

Fastighets AB Balder

Bokslutskommuniké

januari-december 2017

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 804 Mkr (2 265), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 24 % till 14,74 kr (11,89)
- Hyresintäkterna uppgick till 5 915 Mkr (5 373)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 7 118 Mkr (5 474) motsvarande 38,71 kr per stamaktie (30,38)
- Substansvärdet uppgick till 229,25 kr per stamaktie (198,49) och eget kapital (inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde) uppgick till 185,02 kr per stamaktie (157,63)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 december 2017 ett värde om 98,4 Mdkr (86,2). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Oktober-december 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 1 558 Mkr (1 427).
- Driftöverskottet uppgick till 1 134 Mkr (1 002).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 15 % till 748 Mkr (650), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 23 % till 4,16 kr (3,39).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 754 Mkr (2 211). Det genomsnittliga direktavkastningskravet var oförändrat jämfört med Q3 och uppgick till 5,0 % (5,3).
- Värdeförändringar vindkraftverk uppgick till –36 Mkr (–).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med –16 Mkr (312).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 339 Mkr (2 704).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 148 Mkr (2 536) vilket motsvarar 11,93 kr per stamaktie (14,05).
- 7 fastigheter (51) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 1 165 Mkr (4 632).
- 3 fastigheter (22) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 135 Mkr (681).
- Balder har under perioden genomfört inlösen av samtliga 10 000 000 preferensaktier.

Januari-december 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 5 915 Mkr (5 373).
- Driftöverskottet ökade med 15 % till 4 220 Mkr (3 679).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 24 % till 2 804 Mkr (2 265), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 24 % till 14,74 kr (11,89).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 5 336 Mkr (4 932). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,0 % (5,3).
- Värdeförändringar vindkraftverk uppgick till –36 Mkr (–).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med 144 Mkr (–114).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 7 769 Mkr (6 093).
- Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 7 118 Mkr (5 474) vilket motsvarar 38,71 kr per stamaktie (30,38).
- 42 fastigheter (116) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 4 936 Mkr (11 342).
- 114 fastigheter (71) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 3 008 Mkr (1 990).
- Balder har under perioden totalt emitterat 1 850 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden.

	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	1 558	1 427	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	748	650	2 804	2 265	1 780	1 275	854	691	516	417
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 754	2 211	5 336	4 932	3 388	3 050	854	812	990	1 047
Värdeförändringar derivat, Mkr	–16	312	144	–114	227	–624	433	–71	–520	148
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	2 148	2 536	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162	812	1 338
Fastigheter redovisat värde, Mkr	98 360	86 177	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278	17 556	14 389

Data per stamaktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ²⁾

Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	176 965	180 000	173 598	162 753	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487
Resultat efter skatt, kr	11,93	14,05	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95
Förvaltningsresultat, kr	4,16	3,39	14,74	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487
Eget kapital, kr	185,02	157,63	185,02	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	229,25	198,49	229,25	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89
Börskurs per bokslutsdag, kr	219,40	184,10	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

VD har ordet

Året som gått

Förvaltningsresultatet per aktie ökade under året med 24 % och uppgick till 14,74 kr. För fjärde kvartalet blev motsvarande resultat 4,16 kr, en ökning med 23 % jämfört med samma period föregående år.

Substansvärdet steg 15 % till 229,25 kr per aktie. Aktuell intjäning förbättrades 24 % från 13,52 kr till 16,81 kr och aktiekursen steg 19 % till 219,40 kr.

Detta innebär att aktien, relativt förvaltningsresultatet och aktuell intjäning, blev något billigare men relativt substansvärdet något dyrare under året. Sett över längre tidsperioder kommer intjäning, substansvärde och aktiekurs utvecklas i ungefär samma takt men under kortare tidsperioder är som bekant aktiekursen frikopplad från underliggande värden och intjäning.

Intressebolagen

Utöver Balders eget fastighetsbestånd investerar vi även genom ett antal intressebolag. Under året tillkom några nya och utvecklingen i dessa och befintliga var mycket god. Utöver bra resultat breddar det våra kontaktytor och ger oss fler affärsmöjligheter, jag ser framför mig en fortsatt positiv utveckling av resultat och relationer under åren som kommer.

