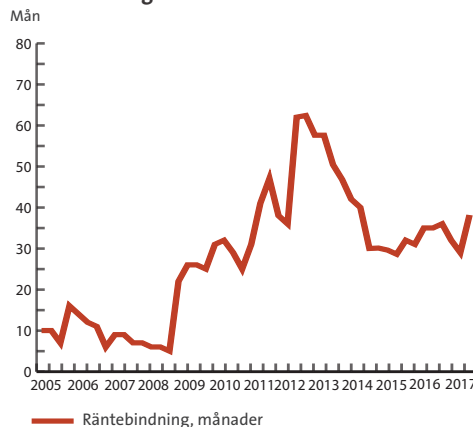
Finansiella mål

Balders finansiella mål är att soliditeten över tid inte ska understiga 35 %, att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2,0 ggr och att belåningsgraden inte ska överstiga 55 %. Belåningsgraden beräknas som netto räntebärande skulder dividerat med balansomslutning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde. Per den 31 mars var soliditeten 39,0 % (36,9), räntetäckningsgraden 4,1 ggr (3,6) och belåningsgraden 48,9 % (48,7).

Belåningsgrad



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Balder har ingått ett bindande avtal med Tradeka-sijoitus Oy att förvärva hotellfastigheten Holiday Inn Helsinki - West Ruoholahti för 39 miljoner euro. Tillträde är beräknat till 1 juli 2017. Fastigheten är byggd 2005 och innehåller 256 rum. Hotellet är uthyrt med ett långt hyresavtal till Restel Hotellit, en av Finlands ledande hotelloperatörer. Fastigheten ligger i ett kontorsområde i Helsingfors centrum med bra förbindelser med både bil och kollektivtrafik. 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 10 Mkr (8) 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 2016 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 2016.

Övrigt

Balder har från 2017 valt att göra ett par omklassificeringar av resultatposter i koncernens rapport över totalresultat. Intressebolagens förvaltningsresultat, värdeförändringar och skatt presenteras numera i kursiv stil direkt under resultatraden Andel i resultat från intressebolag.

Värdeförändringar avseende fastigheter och derivat redovisas istället i anslutning till varandra, direkt före resultat före skatt. Jämförande siffror har justerats. Ändringarna bedöms, tillsammans med övriga kompletteringsuppgifter i delårsrapporten, underlätta för läsaren samt ge en mer rättvisande bild.

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

Göteborg den 11 maj 2017

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016/2017 april-mars	2016 jan-dec
Hysesintäkter	1 449	1 258	5 563	5 373
Fastighetskostnader	-473	-444	-1 722	-1 693
Driftsöverskott	976	814	3 842	3 679
Förvaltnings- och administrationskostnader	-131	-112	-507	-488
Andel i resultat från intressebolag	224	81	734	590
– varav förvaltningsresultat	131	79	471	419
– varav värdeförändringar	160	25	478	343
– varav skatt	-67	-23	-215	-172
Övriga intäkter/kostnader	-2	-4	19	17
Finansnetto	-239	-215	-997	-973
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	828	563	3 090	2 825
– varav Förvaltningsresultat	735	562	2 827	2 653
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	24	46	63	85
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	1 859	579	6 127	4 847
Värdeförändringar derivat	47	-236	170	-114
Resultat före skatt	2 758	952	9 449	7 643
Skatt	-546	-177	-1 920	-1 550
Periodens/årets resultat	2 212	775	7 530	6 093
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	2 006	707	6 773	5 474
Innehav utan bestämmande inflytande	206	69	757	619
	2 212	775	7 530	6 093
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-24	95	319	438
Kassaflödessäkringar efter skatt	44	-57	74	-26
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	-0	0	2	2
Periodens/årets totalresultat	2 232	814	7 925	6 507
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	2 016	728	6 973	5 685
Innehav utan bestämmande inflytande	216	86	952	823
	2 232	814	7 925	6 507
Förvaltningsresultat	735	562	2 827	2 653
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-104	-94	-399	-388
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	631	468	2 428	2 265
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹⁾	3,23	2,42	12,70	11,89
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ¹⁾	10,87	3,81	37,46	30,38

1) Reducerat med preferensaktieutdelning för perioden.

