

Fastighets AB Balder

Delårsrapport

januari-september 2017

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 056 Mkr (1 615), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 25 % till 10,59 kr (8,49)
- Hyresintäkterna uppgick till 4 357 Mkr (3 946)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 971 Mkr (2 938) motsvarande 26,78 kr per stamaktie (16,16)
- Substansvärdet uppgick till 219,50 kr per stamaktie (184,72) och eget kapital (inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde) uppgick till 177,55 kr per stamaktie (146,16)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 30 september 2017 ett värde om 92,9 Mdkr (79,9). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Juli-september 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 1 475 Mkr (1 381).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 109 Mkr (967).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 27 % till 760 Mkr (600), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 24 % till 3,94 kr (3,18).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 872 Mkr (1 070). Det genomsnittliga direktavkastningskravet var oförändrat jämfört med Q2 och uppgick till 5,0 % (5,3).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med 28 Mkr (3).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 464 Mkr (1 430).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 271 Mkr (1 205) vilket motsvarar 6,78 kr per stamaktie (6,69).
- 14 fastigheter (6) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 2 831 Mkr (605).
- 2 fastigheter (12) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 84 Mkr (583).
- En extra bolagsstämma har hållits där beslut tagits om inlösen av preferensaktierna.
- Balder har under perioden emitterat 850 MEUR på den europeiska kapitalmarknaden. 500 MEUR emitterades som en senior unsecured obligation med förfall 2026 till en fast ränta om 1,95 % och 350 MEUR som en hybridobligation med en fast ränta om 3,13 % med förfall 2078.
- Förvärvet av 56 % av Serena Properties AB har godkänts av EU:s konkurrensmyndighet och Balder har tillträtt aktierna. Bolaget äger 23 handelsfastigheter i Finland till ett totalt marknadsvärde om ca 200 MEUR.

Januari-september 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 4 357 Mkr (3 946).
- Driftsöverskottet ökade med 15 % till 3 086 Mkr (2 677).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 27 % till 2 056 Mkr (1 615), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 25 % till 10,59 kr (8,49).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 3 582 Mkr (2 721). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,0 % (5,3).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med 160 Mkr (–426).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 430 Mkr (3 389).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 971 Mkr (2 938) vilket motsvarar 26,78 kr per stamaktie (16,16).
- 35 fastigheter (65) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 3 771 Mkr (6 710).
- 111 fastigheter (49) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 2 873 Mkr (1 308).
- Balder har under perioden totalt emitterat 1 850 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden.
- Balder har sedan december 2016 en Investment Grade rating från Moody's om Baa3 med stabil utsikt. Moody's har under perioden förbättrat utsikten till positiv från stabil. Balder har sedan februari 2017 även en Investment Grade rating från S&P om BBB med stabil utsikt.

	2017 jan-sept	2016 jan-sept	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	4 357	3 946	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	2 056	1 615	2 265	1 780	1 275	854	691	516	417	315
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	3 582	2 721	4 932	3 388	3 050	854	812	990	1 047	4
Värdeförändringar derivat, Mkr	160	–426	–114	227	–624	433	–71	–520	148	–23
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	4 971	2 938	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248
Fastigheter redovisat värde, Mkr	92 883	79 875	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	172 474	173 598	162 753	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902
Resultat efter skatt, kr	26,78	16,16	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20
Förvaltningsresultat, kr	10,59	8,49	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79
Utestående antal aktier, tusental	180 000	175 397	180 000	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487
Eget kapital, kr	177,55	146,16	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	219,50	184,72	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16
Börskurs per bokslutsdag, kr	211,80	228,00	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

Kära aktieägare,

Förvaltningsresultatet för Q3, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 760 Mkr motsvarande en ökning med 24 % per stamaktie till 3,94 kr. Ökningen genereras genom ett större fastighetsbestånd med något högre hyror/kvm, bättre överskottsgrad och bra finansieringsvillkor.

När det gäller finansiering gjorde vi under kvartalet två emissioner i Eurobondmarknaden, varav en senior unsecured med förfall 2026 till en fast ränta om 1,95 % och en hybridobligation med en fast ränta om 3,13 %. Likviden från hybridobligationen har vi strax efter kvartalets utgång använt till att lösa in våra Preferensaktier.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Norden känns fortsatt stabil med ett stort investerarintresse och i regel hård konkurrens om bra objekt. Den del av marknaden där vi noterar ett ökat utbud och osäkrare prisbild är marknaden för vissa typer av

handelsfastigheter samt för dyra bostadsbyggrätter. Priset på bostadsbyggrätter har under senare år på vissa ställen ökat kraftigt och en viss korrigering känns inte helt oväntad, jag är dock fortsatt optimistisk över tid gällande bostadssegmentet.

Avslutningsvis

Jag är också fortsatt optimistisk avseende den långsiktiga utvecklingen för Balder baserat på vår organisation, finansieringsmöjligheter och våra många investeringsalternativ.

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 sept	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
Hyresintäkter	5 920	5 860	5 700	5 800	5 470	5 325	5 135	5 045	2 725	2 650	2 745
Fastighetskostnader	-1 655	-1 690	-1 660	-1 695	-1 690	-1 685	-1 670	-1 635	-775	-760	-800
Driftsöverskott	4 265	4 170	4 040	4 105	3 780	3 640	3 465	3 410	1 950	1 890	1 945
Förvaltnings- och administrationskostnader	-510	-490	-490	-490	-490	-480	-440	-425	-175	-175	-170
Förvaltningsresultat från intressebolag	600	530	530	505	470	420	355	340	560	500	410
Rörelseresultat	4 355	4 210	4 080	4 120	3 760	3 580	3 380	3 325	2 335	2 215	2 185
Finansnetto	-1 050	-950	-950	-1 040	-1 025	-1 010	-930	-880	-530	-575	-575
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-475	-455	-450	-445	-445	-380	-400	-410	-	-	-
Förvaltningsresultat ¹⁾	2 830	2 805	2 680	2 635	2 290	2 190	2 050	2 035	1 805	1 640	1 610
Skatt	-610	-605	-580	-570	-490	-470	-440	-439	-397	-361	-354
Resultat efter skatt	2 220	2 200	2 100	2 065	1 800	1 720	1 610	1 596	1 408	1 279	1 256
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	2 220	2 000	1 900	1 865	1 600	1 520	1 410	1 396	1 208	1 079	1 056
Preferensaktieägare	-	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	15,72	14,47	13,78	13,52	11,92	11,55	10,73	10,64	9,88	8,87	8,68