Investeringar

Årets nettoinvestering (dvs. förvärv, försäljning, byggnationer) var i relation till fastighetsportsföljens storlek mindre än på många år, detta berodde på hård konkurrens om bra objekt men också på att vi prioriterat lägre skuldsättningsgrad. Under året har vårt arbete inom fastighets-/stadsut-

veckling gått framåt på ett mycket bra sätt och resulterat i ett antal färdiga och kommande detaljplaner för bostäder. Jag ser framför mig en successiv ökning av vår bostadsbyggnation givet att efterfrågan på bostads- och hyresrätter kvarstår på nuvarande nivå. Eftersom Balder i grund och botten är ett bolag med starkt kassaflöde ger det oss frihet och flexibilitet även när det kommer till att avgöra rätt tid, byggstarter och upplåtelseform.

Finansiella mål och finansiering

Balder har under året emitterat ett antal obligationer i Euro och SEK med en total volym överskjutande 20 Mdkr.

Emissionerna har breddat finansieringsbasen och även förlängt vår kapital- och räntebindning.

Grunden till bra finansiering är en bra resultat- och balansräkning. Styrelsen har beslutat att justera vårt mål avseende belåningsgrad till att den över tid inte ska överstiga 50 % (tidigare 55 %).

Framtiden

Är ljus och jag ser fortsatt mycket goda förutsättningar för att utveckla vårt bolag och våra relationer.

Erik Selin

Verkställande direktör

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

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

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

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2017 31 dec	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
Hyresintäkter	6 240	5 920	5 860	5 700	5 800	5 470	5 325	5 135	5 045	2 725	2 650
Fastighetskostnader	-1 720	-1 655	-1 690	-1 660	-1 695	-1 690	-1 685	-1 670	-1 635	-775	-760
Driftsöverskott	4 520	4 265	4 170	4 040	4 105	3 780	3 640	3 465	3 410	1 950	1 890
Förvaltnings- och administrationskostnader	-550	-510	-490	-490	-490	-490	-480	-440	-425	-175	-175
Förvaltningsresultat från intressebolag	640	600	530	530	505	470	420	355	340	560	500
Rörelseresultat	4 610	4 355	4 210	4 080	4 120	3 760	3 580	3 380	3 325	2 335	2 215
Finansnetto	-1 060	-1 050	-950	-950	-1 040	-1 025	-1 010	-930	-880	-530	-575
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-525	-475	-455	-450	-445	-445	-380	-400	-410	—	—
Förvaltningsresultat ¹⁾	3 025	2 830	2 805	2 680	2 635	2 290	2 190	2 050	2 035	1 805	1 640
Skatt	-650	-610	-605	-580	-570	-490	-470	-440	-439	-397	-361
Resultat efter skatt	2 375	2 220	2 200	2 100	2 065	1 800	1 720	1 610	1 596	1 408	1 279
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	2 375	2 220	2 000	1 900	1 865	1 600	1 520	1 410	1 396	1 208	1 079
Preferensaktieägare	—	—	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	16,81	15,72	14,47	13,78	13,52	11,92	11,55	10,73	10,64	9,88	8,87

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

Enligt IFRS ska inte Collector AB (publ) och Brinova Fastigheter AB (publ) redovisas till marknadsvärde när Balder redovisar andel i intressebolag från dessa bolag. För att tydliggöra de noterade intressebolagens marknadsvärde redovisas nedan Collector och Brinova till börskurs per den 31 december.

Mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	98 360	86 177
Övriga materiella anläggningstillgångar	107	136
Andelar i intressebolag ^{1,2)}	6 707	6 673
Fordringar	1 508	1 357
Likvida medel och finansiella placeringar	1 585	1 592
Summa tillgångar	108 268	95 935
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ³⁾	39 725	36 791
Uppskjuten skatteskuld	7 041	5 808
Räntebärande skulder	58 384	49 580
–varav Hybridkapital ⁴⁾	3 447	–
Derivat	922	1 547
Övriga skulder	2 196	2 209
Summa eget kapital och skulder	108 268	95 935
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	3 677 81,25	4 661 103,00
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	220 11,95	282 15,30
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	6 422	5 540
4) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 724	–

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
Ingående eget kapital	36 791	29 325
Årets totalresultat	7 791	6 507
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	–50	–200
Beslutad inlösen av preferenskapital	–3 500	–
Nyemission, efter emissionskostnader	–	1 780
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–8	–107
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–	–107
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	6	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	–	554
Årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	–1 304	–962
Utgående eget kapital	39 725	36 791

Resultat, intäkter och kostnader

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 3 284 Mkr (2 653), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 22 Mkr. Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 24 % och uppgick till 2 804 Mkr (2 265), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 24 % till 14,74 kr (11,89). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 583 Mkr (419).

