

# Fastighets AB Balder

## Delårsrapport

januari-juni 2017

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 296 Mkr (1 015), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 25 % till 6,65 kr (5,31)
- Hyresintäkterna uppgick till 2 882 Mkr (2 565)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 700 Mkr (1 733) motsvarande 20,00 kr per stamaktie (9,47)
- Substansvärdet uppgick till 215,59 kr per stamaktie (169,39) och eget kapital (inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde) uppgick till 174,21 kr per stamaktie (132,45)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 30 juni 2017 ett värde om 89,0 Mdkr (77,5). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap



Projekt, Valthornsgatan, Göteborg

# Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## April-juni 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 1 433 Mkr (1 307).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 000 Mkr (896).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 22 % till 665 Mkr (547), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 19 % till 3,42 kr (2,88).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 827 Mkr (1 026). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,0 % (5,4).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med 85 Mkr (-193).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 754 Mkr (1 184).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 694 Mkr (1 026) vilket motsvarar 9,13 kr per stamaktie (5,66).
- 12 fastigheter (57) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 509 Mkr (5 775).
- 106 fastigheter (4) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 2 151 Mkr (274).
- Balder har under perioden sålt samtliga fastigheter i Tranås, Falköping, Arboga och Köping.
- Balder har under perioden tecknat avtal om att förvärva fyra hotellfastigheter i Köpenhamns centrum samt en hotellfastighet i Helsingfors. Tillträde kommer ske under tredje kvartalet 2017.
- Balder har även tecknat avtal om att förvärva 56 % av Serena Properties AB. Bolaget äger 21 handelsfastigheter i Finland till ett totalt marknadsvärde om ca 200 MEUR.

## Januari-juni 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 2 882 Mkr (2 565).
- Driftsöverskottet ökade med 16 % till 1 977 Mkr (1 710).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 28 % till 1 296 Mkr (1 015), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 25 % till 6,65 kr (5,31).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 2 709 Mkr (1 651). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,0 % (5,4).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med 132 Mkr (-429).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 966 Mkr (1 959).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 700 Mkr (1 733) vilket motsvarar 20,00 kr per stamaktie (9,47).
- 21 fastigheter (59) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 940 Mkr (6 105).
- 109 fastigheter (37) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 2 789 Mkr (725).
- 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.

	2017 jan-juni	2016 jan-juni	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	2 882	2 565	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854
Förvaltningsresultat, Mkr <sup>1)</sup>	1 296	1 015	2 265	1 780	1 275	854	691	516	417	315
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	2 709	1 651	4 932	3 388	3 050	854	812	990	1 047	4
Värdeförändringar derivat, Mkr	132	-429	-114	227	-624	433	-71	-520	148	-23
Resultat efter skatt, Mkr <sup>1)</sup>	3 700	1 733	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248
Fastigheter redovisat värde, Mkr	89 047	77 538	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669

## Data per stamaktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde <sup>2)</sup>

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	20,00	9,47	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20
Förvaltningsresultat, kr	6,65	5,31	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	174,21	132,45	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	215,59	169,39	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16
Börskurs per bokslutsdag, kr	204,00	212,90	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

## Q 2, 2017

Förvaltningsresultatet per stamaktie för andra kvartalet respektive första halvåret förbättrades med 19 respektive 25 % jämfört med samma period förra året. Att över tid öka förvaltningsresultatet har, från det att Balder bildades i nuvarande form för 12 år sedan, varit det ekonomiska nyckelordet vi på daglig basis lägger störst vikt vid.

Vi presenterar kvartalsvis Balders aktuella intjäningsförmåga vilken representerar en ögonblicksbild av förvaltningsresultatet på årsbasis vid utgången av respektive delårsperiod. Jämfört med samma kvartal förra året är ökningen av aktuell intjäning per stamaktie 25 %. Om vi jämför med föregående kvartal, respektive årsskifte är förbättringen 5 respektive 7 %.

## Investeringar

Under första halvåret har vi varit nettosäljare av fastigheter. Även inräknat investeringarna i pågående byggnationer och projekt så har nettot varit att försäljningar har varit större än samtliga investeringar. Över tid kommer Balder vara en stor netto investerare av fastigheter och i projekt men vi är flexibla gällande tidpunkten för förvärv och investering. Sålunda kommer Balder vara nettosäljare vissa perioder och större investerare andra perioder.

Eftersom Balder nu har officiell rating (av S&P och Moody's) är det också ytterst viktigt att vårda balansräkningen för att minst bibehålla nuvarande kreditbetyg.

## Intressebolag

Balder har nästan sedan starten i nuvarande form haft ett ökande antal investeringar i intressebolag. Att även investera i delägda bolag ökar antalet möjliga potentiella affärer vilket i sin tur, enligt min bedömning, påverkar avkastningen för Balders aktieägare i positiv riktning.

Utöver ekonomisk utdelning ger våra partners oss även ökad kunskap på diverse olika områden och det är dessutom väldigt berikande på det personliga planet för mig och många av mina medarbetare.

Vår värdemässigt största intressebolagsinvestering Collector får ny VD den 1 september. Liza Nyberg efterträder då Lena Apler som återgår till rollen som (väldigt aktiv) ordförande. Jag känner stort förtroende för Liza och ser fortsatt mycket positivt på Collectors tillväxtpotentialer.

## Balder 12

I och med denna delårsrapport har Balder funnits i nuvarande form i 12 år. Substansvärdes respektive tecknings-/aktiekursutvecklingen har varit följande per 30 juni respektive år:

År	Substansvärde	Aktiekurs
		(2005 avser teckningskurs)
2005	6,59	7,075
2006	11,08	13,33
2007	16,46	17,50
2008	23,44	11,15
2009	22,39	9,00
2010	26,57	16,47
2011	36,04	31,70
2012	44,85	31,30
2013	54,41	48,50
2014	70,82	90,50
2015	106,16	127,90
2016	169,39	212,90
2017	215,59	204,00

Genomsnittlig ökning per år: substansvärde 34 %  
aktiekurs 32 %

Vi har hittills gjort bedömningen att den bästa totalavkastningen för Balders aktieägare uppnås genom återinvestering av genererade resultat. Målsättningen är även framgent densamma och jag är optimistisk när det gäller möjligheten över tid att kunna fortsätta hitta investeringar med rimligt bra avkastning.

## Avslutningsvis

vill jag tacka samtliga som på ett eller annat sätt varit med oss under våra första 12 år. Jag är lyckligt lottad som får tillbringa dagarna med det jag helst vill göra och dessutom ihop med så många passionerade medarbetare.