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

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

Mkr	2017 30 sept	2016 30 sept	2016 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	92 883	79 875	86 177
Övriga materiella anläggningstillgångar	134	130	136
Andelar i intressebolag ^{1,2)}	7 017	7 296	6 673
Fordringar	1 587	1 513	1 357
Likvida medel och finansiella placeringar	5 328	1 859	1 592
Summa tillgångar	106 949	90 672	95 935
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ³⁾	38 003	33 886	36 791
Uppskjuten skatteskuld	6 678	4 833	5 808
Räntebärande skulder	55 826	48 014	49 580
–varav Hybridkapital ⁴⁾	3 348	–	–
Derivat	872	1 930	1 547
Övriga skulder	5 570	2 009	2 209
Summa eget kapital och skulder	106 949	90 672	95 935
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	4 242 93,75	5 385 119,00	4 661 103,00
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	248 13,45	355 24,10	282 15,30
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	6 043	5 373	5 540
4) 50% av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 674	–	–

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2017 30 sept	2016 30 sept	2016 31 dec
Ingående eget kapital	36 791	29 325	29 325
Periodens/årets totalresultat	5 415	3 791	6 507
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	–50	–200	–200
Beslutad inlösen av preferenskapital	–3 500	–	–
Nyemission, efter emissionskostnader	–	682	1 780
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–8	–107	–107
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–	–107	–107
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	6	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	–	554	554
Periodens/årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	–650	–53	–962
Utgående eget kapital	38 003	33 886	36 791

Resultat, intäkter och kostnader

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 2 401 Mkr (1 911), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 20 Mkr. Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 27 % och uppgick till 2 056 Mkr (1 615), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 25 % till 10,59 kr (8,49). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 425 Mkr (294).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 430 Mkr (3 389). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 971 Mkr (2 938), motsvarande 26,78 kr per stamaktie (16,16). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 3 582 Mkr (2 721), värdeförändringar avseende räntederivat med 160 Mkr (–426) samt resultat från andelar i intressebolag om 741 Mkr (355).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 10 % till 4 357 Mkr (3 946), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 50 Mkr. Ökningen beror främst på ett förändrat fastighetsbestånd. Kontraktsportföljens hyresvärde per 30 september uppgick till 6 191 Mkr (5 766). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 663 kr/kvm (1 617) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 96 % (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 271 Mkr (296) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 271 Mkr (1 269) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 15 Mkr.

Driftsöverskottet har ökat med 15 % till 3 086 Mkr (2 677), vilket innebär en överskottsgrad om 71 % (68).

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 september genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 444 Mkr (2 659). Realiserade värdeförändringar uppgick till 138 Mkr (62). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september uppgick till 5,0 % (5,3), 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 405 Mkr (358), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 6 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 perioden 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 % av stamaktierna. Under tredje kvartalet har förvärvet av 56 % av Serena Properties AB godkänts av EU:s konkurrensmyndighet och Balder har tillträtt aktierna. Bolaget äger 23 handelsfastigheter i Finland till ett totalt marknadsvärde om ca 200 MEUR.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 741 Mkr (355) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 425 Mkr (294).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 500 Mkr (161). Periodens skattekostnad uppgick till –184 Mkr (–100).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –711 Mkr (–709), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –9 Mkr. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 160 Mkr (–426). Periodens positiva värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har ökat under perioden. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

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

Skatt

Balders skattekostnad uppgick till –1 029 Mkr (–878), varav –156 Mkr (–116) är aktuell skattekostnad för perioden, vilket framförallt är hänförligt till konsolideringen av Sato Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om –874 Mkr (–762). 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 –84 Mkr (–68).

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 (som uppstått efter förvärvet) och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 6 678 Mkr (4 833).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 778 Mkr (1 516). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –3 632 Mkr (–5 331).

Periodens förvärv av fastigheter –3 905 Mkr (–4 416), investeringar i befintliga fastigheter och projekt –2 262 Mkr (–1 532), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande –435 Mkr (–610), betald utdelning preferensaktier om –150 Mkr (–150), utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 0 Mkr (107) samt realiserade värdeförändringar derivat –417 Mkr (–) summerar till –7 169 Mkr (–6 815).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 1 636 Mkr (1 971), genom försäljningar av fastigheter 2 830 Mkr (1 001), finansiella placeringar 8 Mkr (225), intressebolag 120 Mkr (–), nyemission 0 Mkr (682), nyemission i dotterföretaget Sato Oyj 0 Mkr (420), utbetald utdelning från intressebolag 13 Mkr (–) samt en nettoupplåning om 6 300 Mkr (3 524), vilket summerar till 10 905 Mkr (7 822).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 3 737 Mkr (1 008). Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 5 827 Mkr (4 853) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 september till 5 535 Mkr (2 209).

Tredje kvartalet 2017

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2017 ökade med 25 % och uppgick till 892 Mkr (712). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för tredje kvartalet 2017 ökade med 27 % och uppgick till 760 Mkr (600) vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 24 % till 3,94 kr (3,18). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 160 Mkr (115). Hyresintäkterna uppgick till 1 475 Mkr (1 381) och fastighetskostnaderna till 366 Mkr (414), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 15 % till 1 109 Mkr (967), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 13 Mkr. Överskottsgraden uppgick till 75 % (70).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 464 Mkr (1 430). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 271 Mkr (1 205) motsvarande 6,78 kr per stamaktie (6,69). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 872 Mkr (1 070), värdeförändringar avseende räntederivat med 28 Mkr (3) samt resultat från andelar i intressebolag om 180 Mkr (158).

Skattekostnaden för perioden uppgick till –349 Mkr (–398), varav –51 Mkr (–37) är aktuell skatt och –298 Mkr (–361) är uppskjuten skatt.