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2017 31 mars	2016 31 mars	2016 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	88 429	69 775	86 177
Övriga materiella anläggningstillgångar	136	133	136
Andelar i intressebolag	3 647	2 413	3 362
Fordringar	1 588	1 634	1 357
Likvida medel och finansiella placeringar	2 472	4 098	1 592
Summa tillgångar	96 272	78 052	92 623
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	35 709	25 652	33 479
Uppskjuten skatteskuld	6 338	4 211	5 808
Räntebärande skulder	51 064	44 504	49 580
Derivat	1 229	1 610	1 547
Övriga skulder	1 932	2 075	2 209
Summa eget kapital och skulder	96 272	78 052	92 623
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande.	5 754	4 249	5 540

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2017 31 mars	2016 31 mars	2016 31 dec
Ingående eget kapital	33 479	25 052	25 052
Periodens/årets totalresultat	2 232	814	6 507
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	–	–	–200
Nyemission, efter emissionskostnader	–	–	1 780
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–2	–107	–107
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–	–107	–107
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	0	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	–	–	554
Utgående eget kapital	35 709	25 652	33 479

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec
Driftsöverskott	976	814	3 679
Övriga intäkter/kostnader	-2	-4	17
Förvaltnings- och administrationskostnader	-131	-112	-488
Återläggning av avskrivningar	6	4	26
Övriga justeringar	-	4	-
Betalt finansnetto	-285	-214	-939
Betald skatt	-24	-54	-160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	540	437	2 135
Förändring rörelsefordringar	-173	-115	176
Förändring rörelseskulder	-159	200	580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208	522	2 891
Förvärv av fastigheter	-301	-330	-7 648
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-5	-14	-41
Förvärv av finansiella placeringar	-3	-30	-145
Förvärv av aktier i intressebolag	-62	-56	-493
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-672	-485	-1 843
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-2	-107	-107
Försäljning av fastigheter	445	451	1 651
Försäljning av finansiella placeringar	3	181	225
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-598	-390	-8 401
Nyemission, efter emissionskostnader	-	-	682
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen i Sato Oyj	-	-	420
Utbetald utdelning preferensaktier	-50	-50	-200
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-107	-107
Värdeförändring derivat realiserade	-218	-	-
Upptagna lån	10 148	4 096	10 783
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-8 606	-832	-5 401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 274	3 108	6 177
Periodens/årets kassaflöde	884	3 240	667
Likvida medel vid periodens/årets början	1 287	620	620
Likvida medel vid periodens/årets slut	2 171	3 860	1 287
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350
Finansiella placeringar	301	238	305

Segmentinformation

Mkr	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016/2017 april-mars	2016 jan-dec
Hyresintäkter				
Helsingfors	500	441	1 961	1 901
Stockholm	221	201	839	819
Göteborg	299	248	1 081	1 030
Öresund	146	109	533	496
Öst	229	218	943	933
Norr	53	41	205	193
Totalt	1 449	1 258	5 563	5 373
Driftsöverskott				
Helsingfors	309	284	1 248	1 224
Stockholm	160	153	618	610
Göteborg	209	163	789	743
Öresund	111	86	430	405
Öst	154	105	615	566
Norr	34	23	141	130
Totalt	976	814	3 842	3 679

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 976 Mkr (814) och resultat före skatt 2 758 Mkr (952) består av värdeförändringar fastigheter 1 883 Mkr (625), övriga intäkter/kostnader –2 Mkr (–4), förvaltnings- och administrationskostnader –131 Mkr (–112), andel i resultat från intressebolag 224 Mkr (81), finansnetto –239 Mkr (–215) samt värdeförändringar derivat 47 Mkr (–236).

Mkr	2017 31 mars	2016 31 mars	2016 31 dec
Förvaltningsfastigheter			
Helsingfors	24 769	19 942	24 393
Stockholm	16 587	13 555	15 797
Göteborg	17 729	13 188	17 053
Öresund	10 609	7 256	10 368
Öst	11 347	9 239	11 021
Norr	3 134	2 208	3 086
Totalt redovisat värde exklusive projekt	84 175	65 389	81 718
Projekt	4 254	4 386	4 459
Totalt redovisat värde inklusive projekt	88 429	69 775	86 177

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar och orealiserade värdeförändringar, med 376 Mkr i region Helsingfors, 790 Mkr i region Stockholm, 676 Mkr i region Göteborg, 241 Mkr i region Öresund, 48 Mkr i region Norr samt med 326 Mkr i region Öst. Koncernens projekt har minskat med 205 Mkr. Satos fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehavet i Norge klassificeras under region Norr.

Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 / 2017 april-mars	2016 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	172 397	175 485	173 598
Resultat efter skatt, kr	10,87	3,81	37,46	30,38
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	2,53	2,27	9,63	9,37
Förvaltningsresultat, kr	3,23	2,42	12,70	11,89
Driftsöverskott, kr	4,37	3,77	17,61	17,02
Utestående antal aktier, tusental	180 000	172 397	180 000	180 000
Eget kapital, kr	167,20	136,39	167,20	157,63
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	209,23	170,15	209,23	198,49
Börskurs per bokslutsdagen, kr	187,00	206,00	187,00	184,10
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 588	1 574	1 588	1 583
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 519	1 491	1 519	1 507
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	96	95
Överskottsgrad, %	67	65	69	68
Redovisat värde, kr/kvm	22 082	19 220	22 082	21 473
Antal förvaltningsfastigheter	1 225	1 144	1 225	1 220
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 812	3 402	3 812	3 806
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	631	468	2 428	2 265
Finansiella				
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	11,3	7,6	24,5	20,9
Avkastning totalt kapital, %	5,9	4,3	11,5	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,6	3,8	3,7
Soliditet, %	39,0	36,9	39,0	38,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,3	1,3
Belåningsgrad, %	48,9	48,7	48,9	50,0