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 30 juni	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
Hyresintäkter	5 860	5 700	5 800	5 470	5 325	5 135	5 045	2 725	2 650	2 745	2 730
Fastighetskostnader	-1 690	-1 660	-1 695	-1 690	-1 685	-1 670	-1 635	-775	-760	-800	-800
<b>Driftsöverskott</b>	<b>4 170</b>	<b>4 040</b>	<b>4 105</b>	<b>3 780</b>	<b>3 640</b>	<b>3 465</b>	<b>3 410</b>	<b>1 950</b>	<b>1 890</b>	<b>1 945</b>	<b>1 930</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-490	-490	-490	-490	-480	-440	-425	-175	-175	-170	-165
Förvaltningsresultat från intressebolag	530	530	505	470	420	355	340	560	500	410	220
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 210</b>	<b>4 080</b>	<b>4 120</b>	<b>3 760</b>	<b>3 580</b>	<b>3 380</b>	<b>3 325</b>	<b>2 335</b>	<b>2 215</b>	<b>2 185</b>	<b>1 985</b>
Finansnetto	-950	-950	-1 040	-1 025	-1 010	-930	-880	-530	-575	-575	-585
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-455	-450	-445	-445	-380	-400	-410	-	-	-	-
<b>Förvaltningsresultat <sup>1)</sup></b>	<b>2 805</b>	<b>2 680</b>	<b>2 635</b>	<b>2 290</b>	<b>2 190</b>	<b>2 050</b>	<b>2 035</b>	<b>1 805</b>	<b>1 640</b>	<b>1 610</b>	<b>1 400</b>
Skatt	-605	-580	-570	-490	-470	-440	-439	-397	-361	-354	-308
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>2 200</b>	<b>2 100</b>	<b>2 065</b>	<b>1 800</b>	<b>1 720</b>	<b>1 610</b>	<b>1 596</b>	<b>1 408</b>	<b>1 279</b>	<b>1 256</b>	<b>1 092</b>
<b>Resultat efter skatt hänförligt till</b>											
Stamaktieägare	2 000	1 900	1 865	1 600	1 520	1 410	1 396	1 208	1 079	1 056	892
Preferensaktieägare	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
<b>Förvaltningsresultat per stamaktie, kr</b>	<b>14,47</b>	<b>13,78</b>	<b>13,52</b>	<b>11,92</b>	<b>11,55</b>	<b>10,73</b>	<b>10,64</b>	<b>9,88</b>	<b>8,87</b>	<b>8,68</b>	<b>7,39</b>

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Aktuell intjäningsförmåga per 30 juni 2017 är inklusive de fyra hotellfastigheterna i Köpenhamn och hotellfastigheten i Helsingfors som kommer tillträdas under det tredje kvartalet. 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 30 juni. Brinova Fastigheter AB (publ) ingår från och med 30 september 2016 då bolaget börsnoterades.

Mkr	2017 30 juni	2016 30 juni	2016 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	89 047	77 538	86 177
Övriga materiella anläggningstillgångar	137	135	136
Andelar i intressebolag <sup>1,2)</sup>	6 861	6 110	6 673
Fordringar	1 465	1 575	1 357
Likvida medel och finansiella placeringar	3 228	1 124	1 592
<b>Summa tillgångar</b>	<b>100 738</b>	<b>86 482</b>	<b>95 935</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital <sup>3)</sup>	40 146	30 740	36 791
Uppskjuten skatteskuld	6 341	4 473	5 808
Räntebärande skulder	50 904	47 281	49 580
Derivat	1 106	1 895	1 547
Övriga skulder	2 242	2 092	2 209
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>100 738</b>	<b>86 482</b>	<b>95 935</b>
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	4 299 95,00	4 453 108,25	4 661 103,00
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	249 13,50	– –	282 15,30
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	5 911	5 029	5 540

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2017 30 juni	2016 30 juni	2016 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>36 791</b>	<b>29 325</b>	<b>29 325</b>
Periodens/årets totalresultat	4 080	2 126	6 507
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	–200	–200	–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	1	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	–	554	554
Periodens/årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	–522	–851	–962
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>40 146</b>	<b>30 740</b>	<b>36 791</b>

# Resultat, intäkter och kostnader

## Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 1 508 Mkr (1 199). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 28 % och uppgick till 1 296 Mkr (1 015), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 25 % till 6,65 kr (5,31). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 265 Mkr (179).

## Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 966 Mkr (1 959). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 700 Mkr (1 733), motsvarande 20,00 kr per stamaktie (9,47). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 2 709 Mkr (1 651), värdeförändringar avseende räntederivat med 132 Mkr (–429) samt resultat från andelar i intressebolag om 561 Mkr (196).

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 12 % till 2 882 Mkr (2 565), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 46 Mkr. Ökningen beror främst på ett förändrat fastighetsbestånd. Kontraktsporföljens hyresvärde per 30 juni uppgick till 6 029 Mkr (5 607). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 650 kr/kvm (1 551) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 96 % (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 269 Mkr (282) på årsbasis.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 906 Mkr (855) under perioden, varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 15 Mkr. Ökningen beror främst på ett förändrat fastighetsbestånd.

Driftsöverskottet har ökat med 16 % till 1 977 Mkr (1 710), vilket innebär en överskottsgrad om 69 % (67).

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

## Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 juni genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 2 572 Mkr (1 600). Realiserade värdeförändringar uppgick till 137 Mkr (51).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni uppgick till 5,0 % (5,4), vilket är 0,3 procentenheter lägre än vid årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och lägre avkastningskrav.

## Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 268 Mkr (236), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 5 Mkr.

## 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.

Under andra kvartalet har Balder investerat i SHH Bostad AB. SHH är ett bostadsutvecklingsbolag som bygger hållbara hyresrätter och bostadsrätter till rimliga priser i orter med bostadsbrist. Balders ägarandel uppgår till 20 %.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 561 Mkr (196) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 265 Mkr (179).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 459 Mkr (71). Periodens skattekostnad uppgick till –163 Mkr (–54).

## Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –468 Mkr (–460), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till –8 Mkr. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 132 Mkr (–429). 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 % (2,1) under perioden, inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

## Skatt

Balders skattekostnad uppgick till –681 Mkr (–480), varav –105 Mkr (–79) är aktuell skattekostnad för perioden, vilket framförallt är hänförligt till konsolideringen av Sato Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om –576 Mkr (–401). Periodens uppskjutna skattekostnad har påverkats positivt av gjorda fastighetsförsäljningar som har skett i bolagsform. Tidigare skuldförd uppskjuten skatt har återförts. Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –56 Mkr (–42).

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 6 341 Mkr (4 473).

### Andra kvartalet 2017

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2017 ökade med 21 % och uppgick till 773 Mkr (637). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för andra kvartalet 2017 ökade med 22 % och uppgick till 665 Mkr (547) vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 19 % till 3,42 kr (2,88). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 134 Mkr (100). Hyresintäkterna uppgick till 1 433 Mkr (1 307) och fastighetskostnaderna till 433 Mkr (411), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 12 % till 1 000 Mkr (896), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 13 Mkr. Överskottsgraden uppgick till 70 % (69).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 754 Mkr (1 184). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 694 Mkr (1 026) motsvarande 9,13 kr per stamaktie (5,66). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 827 Mkr (1 026), värdeförändringar avseende räntederivat med 85 Mkr (-193) samt resultat från andelar i intressebolag om 337 Mkr (115).

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 050 Mkr (938). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -83 Mkr (-4 590).