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 september uppgick till 592 personer (551), varav 275 kvinnor (239). 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 186 Mkr (143).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 474 Mkr (1 412). Utdelning från dotterbolag ingick med 909 Mkr (1 430), övrigt finansnetto uppgick till 585 Mkr (444) varav valutakursdifferenser uppgick till –98 Mkr (2) och värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till 150 Mkr (–450).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 september 1 145 förvaltningsfastigheter (1 191) med en uthyrningsbar yta om ca 3 678 tkvm (3 540) till ett värde om 92 883 Mkr (79 875), inklusive projektfastigheter. Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 6 118 Mkr (5 725).

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 2017-09-30¹⁾

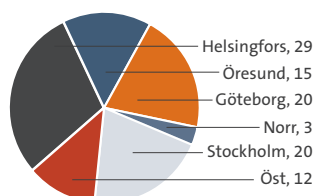
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	507	1 024 703	2 124	2 073	2 050	97	25 680	28
Stockholm	61	530 037	959	1 810	904	94	17 272	19
Göteborg	141	840 827	1 137	1 352	1 092	96	17 959	19
Öresund	80	472 213	745	1 577	696	93	13 062	14
Öst	277	628 417	939	1 494	896	95	10 939	12
Norr	79	181 643	214	1 177	207	97	3 241	3
Totalt	1 145	3 677 840	6 118	1 663	5 846	96	88 154	95
Projekt			74		74		4 729	5
Totalt	1 145	3 677 840	6 191	1 663	5 920	96	92 883	100

Fördelat per fastighetskategori

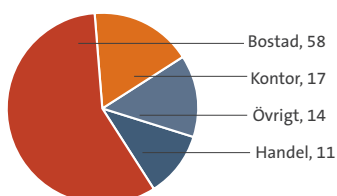
Bostäder	937	2 344 998	3 873	1 652	3 740	97	50 536	54
Kontor	66	432 032	895	2 072	811	91	15 502	17
Handel	96	522 281	655	1 254	626	96	10 051	11
Övrigt	46	378 529	694	1 834	670	96	12 064	13
Totalt	1 145	3 677 840	6 118	1 663	5 846	96	88 154	95
Projekt			74		74		4 729	5
Totalt	1 145	3 677 840	6 191	1 663	5 920	96	92 883	100

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

Redovisat värde per region inklusive projekt, %



Redovisat värde per fastighetskategori inklusive projekt, %



Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark och Norge värderas med avkastningsmetoden. I Finland används förutom avkastningsmetoden även ortprismetoden samt värdering till anskaffningsvärde. Per den 30 september uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,0 % (5,3) 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 september 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 1 000 lägenheter under produktion.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders fastigheter uppgick den 30 september till 92 883 Mkr (79 875). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 3 444 Mkr (2 659) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och lägre avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 6 033 Mkr (8 242) investerats, varav 3 771 Mkr (6 710) avser förvärv och 2 262 Mkr (1 532) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 2 873 Mkr (1 308). Största delen av periodens försäljningar avser fastigheterna i Tranås, Falköping, Arboga och Köping. Periodens realiserade värdeförändring från fastighetsförsäljningarna uppgick till 138 Mkr (62). 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	2 262		1 532	
Förvärv	3 771	35	6 710	65
Avyttringar/omklassificeringar	-2 735	-110	-1 246	-51
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	3 444		2 659	
Valutaförändring	-36		1 763	
Fastighetsbestånd 30 september	92 883	1 145	79 875	1 191

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
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	Badelundaåsen 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
Tre	1	378 Vestervold Kvarter	Köpenhamn	Hotell	5 181
Tre	1	130 & 158 Vestervold Kvarter	Köpenhamn	Hotell	6 708
Tre	1	371 Vestervold Kvarter	Köpenhamn	Hotell	6 308
Tre	1	329 Vestervold Kvarter	Köpenhamn	Hotell	5 310
Tre	1	Sulhasenkuja 3, 91-20-787-3	Helsingfors	Hotell	9 734
Tre	1	Murmästaren 3	Stockholm	Projekt	16 086
Tre	1	Lorensberg 46:3	Göteborg	Handel	985
Tre	7	Sato Oyj	Finland	Bostad	16 641
Totalt	35				122 458
Avyttring					
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

Forts. Fastighetstransaktioner 2017

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
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
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

Forts. Fastighetstransaktioner 2017

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
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	–
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
Tre	1	Verkmästaren 14	Trollhättan	Övrigt	1 496
Tre	1	Sato Oyj	Finland	Bostad	3 575
Totalt	111				247 517

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 samt Balders ägarandel om 56 % (–) av Serena Properties AB där Balder har ett gemensamt bestämmande inflytande, för bolagets webbsida, se: Serenaproperties.se.

Utöver de hälftenägda intressebolagen äger Balder 44,1 % (44,1) i Collector AB (publ), 31 % (31) av Tornet Bostadsproduktion AB, 25,5 % (28) av Brinova Fastigheter AB (publ), 49 % (49) av Sjaelsö Management ApS och 20 % (–) av SHH Bostad AB. 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 2017-09-30 ¹⁾

	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	175	1 337	172	98	3 016	40
Göteborg	17	92 915	111	1 191	103	93	1 513	20
Öresund	25	64 697	92	1 423	91	99	1 467	19
Öst	23	83 970	98	1 173	93	94	1 062	14
Totalt	113	372 457	476	1 278	458	96	7 058	93
Projekt			4		4		540	7
Totalt	113	372 457	480	1 278	462	96	7 598	100

Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	27	45 453	70	1 547	69	99	1 585	21
Kontor	13	38 499	80	2 089	75	94	1 341	18
Handel	58	202 204	233	1 154	223	95	2 849	37
Övrigt	15	86 302	92	1 066	91	99	1 284	17
Totalt	113	372 457	476	1 278	458	96	7 058	93
Projekt			4		4		540	7
Totalt	113	372 457	480	1 278	462	96	7 598	100