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 7 769 Mkr (6 093). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 7 118 Mkr (5 474), motsvarande 38,71 kr per stamaktie (30,38). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 5 336 Mkr (4 932), värdeförändringar avseende vindkraftverk –36 Mkr (–), värdeförändringar avseende räntederivat med 144 Mkr (–114) samt resultat från andelar i intressebolag om 1 010 Mkr (590).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 10 % till 5 915 Mkr (5 373), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 52 Mkr. Ökningen beror främst på ett förändrat fastighetsbestånd. Kontraktportföljens hyresvärde per 31 december uppgick till 6 511 Mkr (6 089). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 724 kr/kvm (1 583) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 96 % (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid årets slut uppgick till 271 Mkr (289) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 695 Mkr (1 693) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 16 Mkr.

Driftsöverskottet har ökat med 15 % till 4 220 Mkr (3 679), 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 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Årets realiserade värdeförändringar uppgick till 5 151 Mkr (4 847). Realiserade värdeförändringar uppgick till 184 Mkr (85). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 5,0 % (5,3), vilket är 0,3 procentenheter lägre än föregående år. Årets värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och lägre avkastningskrav.

Värdeförändringar vindkraftverk

Vindkraftverken förvärvades i en tid då prisbilden på elmarknaden var högre än rådande marknad. Årets resultat har belastats med en värdeförändring om –36 Mkr (–), utöver avskrivningar enligt plan.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under året till 543 Mkr (488), 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 det fjärde kvartalet har Balder investerat i Rosengård Fastighets AB tillsammans med Heimstaden AB, MKB Fastighets AB och Victoria Park AB, ägarandelen uppgår till 25 % vardera. Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick per 31 december till 1 100 Mkr. Målet är att genom stadsutvecklingsprojektet - Culture Casbah, utveckla och vitalisera området Rosengård till en trygg, eftertraktad och central del av Malmö.

Vidare har Balder under året 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 året har Balder även förvärvat 56 % av Serena Properties AB. Bolaget äger 23 handelsfastigheter i Finland och en handelsfastighet i Sverige till ett totalt marknadsvärde om ca 210 MEUR.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under året till 1 010 Mkr (590) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 583 Mkr (419).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 675 Mkr (343). Årets skattekostnad uppgick till –248 Mkr (–172).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –984 Mkr (–973), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –9 Mkr. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 144 Mkr (–114). Årets positiva värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har ökat under året. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,8 % (2,1) och för året 1,9 % (2,2).

Skatt

Balders skattekostnad uppgick till –1 386 Mkr (–1 550), varav –221 Mkr (–226) är aktuell skattekostnad för året, vilket framförallt är hänförligt till konsolideringen av Sato Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om –1 164 Mkr (–1 325). Årets 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 –113 Mkr (–135).

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 7 041 Mkr (5 808).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 508 Mkr (2 135). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –6 215 Mkr (–8 401).

Årets förvärv av fastigheter –4 936 Mkr (–7 648), investeringar i befintliga fastigheter och projekt –3 718 Mkr (–1 843), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande –531 Mkr (–785), inlösen av preferenskapital –3 500 Mkr (–), betald utdelning preferensaktier om –150 Mkr (–200), utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 0 Mkr (–107) samt realiserade värdeförändringar derivat –417 Mkr (–) summerar till –13 252 Mkr (–10 583).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 2 490 Mkr (2 891), genom försäljningar av fastigheter 2 830 Mkr (1 651), finansiella placeringar 7 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 7 786 Mkr (5 382), vilket summerar till 13 246 Mkr (11 250).

Totalt uppgår årets kassaflöde till –6 Mkr (667). Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 5 940 Mkr (4 827) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 1 935 Mkr (1 942).

Fjärde kvartalet 2017

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2017 ökade med 19 % och uppgick till 883 Mkr (742). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för fjärde kvartalet 2017 ökade med 15 % och uppgick till 748 Mkr (650) vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 23 % till 4,16 kr (3,39). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 158 Mkr (125). Hyresintäkterna uppgick till 1 558 Mkr (1 427) och fastig-

hetskostnaderna till 424 Mkr (425), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 13 % till 1 134 Mkr (1 002), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 10 Mkr. Överskottsgraden uppgick till 73 % (70).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 339 Mkr (2 704). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 148 Mkr (2 536) motsvarande 11,93 kr per stamaktie (14,05). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 1 754 Mkr (2 211), värdeförändringar avseende vindkraftverk med –36 Mkr (–), värdeförändringar avseende räntederivat med –16 Mkr (312) samt resultat från andelar i intressebolag om 269 Mkr (236).

Skattekostnaden för perioden uppgick till –356 Mkr (–672), varav –65 Mkr (–110) är aktuell skatt och –291 Mkr (–562) är uppskjuten skatt.