Periodens förvärv av fastigheter -1 074 Mkr (-3 853), investeringar i befintliga fastigheter och projekt -1 592 Mkr (-1 079), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande -182 Mkr (-372), betald utdelning preferensaktier om -100 Mkr (-100), utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 0 Mkr (-107) samt realiserade värdeförändringar derivat -218 Mkr (-) summerar till -3 167 Mkr (-5 511).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 1 001 Mkr (1 232), genom försäljningar av fastigheter 2 745 Mkr (489), finansiella placeringar 8 Mkr (224), nyemission i dotterföretaget Sato Oyj 0 Mkr (420), utbetald utdelning från intressebolag 13 Mkr (-) samt en nettouplåning om 1 032 Mkr (3 432), vilket summerar till 4 799 Mkr (5 797).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 1 632 Mkr (287). Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 4 869 Mkr (4 767) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 juni till 3 578 Mkr (1 474).

### Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 592 personer (536), varav 296 kvinnor (236). Balder är 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 121 Mkr (97).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 212 Mkr (1 301). Utdelning från dotterbolag ingick med 909 Mkr (1 430), övrigt finansnetto uppgick till 273 Mkr (287) varav valutakursdifferenser uppgick till -153 Mkr (2) och värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till 122 Mkr (-441).

# Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 juni 1 132 förvaltningsfastigheter (1 197) med en uthyrningsbar yta om ca 3 622 tkvm (3 571) till ett värde om 89 047 Mkr (77 538), inklusive projektfastigheter. Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 5 975 Mkr (5 540).

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 2017-06-30<sup>1)</sup>

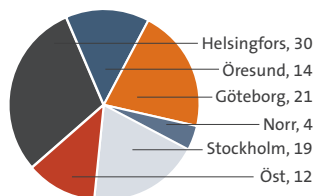
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Helsingfors	502	1 013 421	2 121	2 092	2 042	96	25 399	29
Stockholm	60	525 733	931	1 771	884	95	16 735	19
Göteborg	141	841 545	1 110	1 319	1 065	96	17 620	20
Öresund	75	442 863	675	1 524	627	93	11 550	13
Öst	275	616 899	925	1 500	881	95	10 381	12
Norr	79	181 643	213	1 171	207	97	3 211	4
<b>Totalt</b>	<b>1 132</b>	<b>3 622 104</b>	<b>5 975</b>	<b>1 650</b>	<b>5 706</b>	<b>96</b>	<b>84 897</b>	<b>95</b>
Projekt			54		54		4 151	5
<b>Totalt</b>	<b>1 132</b>	<b>3 622 104</b>	<b>6 029</b>	<b>1 650</b>	<b>5 760</b>	<b>96</b>	<b>89 047</b>	<b>100</b>

## Fördelat per fastighetskategori

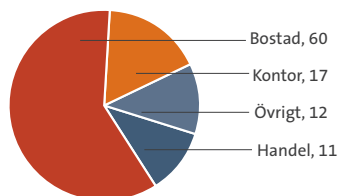
Bostäder	931	2 331 889	3 874	1 661	3 732	96	49 896	56
Kontor	65	427 728	872	2 039	791	91	15 011	17
Handel	95	521 503	637	1 221	612	96	9 803	11
Övrigt	41	340 984	593	1 739	571	96	10 187	11
<b>Totalt</b>	<b>1 132</b>	<b>3 622 104</b>	<b>5 975</b>	<b>1 650</b>	<b>5 706</b>	<b>96</b>	<b>84 897</b>	<b>95</b>
Projekt			54		54		4 151	5
<b>Totalt</b>	<b>1 132</b>	<b>3 622 104</b>	<b>6 029</b>	<b>1 650</b>	<b>5 760</b>	<b>96</b>	<b>89 047</b>	<b>100</b>

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

### Redovisat värde per region inklusive projekt, %



### Redovisat värde per fastighetskategori inklusive projekt, %





# Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark och Norge värderas med avkastningsmetoden. I Finland används förutom avkastningsmetoden även ortprismetoden samt värdering till anskaffningsvärde. Per den 30 juni uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,0 % (5,4) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter. Vilket är 0,3 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 30 juni 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 ägda av Balder som hyrs ut. I Köpenhamn finns för närvarande ca 1 200 lägenheter och i Helsingfors ca 1 300 lägenheter under produktion.

## Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders fastigheter uppgick den 30 juni till 89 047 Mkr (77 538). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 2 572 Mkr (1 600) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och lägre avkastningskrav.

## Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 2 532 Mkr (7 184) investerats, varav 940 Mkr (6 105) avser förvärv och 1 592 Mkr (1 079) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 2 789 Mkr (725). Största delen av periodens försäljningar avser fastigheterna i Tranås, Falköping, Arboga och Köping. Resultatet från fastighetsförsäljningarna uppgick till 137 Mkr (51). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt tabellen nedan.

## Förändring redovisat värde fastigheter

	2017		2016	
	Mkr	Antal <sup>1)</sup>	Mkr	Antal <sup>1)</sup>
<b>Fastighetsbestånd 1 januari</b>	<b>86 177</b>	<b>1 220</b>	<b>68 456</b>	<b>1 177</b>
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	1 592		1 079	
Förvärv	940	21	6 105	59
Avyttringar/omklassificeringar	-2 652	-109	-674	-39
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	2 572		1 600	
Valutaförändring	417		971	
<b>Fastighetsbestånd 30 juni</b>	<b>89 047</b>	<b>1 132</b>	<b>77 538</b>	<b>1 197</b>

1) Antal förvaltningsfastigheter.

## Fastighetstransaktioner 2017

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>					
Ett	1	Kvillebäcken 62:7	Göteborg	Projekt	–
Ett	8	Sato Oyj	Finland	Bostad	15 797
Två	1	Ysby 2:25	Kungsbacka	Industri/Lager	1 721
Två	1	Vindtyget 6	Borås	Handel	3 350
Två	1	Nöjet 1	Linköping	Handel	1 380
Två	1	Vinkeln 7	Huddinge	Handel	5 391
Två	1	Badelundasåsen 3	Västerås	Handel	2 796
Två	1	Backa 169:2	Göteborg	Handel	3 615
Två	1	Draglädret 1	Malmö	Handel	2 679
Två	1	Traversen 1	Kristianstad	Handel	2 088
Två	1	Phylatterion 6	Trelleborg	Handel	5 083
Två	1	Yhdistyksentie, 545-412-4-209	Närpes, Finland	Handel	2 661
Två	2	Sato Oyj	Finland	Bostad	8 944
<b>Totalt</b>	<b>21</b>				<b>55 505</b>
<b>Avyttring</b>					
Ett	3	Sato Oyj	Finland	Bostad	6 803
Två	1	Lejonet 2	Falköping	Bostad	6 640
Två	1	Anden 16	Falköping	Bostad	703
Två	1	Skalbaggen 1	Falköping	Bostad	856
Två	1	Kemisten 1	Falköping	Handel	531
Två	1	Agaten 11	Falköping	Bostad	931
Två	1	Agaten 6	Falköping	Bostad	466
Två	1	Apotekaren 2	Falköping	Bostad	1 225
Två	1	Avenboken 1	Falköping	Bostad	1 241
Två	1	Avenboken 2	Falköping	Bostad	1 234
Två	1	Bagaren 7	Falköping	Bostad	3 403
Två	1	Byggmästaren 9	Falköping	Bostad	2 340
Två	1	Ejdern 14	Falköping	Bostad	2 305
Två	1	Guldsmeden 21	Falköping	Kontor	623
Två	1	Guldsmeden 7	Falköping	Handel	1 535
Två	1	Hovslagaren 16	Falköping	Bostad	2 169
Två	1	Muraren 15	Falköping	Bostad	1 551
Två	1	Muraren 3	Falköping	Bostad	960
Två	1	Muraren 4	Falköping	Bostad	745
Två	1	Muraren 5	Falköping	Bostad	787
Två	1	Oxeln 1	Falköping	Bostad	1 382
Två	1	Sankt Olof 18	Falköping	Bostad	2 031
Två	1	Spettet 1	Falköping	Bostad	1 362
Två	1	Svanen 24	Falköping	Bostad	1 099
Två	1	Trädgårdsmästaren 18	Falköping	Bostad	1 366
Två	1	Trädgårdsmästaren 19	Falköping	Bostad	1 018
Två	1	Trädgårdsmästaren 22	Falköping	Bostad	2 020
Två	1	Urd 3	Falköping	Bostad	3 775
Två	1	Vargen 1	Falköping	Bostad	1 451
Två	1	Vargen 2	Falköping	Bostad	1 206
Två	1	Vargen 3	Falköping	Bostad	1 074
Två	1	Vargen 4	Falköping	Bostad	1 651
Två	1	Vargen 5	Falköping	Bostad	1 462