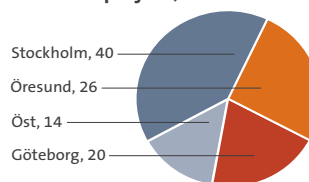
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

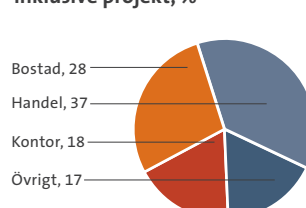
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2017 30 sept	2016 30 sept	2016 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	7 598	5 784	5 991
Övriga tillgångar	67	83	54
Likvida medel	147	181	203
Summa tillgångar	7 812	6 048	6 248
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/ägarlån	3 284	2 392	2 549
Räntebärande skulder	3 995	3 330	3 319
Övriga skulder	533	327	379
Summa eget kapital och skulder	7 812	6 048	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 7,5 år (6,5). Balders 10 största kontrakt svarar för 5,5 % (5,9) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,4 år (12,7).

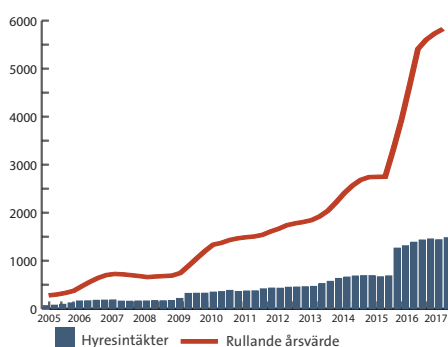
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,8 % (0,9) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,3 % (2,6) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2017-09-30

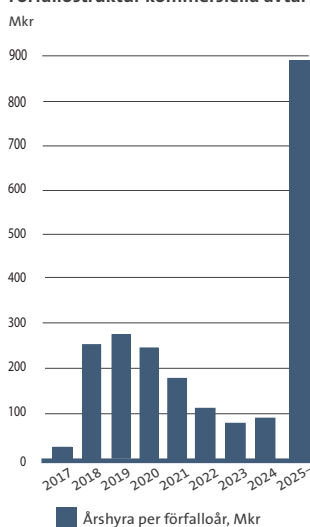
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2017	145	5	33	1
2018	1 139	41	257	4
2019	520	19	278	5
2020	429	16	252	4
2021–	533	19	1 356	23
Summa	2 766	100	2 176	37
Bostad ¹⁾	36 741		3 683	62
P-plats ¹⁾	4 866		16	0
Garage ¹⁾	3 681		45	1
Summa	48 054		5 920	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter
Mkr



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2017-09-30

- 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

Balder har tillgångar i Sverige, Norge, Danmark och Finland vilket innebär att koncernen är exponerad mot valutarisker. Balder har därför en diversifierad finansieringsstruktur där vi använder oss av obligationer och bankfinansiering i flera valutor. Den enskilt största finansieringskällan är obligationer emitterade på den europeiska obligationsmarknaden i Euro, följt av banklån i diverse valutor, ett MTN-program i

svenska kronor samt ett certifikatprogram i Euro och svenska kronor. Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en löptid om 60 år och betraktas som hälften eget kapital av kreditvärderingsinstituten. Balder har Investment Grade ratings från kreditvärderingsinstituten Moody's och S&P.

Finansiella nyckeltal

	2017 30 sept	2016 30 sept	2016 30 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	52 478	48 014	49 580
Hybridkapital, Mkr	3 348	–	–
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	7 862 ¹⁾	7 062	6 769
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,5	4,3	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	3,7	2,7	2,4
Belåningsgrad (finansiellt åtagande < 65), %	48,9	50,9	50,0
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande > 1,8), ggr	4,4	3,7	3,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande < 45), %	22,6	41,0	39,6
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	–	–
Kreditrating Moody's	Baa3 Positive outlook	–	Baa3 Stable outlook
Beräkning av Nettoskuld			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	52 478	48 014	49 580
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	1 674	–	–
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	–1 828 ¹⁾	–1 859	–1 592
Nettoskuld	52 324	46 155	47 988

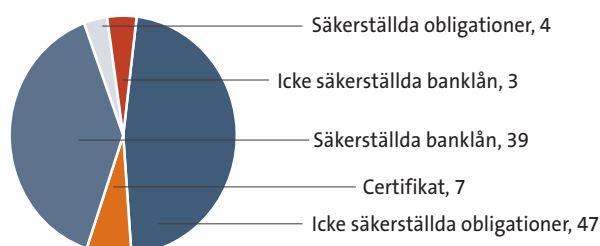
1) Likvida medel är minskad med 3 500 Mkr som avser kommande utbetalning till preferensaktieägare den 12 oktober 2017.

Finansiella mål

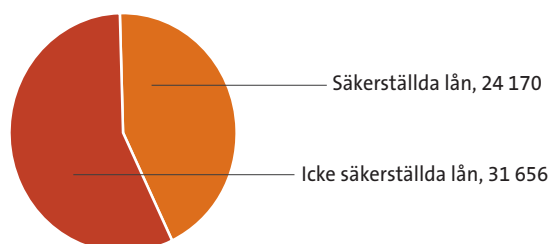
	Mål	Utfall ²⁾
Soliditet, %	min. 35,0	35,5
Belåningsgrad, %	max. 55,0	48,9
Räntetäckningsgrad, ggr	min. 2,0	4,4

2) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Finansieringskällor, %



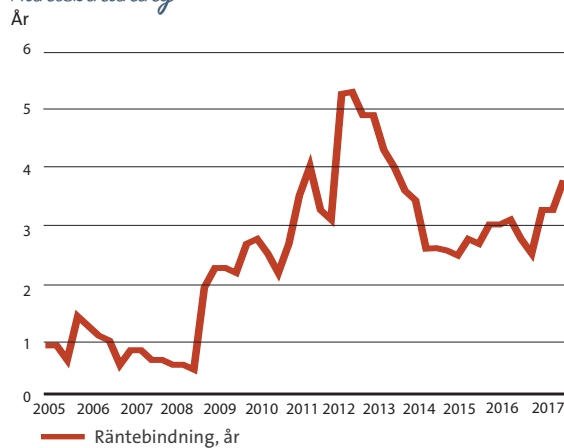
Fördelning säkerställd och icke säkerställd finansiering, Mkr