Nyckeltal exklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 / 2017 april-mars	2016 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
Eget kapital, kr	150,43	107,46	150,43	139,23
Finansiella				
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	12,6	9,6	28,8	24,6
Avkastning totalt kapital, %	6,1	4,5	12,0	10,4
Soliditet, %	37,1	32,9	37,1	36,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,7	1,4	1,5
Belåningsgrad, %	50,5	51,8	50,5	51,8

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016/2017 april-mars	2016 jan-dec
Nettoomsättning	62	48	223	209
Administrationskostnader	-63	-53	-233	-224
Rörelseresultat	-1	-6	-10	-14
Resultat från finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	—	—	1 430	1 430
Övrigt finansnetto	207	135	650	579
Värdeförändringar derivat	37	-239	124	-151
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	242	-109	2 194	1 843
Bokslutsdispositioner				
Lämnade koncernbidrag	—	—	-568	-568
Resultat före skatt	242	-109	1 626	1 275
Uppskjuten skatt	-53	25	-41	36
Periodens/årets resultat ¹⁾	189	-85	1 585	1 311

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2017 31 mars	2016 31 mars	2016 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	25	21	25
Finansiella anläggningstillgångar	5 032	3 449	5 087
Fordringar på koncernbolag	29 582	20 587	24 629
Kortfristiga fordringar	124	58	15
Likvida medel och finansiella placeringar	2 173	1 276	1 144
Summa tillgångar	36 935	25 390	30 900
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 142	8 978	11 953
Räntebärande skulder	19 849	10 445	13 170
Skulder till koncernbolag	3 985	4 669	4 440
Derivat	707	976	888
Övriga skulder	251	323	449
Summa eget kapital och skulder	36 935	25 390	30 900

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. Bolagets börsvärde per den 31 mars uppgick till 36 950 Mkr (38 787).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 34,5 % (35,9) av kapitalet och 48,2 % (49,5) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 19 % (21) av utestående stamaktier.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 14 400 aktieägare (10 100). Under perioden omsattes ca 26,7 miljoner aktier (20,2) vilket motsvarar i genomsnitt ca 404 000 aktier per handelsdag (331 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 59 % (47). Kursen på stamaktien var den 31 mars 187,00 kr (206,00) och motsvarar en uppgång med 1,6 % sedan årsskiftet.

Preferensaktien hade vid årets utgång 9 400 aktieägare (8 700). Under perioden omsattes ca 0,8 miljoner aktier (0,7), vilket motsvarar i genomsnitt ca 12 900 aktier per handelsdag (11 800). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 33 % (29). Den 31 mars var börskursen för preferensaktien 329,00 kr (327,30) och motsvarar en uppgång med 1,8 % sedan årsskiftet och en totalavkastning om 3,3 % sedan årsskiftet.

Aktiekapital

Per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 190 000 000 kr fördelat på 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr, varav 11 229 432 av serie A, 168 770 568 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Totalt antal utestående aktier uppgår till 190 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

Preferensaktier

EPRA nyckeltal

EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr

EPRA NAV, kr per aktie

EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %

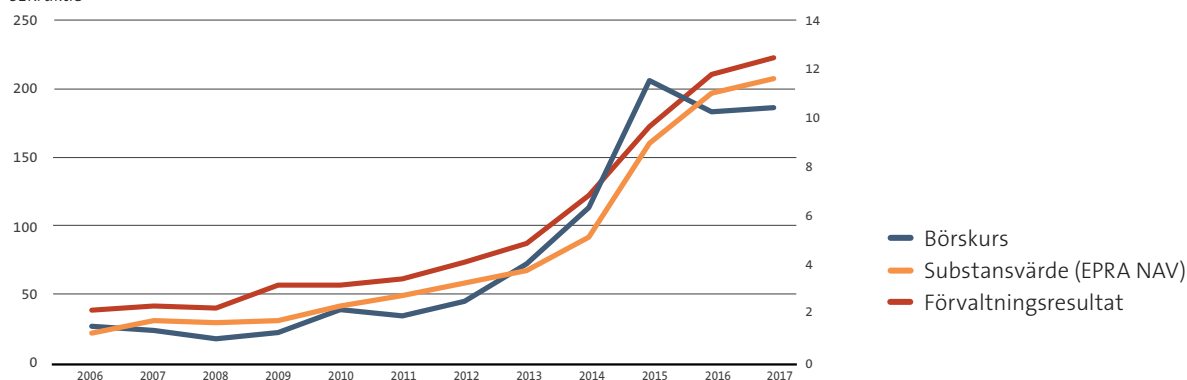
	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	37 662	29 334	35 728
EPRA NAV, kr per aktie	209,23	170,15	198,49
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %	4	5	5

Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat

Börskurs, Substansvärde (EPRA NAV)

SEK/aktie

Förvaltningsresultat



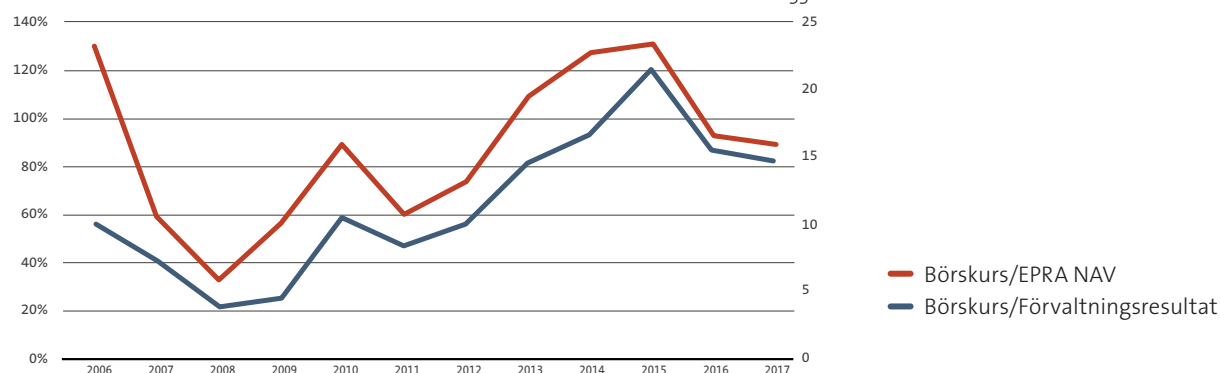
Börskurs/substansvärde & förvaltningsresultat

Börskurs/EPRA NAV

%

Börskurs/Förvaltningsresultat

ggr



Ägarförteckning per 2017-03-31

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	500	65 520 728	34,5	48,2
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	–	16 458 432	8,7	14,7
Swedbank Robur fonder	–	10 904 178	–	10 904 178	5,7	3,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	7 294 693	–	7 294 693	3,8	2,5
Handelsbanken Fonder AB	–	6 642 900	–	6 642 900	3,5	2,3
JPM Chase	–	6 415 348	95 083	6 510 431	3,4	2,2
Anders Hedin Invest AB	–	5 000 000	–	5 000 000	2,6	1,7
SEB Investment Management	–	4 127 035	–	4 127 035	2,2	1,4
Lannebo fonder	–	3 275 000	–	3 275 000	1,7	1,1
Andra AP-fonden	–	2 512 696	–	2 512 696	1,3	0,9
Övriga	4 212	51 845 278	9 904 417	61 753 907	32,5	21,2
Totalt	11 229 432	168 770 568	10 000 000	190 000 000	100	100

Kalendarium preferensaktie

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
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 oktober 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 oktober 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 oktober 2017
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	8 januari 2018
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 januari 2018
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 januari 2018

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, bolags 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, Mkr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar. Återläggning sker även 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.

Belåningsgrad, %

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

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 årets slut.

Aktierelaterade

Eget kapital per stamaktie, kr

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

Eget kapital per preferensaktie, kr

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

Förvaltningsresultat per stamaktie, kr

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

Genomsnittligt antal aktier

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

Långsiktigt substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr

Eget kapital per stamaktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

Resultat hänförligt till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktieutdelning för perioden.

Fastighetsrelaterade

Direktavkastning, %

Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets slut.

Driftsöverskott, Mkr

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.

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 14.00 den 11 maj 2017.

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 2017	22 augusti 2017
Delårsrapport jan-sept 2017	2 november 2017
Bokslutskommuniké 2017	22 februari 2018

Fastighets AB Balder (publ) 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
Uthyrning Tel 020-151 151
Kundservice Tel 0774-49 49 49

Region

Göteborg Parkgatan 49 · Box 53 121 · 411 39 Göteborg · Tel 031-10 95 70
Timmervägen 9A · 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 060-55 47 10

Stockholm Drottninggatan 108 · 113 60 Stockholm · Tel 08-73 53 770
Vårby Allé 14 · 143 40 Vårby · Tel 08-73 53 770

Öresund Kalendegatan 26 · 211 35 Malmö · Tel 040-600 96 50
Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel 042-569 40
Södergatan 76 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30
Stockholmsgade 41 · 2100 København · Tel +45-70 30 26 00

Öst Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90
Rönnebergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel 021-14 90 98