## Forts. Fastighetstransaktioner 2017

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Två	2	Vargen 6 & 8	Falköping	Bostad	1 546
Två	1	Vargen 7	Falköping	Bostad	1 032
Två	1	Vitsippan 2	Falköping	Bostad	532
Två	1	Muraren 6	Falköping	Bostad	787
Två	0	Hytten 1	Falköping	Mark	–
Två	0	Sankt Olof 17	Falköping	Mark	–
Två	1	Hammaren 7	Falköping	Bostad	376
Två	1	Sankt Tomas 13	Falköping	Bostad	393
Två	1	Sankt Jakob 14	Falköping	Bostad	316
Två	1	Sankt Jakob 18	Falköping	Bostad	293
Två	1	Sankt Johannes 18	Falköping	Bostad	400
Två	1	Sankt Staffan 13	Falköping	Kontor	2 415
Två	1	Skogslinden 3	Falköping	Bostad	740
Två	1	Skogslinden 4	Falköping	Bostad	730
Två	1	Skalbaggen 5	Falköping	Bostad	548
Två	1	Skalbaggen 12	Falköping	Bostad	540
Två	1	Skalbaggen 11	Falköping	Bostad	434
Två	1	Flugsnapparen 1	Falköping	Bostad	600
Två	1	Flugsnapparen 2	Falköping	Bostad	570
Två	1	Flugsnapparen 6	Falköping	Bostad	570
Två	1	Ansgar 1	Falköping	Bostad	2 278
Två	1	Mejseln 4	Falköping	Bostad	330
Två	1	Göken 12	Falköping	Bostad	423
Två	1	S:t Lars 1	Falköping	Bostad	879
Två	1	Draken 8	Falköping	Bostad	660
Två	1	Gesällen 15	Arboga	Bostad	5 714
Två	1	Riskan 1	Arboga	Bostad	4 200
Två	1	Vilsta 9	Arboga	Bostad	8 520
Två	1	Vilsta 10	Arboga	Bostad	8 371
Två	1	Vilsta 21	Arboga	Bostad	6 599
Två	1	Hjulmakaren 25	Arboga	Bostad	3 497
Två	1	Ringsborg 1	Arboga	Kontor	1 488
Två	1	Getingen 1	Arboga	Bostad	9 535
Två	1	Disa 1	Köping	Bostad	1 586
Två	1	Freja 3	Köping	Bostad	1 740
Två	1	Freja 11	Köping	Bostad	2 681
Två	1	Immanuel 2	Köping	Bostad	11 524
Två	1	Inga 1	Köping	Bostad	2 724
Två	4	Tunadal 6-8	Köping	Bostad	9 546
Två	1	Fenja 10	Köping	Handel	5 253
Två	1	Gäddan 2	Tranås	Bostad	3 402
Två	1	Laxen 2	Tranås	Bostad	9 840
Två	1	Sutaren 2	Tranås	Bostad	3 799
Två	1	Forellen 3	Tranås	Bostad	5 783
Två	1	Forellen 5	Tranås	Bostad	6 377
Två	1	Öringen 1	Tranås	Bostad	3 040
Två	1	Forellen 4	Tranås	Övrigt	400
Två	1	Laxen 3	Tranås	Handel	575
Två	1	Flundran 2	Tranås	Övrigt	–

## Forts. Fastighetstransaktioner 2017

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Två	1	Kometen 10	Tranås	Bostad	708
Två	1	Norra Gyllenfors 9	Tranås	Bostad	11 089
Två	1	Oden 12	Tranås	Bostad	3 687
Två	1	Södra Framnäs 20	Tranås	Bostad	402
Två	1	Tigern 14	Tranås	Bostad	736
Två	1	Tjädern 23	Tranås	Bostad	684
Två	1	Tornsvalan 3	Tranås	Bostad	2 083
Två	1	Västermalm 23	Tranås	Bostad	6 855
Två	1	Falkberget 24	Tranås	Bostad	1 087
Två	1	Lejonet 5	Tranås	Bostad	1 342
Två	1	Nordstjärnan 7	Tranås	Bostad	2 964
Två	1	Lindkullen 11	Tranås	Bostad	826
Två	1	Lindkullen 12	Tranås	Bostad	1 073
Två	1	Lindkullen 13	Tranås	Bostad	1 009
Två	1	Bågskytten 4	Tranås	Bostad	478
Två	1	Bågskytten 5	Tranås	Bostad	500
Två	1	Kullen 1	Tranås	Bostad	704
Två	1	Jupiter 17	Tranås	Bostad	476
Två	1	Västerhejde Vibble 1:457	Gotland	Bostad	7 861
Två	4	Sato Oyj	Finland	Bostad	6 351
<b>Totalt</b>	<b>109</b>				<b>242 446</b>

# 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 %

(28) av Brinova Fastigheter AB (publ), 49 % (49) av Sjaelsö Management ApS och SHH Bostad AB 20 % (-). För mer information om dessa intressebolag, se respektive bolags webbsida: Collector.se, Tornet.se, Brinova.se, Sjaelsoemanagement.dk och Shhbostad.se.

## Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2017-06-30<sup>1)</sup>

	Antal förvaltningsfastigheter <sup>2)</sup>	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Stockholm	48	130 876	175	1 340	172	98	3 009	44
Göteborg	15	84 811	89	1 052	83	93	1 157	17
Öresund	25	64 703	91	1 405	90	99	1 465	21
<b>Totalt</b>	<b>88</b>	<b>280 390</b>	<b>356</b>	<b>1 268</b>	<b>345</b>	<b>97</b>	<b>5 631</b>	<b>82</b>
Projekt			21		21		1 224	18
<b>Totalt</b>	<b>88</b>	<b>280 390</b>	<b>376</b>	<b>1 268</b>	<b>366</b>	<b>97</b>	<b>6 856</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	27	45 453	70	1 537	69	99	1 581	23
Kontor	12	30 395	59	1 945	55	93	990	14
Handel	35	118 240	134	1 137	130	96	1 776	26
Övrigt	14	86 302	92	1 067	92	99	1 284	19
<b>Totalt</b>	<b>88</b>	<b>280 390</b>	<b>356</b>	<b>1 268</b>	<b>345</b>	<b>97</b>	<b>5 631</b>	<b>82</b>
Projekt			21		21		1 224	18
<b>Totalt</b>	<b>88</b>	<b>280 390</b>	<b>376</b>	<b>1 268</b>	<b>366</b>	<b>97</b>	<b>6 856</b>	<b>100</b>

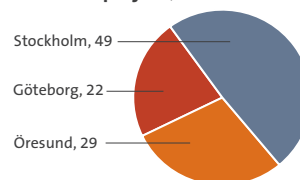
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

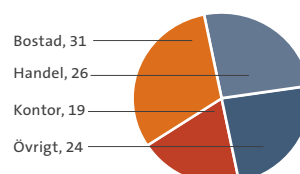
## Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2017 30 juni	2016 30 juni	2016 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	6 856	4 663	5 991
Övriga tillgångar	56	54	54
Likvida medel	122	89	203
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 034</b>	<b>4 806</b>	<b>6 248</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital/ägarlån	2 979	1 948	2 549
Räntebärande skulder	3 545	2 563	3 319
Övriga skulder	509	294	379
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 034</b>	<b>4 806</b>	<b>6 248</b>

### 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 7,0 år (6,7). Balders 10 största kontrakt svarar för 5,6 % (6,0) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,5 år (12,9).

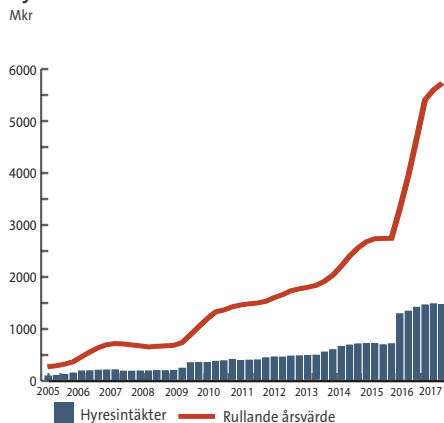
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,8 % (0,9) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,4 % (2,5) av de totala hyresintäkterna.

## Hyreskontraktstruktur 2017-06-30

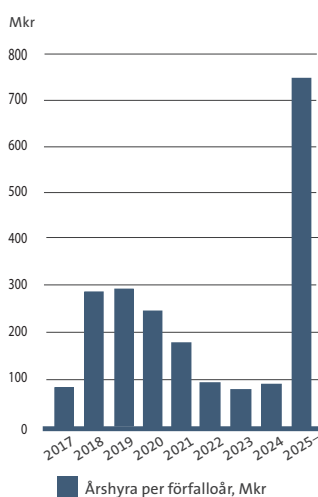
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2017	602	22	83	1
2018	804	29	275	5
2019	494	18	282	5
2020	402	15	240	4
2021–	439	16	1 167	20
<b>Summa</b>	<b>2 741</b>	<b>100</b>	<b>2 047</b>	<b>36</b>
Bostad <sup>1)</sup>	35 563		3 655	63
P-plats <sup>1)</sup>	4 854		16	0
Garage <sup>1)</sup>	3 686		42	1
<b>Summa</b>	<b>46 844</b>		<b>5 760</b>	<b>100</b>

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

### Hyresintäkter



### Förfallostruktur kommersiella avtal



### Balders 10 största kunder

per 2017-06-30

- 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 30 juni till 40 146 Mkr (30 740) och soliditeten uppgick till 39,9 % (35,5).

Det egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 4 080 Mkr (2 126), det egna kapitalet har minskat med –200 Mkr (–200) avseende beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna, marknadsvärdeförändringen av innehavet i Collector AB (publ) och Brinova Fastigheter AB (publ) –522 Mkr (–851), 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 20 536 Mkr (10 845) och utestående certifikat om 3 906 Mkr (2 538).

De säkerställda skulderna i förhållande till de totala tillgångarna uppgick till 28 % (44) per den 30 juni.

Balder hade per den 30 juni kreditfaciliteter om 4 869 Mkr (4 767) varav 4 869 Mkr (4 767) var utnyttjade. Utöver dessa

faciliteter hade Balder likvida medel, utnyttjad checkkredit samt finansiella placeringar om 3 578 Mkr (1 474). Balder har dessutom kreditfaciliteter som fullt ut täcker kommande betalningar för pågående byggnationer.

Räntebindingstiden respektive kreditbindingstiden uppgick till 3,2 år (3,0) och 4,9 år (4,0).

## Finansiella mål

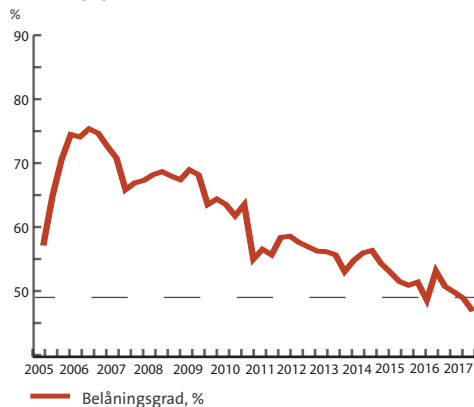
Balders finansiella mål är att soliditeten över tid inte ska understiga 35 %, att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2,0 ggr och att belåningsgraden inte ska överstiga 55 %. Belåningsgraden beräknas som netto räntebärande skulder dividerat med balansomslutning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde. Per den 30 juni var soliditeten 39,9 % (35,5), räntetäckningsgraden 4,2 ggr (3,6) och belåningsgraden 47,3 % (53,4).

## Finansiella mål

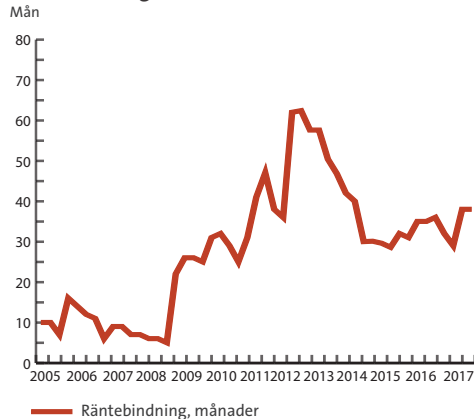
		Mål	Utfall <sup>1)</sup>
Soliditet, %	min.	35,0	39,9
Belåningsgrad, %	max.	55,0	47,3
Räntetäckningsgrad, ggr	min.	2,0	4,2

1) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

## Belåningsgrad



## Räntebinding



## Ränteförfallostruktur per 2017-06-30

År	Räntebinding		Andel, %
	Mkr	Ränta, %	
Inom ett år	20 743	1,0	41
1–2 år	1 107	3,2	2
2–3 år	2 026	2,4	4
3–4 år	10 388	2,9	20
4–5 år	6 786	1,8	13
> 5 år	9 853	2,5	19
<b>Summa</b>	<b>50 904</b>	<b>1,9</b>	<b>100</b>

## Kreditbinding per 2017-06-30

År	Kreditbinding		Andel, %
	Mkr		
Inom ett år	8 637		17
1–2 år	8 392		16
2–3 år	4 920		10
3–4 år	10 789		21
4–5 år	6 124		12
> 5 år	12 042		24
<b>Summa</b>	<b>50 904</b>		<b>100</b>

# Övriga upplysningar

## Händelser efter periodens utgång

Balder har förvärvat fyra hotellfastigheter i Köpenhamns centrum för ca 1 Mdkr. De fyra fastigheterna är samtliga belägna intill centralstationen i Köpenhamn och drivs idag under namnen Star, Mercur, Richmond och Plaza. Balder har tecknat långa hyresavtal med Ligula Hospitality Group att driva samtliga fyra hotellen.