Belåningsgrad



Räntebindning



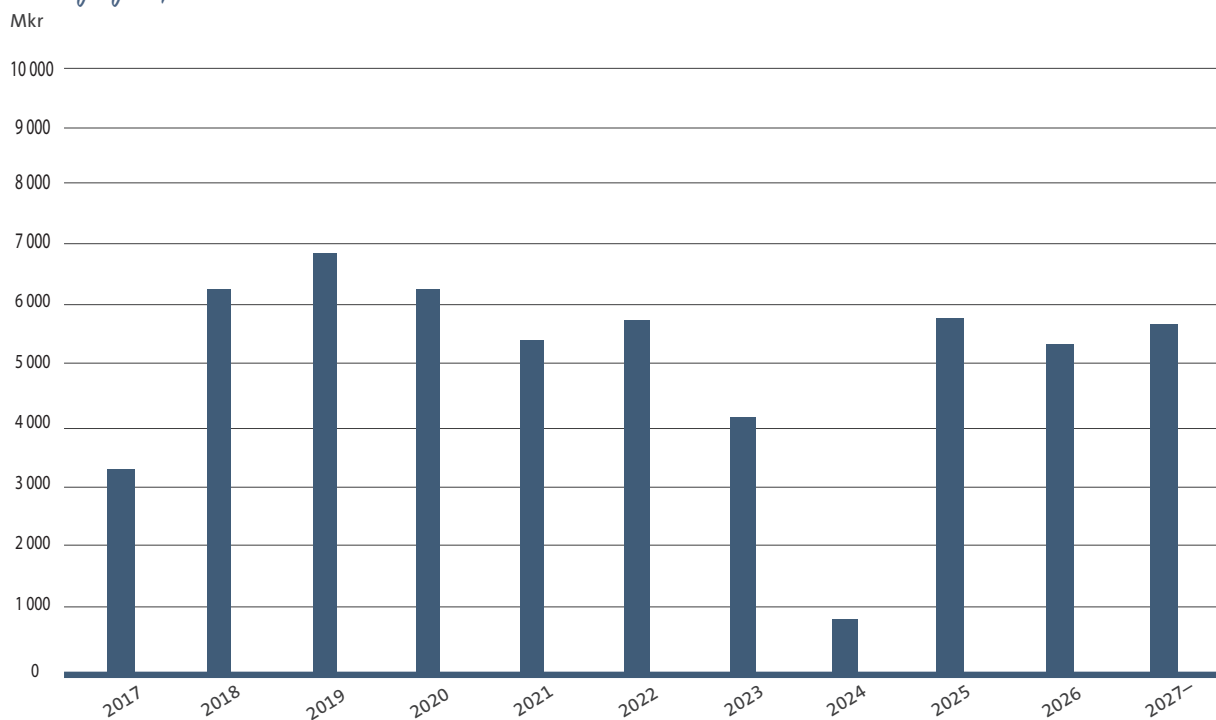
Ränteförfallostruktur per 2017-09-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	20 725	1,0	37
1–2 år	1 811	2,8	3
2–3 år	4 094	2,4	7
3–4 år	4 853	2,5	9
4–5 år	6 756	1,8	12
5–6 år	4 380	3,0	8
6–7 år	655	3,0	1
7–8 år	6 475	2,2	12
8–9 år	6 071	2,3	11
9–10 år	–	–	–
> 10 år	7	4,0	0
Summa	55 826	1,9	100

Kreditbindning per 2017-09-30

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	7 583	14
1–2 år	6 979	13
2–3 år	7 441	13
3–4 år	5 364	10
4–5 år	5 859	10
5–6 år	4 508	8
6–7 år	1 055	2
7–8 år	5 984	11
8–9 år	5 373	10
9–10 år	120	0
> 10 år	5 559	10
Summa	55 826	100

Kreditförfall per 2017-09-30



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Inlösen av samtliga preferensaktier har skett efter rapportperiodens utgång. Kontant återbetalning till innehavarna av preferensaktier har skett med ett belopp om 350 kr per preferensaktie, vilket sammanlagt motsvarar ett belopp om 3,5 Mdkr. Utbetalning av inlösenlikviden utfördes den 12 oktober 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 32 Mkr (23) 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 perioder har justerats. Ändringarna bedöms, tillsammans med övriga kompletteringsuppgifter i delårsrapporten, underlätta för läsaren samt ge en mer rättvisande bild.

Valberedning

Vid årsstämman den 11 maj 2017 beslutades att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare dessa företräder ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet.

I enlighet med beslutet består Balders valberedning av, baserad på ägandet per 30 september 2017 och kända förändringar därefter: Lars Rasin, ordförande, Jesper Mårtensson, företrädande Erik Selin Fastigheter AB samt Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB.

Årsstämman kommer att hållas i Göteborg tisdagen den 8 maj 2018. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till info@balder.se.