Balder har även avtalat om att förvärva 56 % av Serena Properties AB, ett bolag som idag ägs av Ratos, Varma Mutual Pension Insurance Company och Redito. Serena Properties äger 21 handelsfastigheter i Finland med ett marknadsvärde om cirka 200 miljoner euro. Transaktionen är villkorad av godkännande från EU:s konkurrensmyndighet och beräknas bli slutförd under tredje kvartalet 2017.

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 21 Mkr (15) 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.

Från och med 2017 tillämpas säkringsredovisning avseende nettoinvesteringar i utländsk valuta. I övrigt är de redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas 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.

## Undertecknande och intygande

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

Göteborg den 22 augusti 2017

Christina Rogestam  
Styrelseordförande

Fredrik Svensson  
Styrelseledamot

Sten Dunér  
Styrelseledamot

Anders Wennergren  
Styrelseledamot

Erik Selin  
Styrelseledamot  
och VD



## Revisorns granskningsrapport

Fastighets AB Balder (publ), org nr 556525-6905

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets AB Balder (publ) per 30 juni 2017 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

### Slutsats

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

Göteborg den 22 augusti 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Helén Olsson Svärdröm  
Auktoriserad revisor

# Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016/2017 juli-juni	2016 jan-dec
Hysesintäkter	1 433	1 307	2 882	2 565	5 690	5 373
Fastighetskostnader	-433	-411	-906	-855	-1 744	-1 693
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 000</b>	<b>896</b>	<b>1 977</b>	<b>1 710</b>	<b>3 946</b>	<b>3 679</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-137	-123	-268	-236	-520	-488
Andel i resultat från intressebolag	337	115	561	196	956	590
– varav förvaltningsresultat	134	100	265	179	505	419
– varav värdeförändringar	299	46	459	71	732	343
– varav skatt	-96	-31	-163	-54	-281	-172
Övriga intäkter/kostnader	4	10	2	6	13	17
Finansnetto	-229	-245	-468	-460	-981	-973
<b>Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag</b>	<b>977</b>	<b>653</b>	<b>1 805</b>	<b>1 216</b>	<b>3 413</b>	<b>2 825</b>
<b>– varav Förvaltningsresultat</b>	<b>773</b>	<b>637</b>	<b>1 508</b>	<b>1 199</b>	<b>2 963</b>	<b>2 653</b>
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	113	5	137	51	171	85
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	714	1 021	2 572	1 600	5 820	4 847
Värdeförändringar derivat	85	-193	132	-429	447	-114
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 888</b>	<b>1 487</b>	<b>4 647</b>	<b>2 439</b>	<b>9 851</b>	<b>7 643</b>
Skatt	-135	-303	-681	-480	-1 751	-1 550
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>1 754</b>	<b>1 184</b>	<b>3 966</b>	<b>1 959</b>	<b>8 100</b>	<b>6 093</b>
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 694	1 026	3 700	1 733	7 441	5 474
Innehav utan bestämmande inflytande	60	158	266	226	659	619
	<b>1 754</b>	<b>1 184</b>	<b>3 966</b>	<b>1 959</b>	<b>8 100</b>	<b>6 093</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</b>						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	49	177	24	272	190	438
Kassaflödessäkringar efter skatt	46	-51	91	-107	172	-26
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	-1	2	-1	2	-1	2
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>1 848</b>	<b>1 312</b>	<b>4 080</b>	<b>2 126</b>	<b>8 461</b>	<b>6 507</b>
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 691	1 086	3 707	1 813	7 578	5 685
Innehav utan bestämmande inflytande	157	226	372	312	883	823
	<b>1 848</b>	<b>1 312</b>	<b>4 080</b>	<b>2 126</b>	<b>8 461</b>	<b>6 507</b>
Förvaltningsresultat	773	637	1 508	1 199	2 963	2 653
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-108	-90	-212	-184	-417	-388
<b>Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>665</b>	<b>547</b>	<b>1 296</b>	<b>1 015</b>	<b>2 546</b>	<b>2 265</b>
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr <sup>1)</sup>	3,42	2,88	6,65	5,31	13,23	11,89
Resultat efter skatt per stamaktie, kr <sup>1)</sup>	9,13	5,66	20,00	9,47	40,82	30,38

1) Reducerat med preferensaktieutdelning för perioden.

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2017 30 juni	2016 30 juni	2016 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	89 047	77 538	86 177
Övriga materiella anläggningstillgångar	137	135	136
Andelar i intressebolag	4 071	2 687	3 362
Fordringar	1 465	1 575	1 357
Likvida medel och finansiella placeringar	3 228	1 124	1 592
<b>Summa tillgångar</b>	<b>97 949</b>	<b>83 060</b>	<b>92 623</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital <sup>1)</sup>	37 357	27 318	33 479
Uppskjuten skatteskuld	6 341	4 473	5 808
Räntebärande skulder	50 904	47 281	49 580
Derivat	1 106	1 895	1 547
Övriga skulder	2 242	2 092	2 209
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>97 949</b>	<b>83 060</b>	<b>92 623</b>
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande.	5 911	5 029	5 540

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2017 30 juni	2016 30 juni	2016 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>33 479</b>	<b>25 052</b>	<b>25 052</b>
Periodens/årets totalresultat	4 080	2 126	6 507
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	-200	-200	-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	1	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	-	554	554
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>37 357</b>	<b>27 318</b>	<b>33 479</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016 jan-dec
Driftsöverskott	1 000	896	1 977	1 710	3 679
Övriga intäkter/kostnader	4	10	2	6	17
Förvaltnings- och administrationskostnader	-137	-123	-268	-236	-488
Återläggning av avskrivningar	6	4	12	7	26
Övriga justeringar	-	-18	-	-14	-
Betalt finansnetto	-236	-243	-521	-457	-939
Betald skatt	-129	-25	-153	-78	-160
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>510</b>	<b>500</b>	<b>1 050</b>	<b>938</b>	<b>2 135</b>
Förändring rörelsefordringar	209	63	36	-51	176
Förändring rörelseskulder	75	146	-84	345	580
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>793</b>	<b>709</b>	<b>1 001</b>	<b>1 232</b>	<b>2 891</b>
Förvärv av fastigheter	-773	-3 523	-1 074	-3 853	-7 648
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-8	-6	-13	-21	-41
Förvärv av finansiella placeringar	-1	-	-4	-30	-145
Förvärv av aktier i intressebolag	-100	-158	-163	-214	-493
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-920	-594	-1 592	-1 079	-1 843
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-2	-107	-107
Försäljning av fastigheter	2 300	37	2 745	489	1 651
Försäljning av finansiella placeringar	4	43	8	224	225
Utbetald utdelning från intressebolag	13	-	13	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>515</b>	<b>-4 200</b>	<b>-83</b>	<b>-4 590</b>	<b>-8 401</b>
Nyemission, efter emissionskostnader	-	-	-	-	682
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen i Sato Oyj	-	420	-	420	420
Utbetald utdelning preferensaktier	-50	-50	-100	-100	-200
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-107	-107
Värdeförändring derivat realiserade	-	-	-218	-	-
Upptagna lån	1 623	2 510	11 771	6 607	10 783
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-2 133	-2 343	-10 739	-3 175	-5 401
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-560</b>	<b>537</b>	<b>714</b>	<b>3 645</b>	<b>6 177</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>748</b>	<b>-2 953</b>	<b>1 632</b>	<b>287</b>	<b>667</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	2 171	3 860	1 287	620	620
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>2 919</b>	<b>907</b>	<b>2 919</b>	<b>907</b>	<b>1 287</b>
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350	350	350
Finansiella placeringar	309	218	309	218	305

# Segmentinformation

Mkr	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016/2017 juli-juni	2016 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>						
Helsingfors	512	462	1 013	902	2 012	1 901
Stockholm	223	198	445	400	864	819
Göteborg	272	246	571	494	1 107	1 030
Öresund	152	117	298	226	568	496
Öst	221	236	450	454	928	933
Norr	52	47	106	89	210	193
<b>Totalt</b>	<b>1 433</b>	<b>1 307</b>	<b>2 882</b>	<b>2 565</b>	<b>5 690</b>	<b>5 373</b>
<b>Driftsöverskott</b>						
Helsingfors	321	311	630	595	1 259	1 224
Stockholm	174	150	335	303	642	610
Göteborg	200	166	409	329	823	743
Öresund	119	96	229	182	452	405
Öst	149	142	303	247	622	566
Norr	37	31	71	53	148	130
<b>Totalt</b>	<b>1 000</b>	<b>896</b>	<b>1 977</b>	<b>1 710</b>	<b>3 946</b>	<b>3 679</b>

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 1 977 Mkr (1 710) och resultat före skatt 4 647 Mkr (2 439) består av värdeförändringar fastigheter 2 709 Mkr (1 651), övriga intäkter/kostnader 2 Mkr (6), förvaltnings- och administrationskostnader -268 Mkr (-236), andel i resultat från intressebolag 561 Mkr (196), finansnetto -468 Mkr (-460) samt värdeförändringar derivat 132 Mkr (-429).

Mkr	2017 30 juni	2016 30 juni	2016 31 dec
<b>Förvaltningsfastigheter</b>			
Helsingfors	25 399	23 805	24 393
Stockholm	16 735	13 567	15 797
Göteborg	17 620	14 204	17 053
Öresund	11 550	8 613	10 368
Öst	10 381	9 592	11 021
Norr	3 211	2 932	3 086
<b>Totalt redovisat värde exklusive projekt</b>	<b>84 897</b>	<b>72 713</b>	<b>81 718</b>
Projekt	4 151	4 824	4 459
<b>Totalt redovisat värde inklusive projekt</b>	<b>89 047</b>	<b>77 538</b>	<b>86 177</b>

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar och orealiserade värdeförändringar, med 1 006 Mkr i region Helsingfors, 938 Mkr i region Stockholm, 567 Mkr i region Göteborg, 1 182 Mkr i region Öresund, 125 Mkr i region Norr samt med -640 Mkr i region Öst. Koncernens projekt har minskat med -308 Mkr. Satos fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehavet i Norge klassificeras under region Norr.

## Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016/2017 juli-juni	2016 jan-dec
<b>Aktierelaterade, stamaktier<sup>1)</sup></b>						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	172 397	180 000	172 397	177 386	173 598
Resultat efter skatt, kr	9,13	5,66	20,00	9,47	40,82	30,38
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	4,22	2,16	6,75	4,42	11,71	9,37
Förvaltningsresultat, kr	3,42	2,88	6,65	5,31	13,23	11,89
Driftsöverskott, kr	4,43	4,14	8,80	7,91	17,90	17,02
Utestående antal aktier, tusental	180 000	172 397	180 000	172 397	180 000	180 000
Eget kapital, kr	174,21	132,45	174,21	132,45	174,21	157,63
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	215,59	169,39	215,59	169,39	215,59	198,49
Börskurs per bokslutsdagen, kr	204,00	212,90	204,00	212,90	204,00	184,10
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 650	1 554	1 650	1 554	1 650	1 583
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 575	1 475	1 575	1 475	1 575	1 507
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	96	95	96	95
Överskottsgrad, %	70	69	69	67	69	68
Redovisat värde, kr/kvm	23 439	20 396	23 439	20 396	23 439	21 473
Antal förvaltningsfastigheter	1 132	1 197	1 132	1 197	1 132	1 220
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 622	3 565	3 622	3 565	3 622	3 806
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	665	547	1 296	1 015	2 546	2 265
<b>Finansiella</b>						
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	11,9	9,0	15,8	10,5	26,7	20,9
Avkastning totalt kapital, %	4,8	5,1	7,0	5,5	11,6	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,6	4,2	3,6	4,0	3,7
Soliditet, %	39,9	35,5	39,9	35,5	39,9	38,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,3	1,5	1,3	1,3
Belåningsgrad, %	47,3	53,4	47,3	53,4	47,3	50,0

## Nyckeltal exklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016/2017 juli-juni	2016 jan-dec
<b>Aktierelaterade, stamaktier<sup>1)</sup></b>						
Eget kapital, kr	158,72	112,60	158,72	112,60	158,72	139,23
<b>Finansiella</b>						
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	13,2	11,0	17,6	12,7	30,2	24,6
Avkastning totalt kapital, %	5,0	5,3	7,3	5,8	12,0	10,4
Soliditet, %	38,1	32,9	38,1	32,9	38,1	36,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,7	1,4	1,7	1,4	1,5
Belåningsgrad, %	48,7	55,6	48,7	55,6	48,7	51,8

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

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016/2017 juli-juni	2016 jan-dec
Nettoomsättning	60	50	121	97	234	209
Administrationskostnader	-65	-56	-128	-109	-242	-224
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5</b>	<b>-7</b>	<b>-6</b>	<b>-12</b>	<b>-9</b>	<b>-14</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>						
Utdelning från dotterbolag	909	1 430	909	1 430	909	1 430
Övrigt finansnetto	66	152	273	287	564	579
– varav valutakursdifferenser	-142	1	-153	2	-153	1
Värdeförändringar derivat	85	-202	122	-441	411	-151
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>1 055</b>	<b>1 374</b>	<b>1 297</b>	<b>1 265</b>	<b>1 876</b>	<b>1 843</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>						
Lämnade koncernbidrag	–	–	–	–	-568	-568
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 055</b>	<b>1 374</b>	<b>1 297</b>	<b>1 265</b>	<b>1 308</b>	<b>1 275</b>
Uppskjuten skatt	-32	12	-85	37	-86	36
<b>Periodens/årets resultat <sup>1)</sup></b>	<b>1 023</b>	<b>1 386</b>	<b>1 212</b>	<b>1 301</b>	<b>1 221</b>	<b>1 311</b>

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

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2017 30 juni	2016 30 juni	2016 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	25	22	25
Finansiella anläggningstillgångar	5 060	3 582	5 087
Fordringar på koncernbolag	30 605	23 459	24 629
Kortfristiga fordringar	167	7	15
Likvida medel och finansiella placeringar	2 168	253	1 144
<b>Summa tillgångar</b>	<b>38 025</b>	<b>27 323</b>	<b>30 900</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	12 965	10 164	11 953
Räntebärande skulder	19 532	10 858	13 170
Skulder till koncernbolag	4 527	4 675	4 440
Derivat	622	1 178	888
Övriga skulder	379	448	449
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>38 025</b>	<b>27 323</b>	<b>30 900</b>

# 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 30 juni uppgick till 40 207 Mkr (39 927).

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 21 % (23) av utestående stamaktier.

## Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 14 000 aktieägare (10 500). Under perioden omsattes ca 43 miljoner aktier (36) vilket motsvarar i genomsnitt ca 389 000 aktier per handelsdag (290 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 48 % (41). Kursen på stamaktien var den 30 juni 204,00 kr (212,90) och motsvarar en uppgång med 11 % sedan årsskiftet.

## Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång 9 300 aktieägare (8 800). Under perioden omsattes ca 1,5 miljoner aktier (1,2), vilket motsvarar i genomsnitt ca 12 400 aktier per handelsdag (9 800). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 30 % (24). Den 30 juni var börskursen för preferensaktien 348,70 kr (322,40) och motsvarar en uppgång med 8 % sedan årsskiftet och en totalavkastning om 11 % sedan årsskiftet.

## Aktiekapital

Per den 30 juni 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.

## Årsstämma

Vid årsstämman i Fastighets AB Balder den 11 maj 2017 beslutades bland annat följande:

Stämman fastställde bokslutet för 2016 och beslutade om utdelning med 20 kr per preferensaktie samt att ingen utdelning ska lämnas till stamaktieägarna.

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

Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om en nyemission av högst 5 000 000 preferensaktier och/eller aktier i serie B motsvarande högst 10 % av befintligt aktiekapital vid tidpunkten för årsstämman 2017.

Stämman beslutade vidare att fram till nästa årsstämma bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen besluta om förvärv av egna aktier av serie B men att innehavet av egna aktier i bolaget sammantaget inte får överstiga 10 % av samtliga aktier i bolaget.

## EPRA nyckeltal

	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016 jan-dec
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	38 805	29 202	35 728
EPRA NAV, kr per aktie	215,59	169,39	198,49
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %	4	5	5

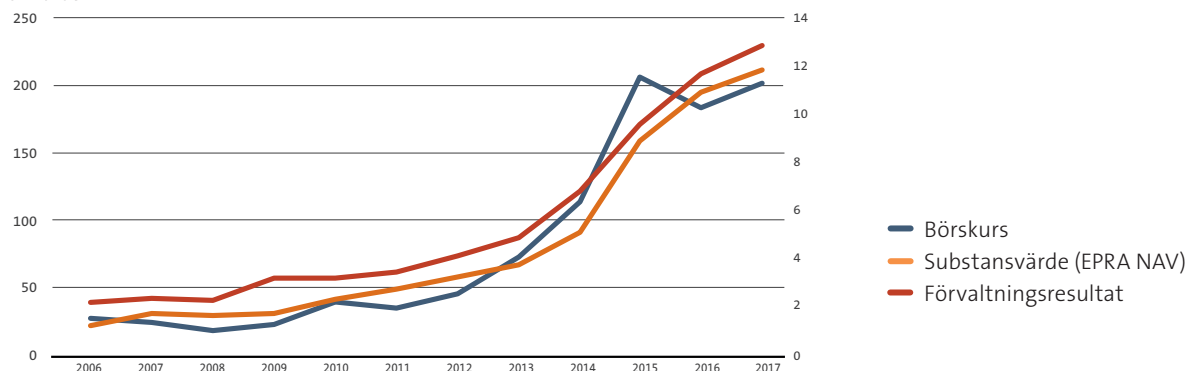


## Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat

Börskurs, Substansvärde (EPRA NAV)

Förvaltningsresultat

SEK/aktie

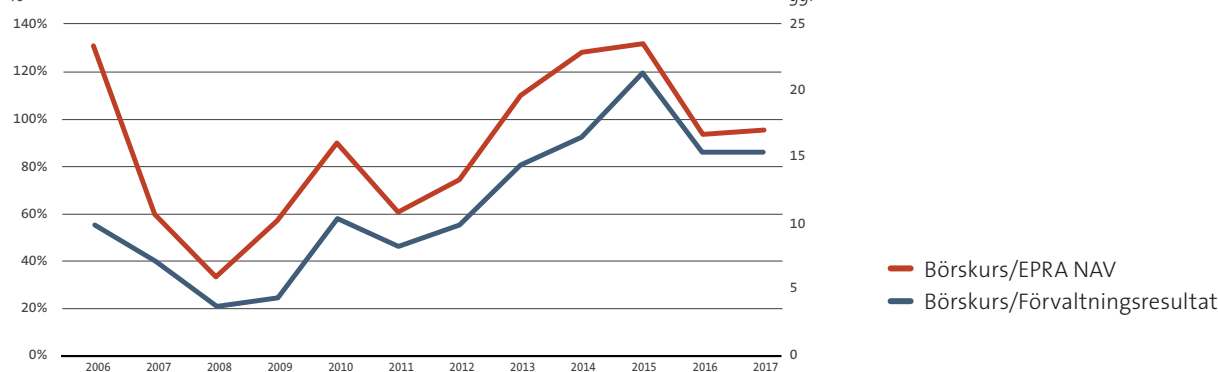


## Börskurs/substansvärde & förvaltningsresultat

Börskurs/EPRA NAV

Börskurs/Förvaltningsresultat

%



## Ägarförteckning per 2017-06-30

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	500	65 520 728	34,5	48,2
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	–	16 458 432	8,7	14,7
Swedbank Robur fonder	–	10 514 285	–	10 514 285	5,5	3,6
JPM Chase	–	7 548 107	103 409	7 651 516	4,0	2,6
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	7 425 935	–	7 425 935	3,9	2,6
Handelsbanken Fonder AB	–	6 530 927	–	6 530 927	3,4	2,2
SEB Investment Management	–	4 767 209	–	4 767 209	2,5	1,6
Andra AP-fonden	–	3 451 035	–	3 451 035	1,8	1,2
Lannebo fonder	–	3 084 391	–	3 084 391	1,6	1,1
Anders Hedin Invest AB	–	2 500 000	–	2 500 000	1,3	0,9
Övriga	4 212	52 195 239	9 896 091	62 095 542	32,7	21,3
<b>Totalt</b>	<b>11 229 432</b>	<b>168 770 568</b>	<b>10 000 000</b>	<b>190 000 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Kalendarium preferensaktie

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
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 april 2018
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 april 2018
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 april 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, bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Fastighets AB Balder tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer hur Fastighets AB Balders nyckeltal definieras och beräknas.

## Finansiella

### Avkastning eget kapital, stamaktie, %

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

### Avkastning totalt kapital, %

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

### Förvaltningsresultat, 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

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

### Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>

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 <sup>1)</sup>

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 22 augusti 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-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

Rönnergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel: 021-14 90 98