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

Göteborg den 2 november 2017

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2017 juli-sept	2016 juli-sept	2017 jan-sept	2016 jan-sept	2016/2017 okt-sept	2016 jan-dec
Hysesintäkter	1 475	1 381	4 357	3 946	5 784	5 373
Fastighetskostnader	-366	-414	-1 271	-1 269	-1 696	-1 693
Driftsöverskott	1 109	967	3 086	2 677	4 088	3 679
Förvaltnings- och administrationskostnader	-137	-122	-405	-358	-536	-488
Andel i resultat från intressebolag	180	158	741	355	977	590
– varav förvaltningsresultat	160	115	425	294	550	419
– varav värdeförändringar	41	90	500	161	682	343
– varav skatt	-21	-47	-184	-100	-255	-172
Övriga intäkter/kostnader	4	1	6	7	16	17
Finansnetto	-243	-249	-711	-709	-975	-973
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	912	755	2 717	1 972	3 570	2 825
– varav Förvaltningsresultat	892	712	2 401	1 911	3 143	2 653
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	1	11	138	62	161	85
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	871	1 059	3 444	2 659	5 632	4 847
Värdeförändringar derivat	28	3	160	-426	472	-114
Resultat före skatt	1 812	1 828	6 459	4 267	9 835	7 643
Skatt	-349	-398	-1 029	-878	-1 701	-1 550
Periodens/årets resultat	1 464	1 430	5 430	3 389	8 134	6 093
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 271	1 205	4 971	2 938	7 507	5 474
Innehav utan bestämmande inflytande	193	225	459	451	627	619
	1 464	1 430	5 430	3 389	8 134	6 093
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-140	241	-116	513	-191	438
Kassaflödessäkringar efter skatt	11	-6	102	-114	189	-26
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	0	1	-1	3	-1	2
Periodens/årets totalresultat	1 335	1 666	5 415	3 791	8 131	6 507
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 202	1 322	4 909	3 136	7 458	5 685
Innehav utan bestämmande inflytande	133	343	505	656	672	823
	1 335	1 666	5 415	3 791	8 131	6 507
Förvaltningsresultat	892	712	2 401	1 911	3 143	2 653
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-133	-112	-345	-296	-438	-388
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	760	600	2 056	1 615	2 706	2 265
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹⁾	3,94	3,18	10,59	8,49	13,98	11,89
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ¹⁾	6,78	6,69	26,78	16,16	40,76	30,38

1) Reducerat med preferensaktieutdelning för perioden.

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2017 30 sept	2016 30 sept	2016 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	92 883	79 875	86 177
Övriga materiella anläggningstillgångar	134	130	136
Andelar i intressebolag	4 356	3 075	3 362
Fordringar	1 587	1 513	1 357
Likvida medel och finansiella placeringar	5 328	1 859	1 592
Summa tillgångar	104 288	86 451	92 623
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	35 341	29 665	33 479
Uppskjuten skatteskuld	6 678	4 833	5 808
Räntebärande skulder	55 826	48 014	49 580
—varav Hybridkapital ²⁾	3 348	—	—
Derivat	872	1 930	1 547
Övriga skulder	5 570	2 009	2 209
Summa eget kapital och skulder	104 288	86 451	92 623
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande.	6 043	5 373	5 540
2) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 674	—	—

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2017 30 sept	2016 30 sept	2016 31 dec
Ingående eget kapital	33 479	25 052	25 052
Periodens/årets totalresultat	5 415	3 791	6 507
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	—50	—200	—200
Beslutad inlösen av preferenskapital	—3 500	—	—
Nyemission, efter emissionskostnader	—	682	1 780
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	—8	—107	—107
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	—	—107	—107
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	6	—	—
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	—	554	554
Utgående eget kapital	35 341	29 665	33 479

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2017 juli-sept	2016 juli-sept	2017 jan-sept	2016 jan-sept	2016 jan-dec
Driftsöverskott	1 109	967	3 086	2 677	3 679
Övriga intäkter/kostnader	4	1	6	7	17
Förvaltnings- och administrationskostnader	-137	-122	-405	-358	-488
Återläggning av avskrivningar	6	4	18	11	26
Betalt finansnetto	-236	-224	-757	-681	-939
Betald skatt	-17	-61	-170	-139	-160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	729	564	1 778	1 516	2 135
Förändring rörelsefordringar	-133	67	-97	15	176
Förändring rörelseskulder	39	109	-45	440	580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	634	740	1 636	1 971	2 891
Förvärv av fastigheter	-2 831	-563	-3 905	-4 416	-7 648
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-2	2	-16	-19	-41
Förvärv av finansiella placeringar	-20	-12	-24	-42	-145
Förvärv av aktier i intressebolag	-224	-228	-387	-442	-493
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-670	-453	-2 262	-1 532	-1 843
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-6	-	-8	-107	-107
Försäljning av fastigheter	84	512	2 830	1 001	1 651
Försäljning av finansiella placeringar	-	1	8	225	225
Försäljning av aktier i intressebolag	120	-	120	-	-
Utbetald utdelning från intressebolag	-	-	13	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 549	-742	-3 632	-5 331	-8 401
Nyemission, efter emissionskostnader	-	682	-	682	682
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen i Sato Oyj	-	-	-	420	420
Utbetald utdelning preferensaktier	-50	-50	-150	-150	-200
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-107	-107
Värdeförändring derivat realiserade	-199	-	-417	-	-
Upptagna lån	9 682	914	21 453	7 521	10 783
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-4 415	-822	-15 154	-3 997	-5 401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 019	723	5 733	4 368	6 177
Periodens/årets kassaflöde	2 105	721	3 737	1 008	667
Likvida medel vid periodens/årets början	2 919	907	1 287	620	620
Likvida medel vid periodens/årets slut	5 023	1 628	5 023	1 628	1 287
Outnyttjade checkkrediter	207	350	207	350	350
Finansiella placeringar	305	231	305	231	305

Segmentinformation

Mkr	2017 juli-sept	2016 juli-sept	2017 jan-sept	2016 jan-sept	2016/2017 okt-sept	2016 jan-dec
Hysesintäkter						
Helsingfors	498	493	1 510	1 395	2 016	1 901
Stockholm	229	199	674	598	895	819
Göteborg	279	255	851	750	1 131	1 030
Öresund	176	139	474	365	605	496
Öst	240	242	689	697	925	933
Norr	53	52	159	141	211	193
Totalt	1 475	1 381	4 357	3 946	5 784	5 373
Driftsöverskott						
Helsingfors	359	327	989	922	1 291	1 224
Stockholm	179	140	514	443	681	610
Göteborg	220	191	630	521	852	743
Öresund	133	118	362	300	467	405
Öst	179	152	482	399	649	566
Norr	39	40	110	93	147	130
Totalt	1 109	967	3 086	2 677	4 088	3 679

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 3 086 Mkr (2 677) och resultat före skatt 6 459 Mkr (4 267) består av värdeförändringar fastigheter 3 582 Mkr (2 721), övriga intäkter/kostnader 6 Mkr (7), förvaltnings- och administrationskostnader –405 Mkr (–358), andel i resultat från intressebolag 741 Mkr (355), finansnetto –711 Mkr (–709) samt värdeförändringar derivat 160 Mkr (–426).

Mkr	2017 30 sept	2016 30 sept	2016 31 dec
Förvaltningsfastigheter			
Helsingfors	25 680	23 994	24 393
Stockholm	17 272	13 953	15 797
Göteborg	17 959	14 404	17 053
Öresund	13 062	8 821	10 368
Öst	10 939	10 908	11 021
Norr	3 241	2 947	3 086
Totalt redovisat värde exklusive projekt	88 154	75 027	81 718
Projekt	4 729	4 848	4 459
Totalt redovisat värde inklusive projekt	92 883	79 875	86 177

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar och orealiserade värdeförändringar, med 1 287 Mkr i region Helsingfors, 1 475 Mkr i region Stockholm, 906 Mkr i region Göteborg, 2 694 Mkr i region Öresund, 155 Mkr i region Norr samt med –82 Mkr i region Öst. Koncernens projekt har ökat med 270 Mkr. Satos fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehavet i Norge klassificeras under region Norr.

Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2017 juli-sept	2016 juli-sept	2017 jan-sept	2016 jan-sept	2016/2017 okt-sept	2016 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	172 628	180 000	172 474	179 241	173 598
Resultat efter skatt, kr	6,78	6,69	26,78	16,16	40,76	30,38
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värde- förändringar, kr	3,17	2,25	9,92	6,67	12,61	9,37
Förvaltningsresultat, kr	3,94	3,18	10,59	8,49	13,98	11,89
Driftsöverskott, kr	4,91	4,48	13,72	12,39	18,34	17,02
Utestående antal aktier, tusental	180 000	175 397	180 000	175 397	180 000	180 000
Eget kapital, kr	177,55	146,16	177,55	146,16	177,55	157,63
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	219,50	184,72	219,50	184,72	219,50	198,49
Börskurs per bokslutsdagen, kr	211,80	228,00	211,80	228,00	211,80	184,10
Fastighetsrelaterade						
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 663	1 617	1 663	1 617	1 663	1 583
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 590	1 534	1 590	1 534	1 590	1 507
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	96	95	96	95
Överskottsgrad, %	75	70	71	68	71	68
Redovisat värde, kr/kvm	23 969	21 196	23 969	21 196	23 969	21 473
Antal förvaltningsfastigheter	1 145	1 191	1 145	1 191	1 145	1 220
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 678	3 540	3 678	3 540	3 678	3 806
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	760	600	2 056	1 615	2 706	2 265
Finansiella						
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	9,3	9,5	17,8	13,2	25,4	20,9
Avkastning totalt kapital, %	5,2	5,4	8,0	6,9	10,9	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	3,9	4,4	3,7	4,2	3,7
Soliditet, %	35,5	37,4	35,5	37,4	35,5	38,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,3
Belåningsgrad, %	48,9 ²⁾	50,9	48,9 ²⁾	50,9	48,9 ²⁾	50,0

Nyckeltal exklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2017 juli-sept	2016 juli-sept	2017 jan-sept	2016 jan-sept	2016/2017 okt-sept	2016 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
Eget kapital, kr	162,77	122,09	162,77	122,09	162,77	139,23
Finansiella						
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	10,1	11,2	19,8	16,1	28,8	24,6
Avkastning totalt kapital, %	5,3	5,7	8,3	7,3	11,3	10,4
Soliditet, %	33,9	34,3	33,9	34,3	33,9	36,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,5	1,6	1,5	1,5
Belåningsgrad, %	50,2 ²⁾	53,4	50,2 ²⁾	53,4	50,2 ²⁾	51,8

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

2) Likvida medel är minskad med 3 500 Mkr som avser kommande utbetalning till preferensaktieägare den 12 oktober 2017.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2017 juli-sept	2016 juli-sept	2017 jan-sept	2016 jan-sept	2016/2017 okt-sept	2016 jan-dec
Nettoomsättning	65	46	186	143	252	209
Administrationskostnader	-69	-52	-196	-161	-259	-224
Rörelseresultat	-4	-6	-11	-18	-7	-14
Resultat från finansiella poster						
Utdelning från dotterbolag	—	—	909	1 430	909	1 430
Övrigt finansnetto	313	157	585	444	720	579
– varav valutakursdifferenser	55	1	-98	2	-99	1
Värdeförändringar derivat	28	-9	150	-450	448	-151
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	336	142	1 633	1 406	2 070	1 843
Bokslutsdispositioner						
Lämnade koncernbidrag	—	—	—	—	-568	-568
Resultat före skatt	336	142	1 633	1 406	1 502	1 275
Uppskjuten skatt	-74	-31	-159	6	-129	36
Periodens/årets resultat ¹⁾	262	111	1 474	1 412	1 373	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 30 sept	2016 30 sept	2016 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	25	23	25
Finansiella anläggningstillgångar	5 352	3 675	5 087
Fordringar på koncernbolag	34 999	23 157	24 629
Kortfristiga fordringar	256	32	15
Likvida medel och finansiella placeringar	5 087	1 370	1 144
Summa tillgångar	45 718	28 256	30 900
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 877	10 956	11 953
Räntebärande skulder	26 764	10 832	13 170
– varav Hybridkapital	3 348	—	—
Skulder till koncernbolag	4 886	4 870	4 440
Derivat	396	1 187	888
Övriga skulder	3 796	411	449
Summa eget kapital och skulder	45 718	28 256	30 900

Aktien och ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Balder hade vid utgången av tredje kvartalet två noterade aktieslag, en stamaktie av serie B och en preferensaktie. Bolagets börsvärde per den 30 september uppgick till 41 615 Mkr (43 486).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 34,5 % (35,3) av kapitalet och 48,2 % (49,0) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 22 % (22) av utestående stamaktier.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång ca 14 000 aktieägare (13 000). Under perioden omsattes ca 63 miljoner aktier (56) vilket motsvarar i genomsnitt ca 336 000 aktier per handelsdag (296 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 47 % (43). Kursen på stamaktien var den 30 september 211,80 kr (228,00) och motsvarar en uppgång med 15 % sedan årsskiftet.

Preferensaktier

Efter beslut på extra bolagsstämma den 25 september genomfördes inlösen av samtliga 10 000 000 utestående preferensaktier den 12 oktober. Inlösen genomfördes till ett belopp om 350 kr per preferensaktie och innebär en minskning av bolagets aktiekapital med 10 000 000 kr.

Aktiekapital

Per den 30 september uppgick aktiekapitalet i Balder till 190 000 000 kr fördelat på 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kr, varav 11 229 432 av serie A, 168 770 568 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Totalt antal utestående aktier per den 30 september uppgick 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. Efter inlösen av preferensaktierna den 12 oktober uppgår aktiekapitalet till 180 000 000 kr fördelat på 180 000 000 aktier.

EPRA nyckeltal

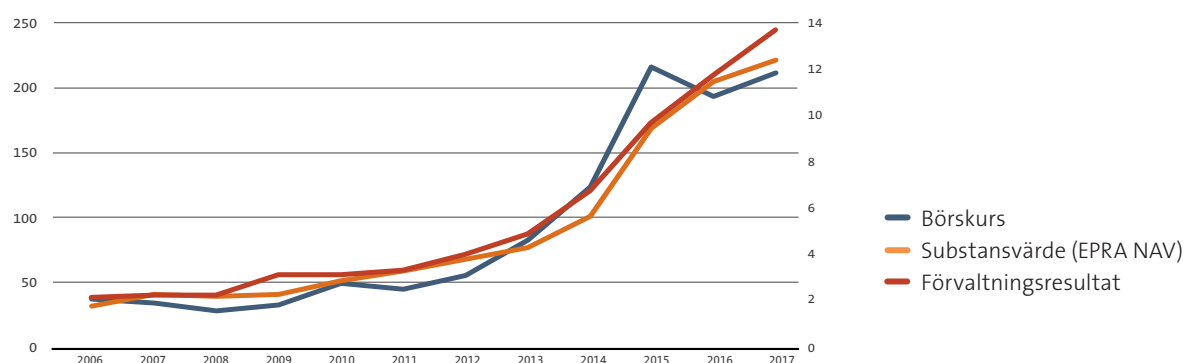
	2017 jan-sept	2016 jan-sept	2016 jan-dec
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	39 509	32 399	35 728
EPRA NAV, kr per aktie	219,50	184,72	198,49
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %	4	5	5

Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat

Börskurs, Substansvärde (EPRA NAV)

Förvaltningsresultat

SEK/aktie



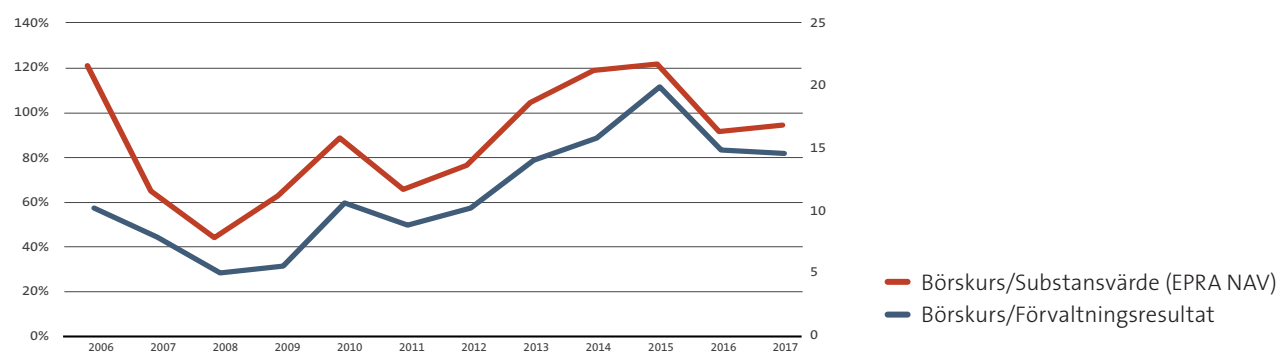
Börskurs/substansvärde & Börskurs/förvaltningsresultat

Börskurs/Substansvärde (EPRA NAV)

Börskurs/Förvaltningsresultat

%

ggr



Ägarförteckning per 2017-09-30

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	500	65 520 728	34,5	48,2
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	8,7	14,7
Swedbank Robur fonder	—	9 726 734	—	9 726 734	5,1	3,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	7 793 792	—	7 793 792	4,1	2,7
JPM Chase	—	7 672 572	104 318	7 776 890	4,1	2,7
Handelsbanken Fonder AB	—	6 029 006	—	6 029 006	3,2	2,1
SEB Investment Management	—	4 840 740	—	4 840 740	2,5	1,7
Andra AP-fonden	—	3 451 035	—	3 451 035	1,8	1,2
Lannebo fonder	—	2 984 391	—	2 984 391	1,6	1,0
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	—	2 966 202	—	2 966 202	1,6	1,0
Övriga	4 212	52 552 656	9 895 182	62 452 050	32,9	21,5
Totalt	11 229 432	168 770 568	10 000 000	190 000 000	100	100

Definitioner

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

Finansiella

Avkastning eget kapital, stamaktie, %

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

Avkastning totalt kapital, %

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

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, %

Nettoskuld 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 minskat med 50 % av hybridkapital i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande, i förhållande till balansomslutningen vid årets slut.

Nettoskuld, Mkr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel, finansiella placeringar samt 50 % av hybridkapital som av ratinginstituten Moody's och S&P betraktas som 50 % eget kapital.

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 2 november 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

Bokslutskommuniké 2017	22 februari 2018
Årsstämma	8 maj 2018
Delårsrapport jan-mars 2018	8 maj 2018
Delårsrapport jan-juni 2018	18 juli 2018
Delårsrapport jan-sept 2018	6 november 2018
Bokslutskommuniké 2018	27 februari 2019

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 18 · 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

Bryggaregatan 7 · 252 27 Helsingborg · Tel: 042-17 21 30
 Vesterbrogade 1 E, 5. sal · 1550 København V · 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