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 december uppgick till 610 personer (546), varav 277 kvinnor (255). 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 året till 252 Mkr (209).

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 234 Mkr (1 311). Utdelning från dotterbolag ingick med 909 Mkr (1 430), övrigt finansnetto uppgick till 350 Mkr (579) varav valutakursdifferenser uppgick till –565 Mkr (1), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till 133 Mkr (–151) och lämnade koncernbidrag uppgick till –41 Mkr (–568).

Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av årets nyupplåning av euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i euro och danska kronor.

Utdelningsförslag

Styrelsen avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas (–).

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisningen för 2017 kommer att finnas tillgänglig på Balders hemsida, balder.se, från och med vecka 15 2018.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum tisdagen den 8 maj klockan 16:00 på Radisson BLU Scandinavia Hotel, Södra Hamngatan 59 i Göteborg.

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 december 1 148 förvaltningsfastigheter (1 220) med en uthyrningsbar yta om ca 3 739 tkvm (3 806) till ett värde om 98 360 Mkr (86 177), inklusive projektfastigheter. Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 6 445 Mkr (6 025).

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 2017-12-31¹⁾

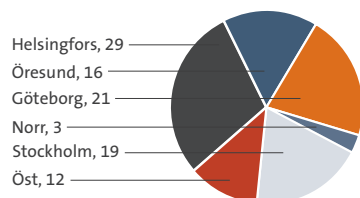
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	509	1 020 755	2 226	2 181	2 157	97	26 918	27
Stockholm	61	530 037	975	1 840	921	94	17 675	18
Göteborg	143	885 773	1 228	1 387	1 183	96	19 376	20
Öresund	81	491 397	820	1 668	763	93	14 591	15
Öst	275	629 485	979	1 555	937	96	11 402	12
Norr	79	181 643	217	1 197	212	98	3 334	3
Totalt	1 148	3 739 090	6 445	1 724	6 175	96	93 297	95
Projekt			65		65		5 063	5
Totalt	1 148	3 739 090	6 511	1 724	6 240	96	98 360	100

Fördelat per fastighetskategori

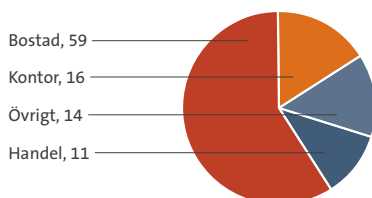
Bostäder	938	2 360 822	4 076	1 727	3 947	97	53 754	55
Kontor	67	440 343	921	2 092	839	91	16 022	16
Handel	96	555 280	734	1 323	705	96	11 219	11
Övrigt	47	382 645	714	1 865	683	96	12 302	13
Totalt	1 148	3 739 090	6 445	1 724	6 175	96	93 297	95
Projekt			65		65		5 063	5
Totalt	1 148	3 739 090	6 511	1 724	6 240	96	98 360	100

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

Redovisat värde per region inklusive projekt, %



Redovisat värde per fastighetskategori inklusive projekt, %



Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark och Norge värderas med avkastningsmetoden. I Finland används förutom avkastningsmetoden även ortprismetoden samt värdering till anskaffningsvärde. Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,0 % (5,3) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter, vilket är 0,3 procentenheter lägre än föregående år.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Under året har externa värderingar eller second opinions inhämtats för ca 40 % (40) av fastigheterna inklusive Satos fastighetsbestånd. Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Projektfastigheter

Balder har per den 31 december 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 1 000 lägenheter och i Helsingfors ca 1 000 lägenheter under produktion.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders fastigheter uppgick den 31 december till 98 360 Mkr (86 177). Den realiserade värdeförändringen under året uppgick till 5 151 Mkr (4 847) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och lägre avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 8 654 Mkr (13 185) investerats, varav 4 936 Mkr (11 342) avser förvärv och 3 718 Mkr (1 843) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under året har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 3 008 Mkr (1 990). Största delen av årets försäljningar avser fastigheterna i Tranås, Falköping, Arboga och Köping. Årets realiserade värdeförändring från fastighetsförsäljningarna uppgick till 184 Mkr (85). Fastighetsportföljen har under året 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	3 718		1 843	
Förvärv	4 936	42	11 342	116
Avyttringar/omklassificeringar	-2 824	-114	-1 905	-73
Värdeförändring fastigheter, realiserade	5 151		4 847	
Valutaförändring	1 202		1 593	
Fastighetsbestånd 31 december	98 360	1 148	86 177	1 220

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	Phyllatterion 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
Fyra	1	Kvillebäcken 16:10	Göteborg	Industri	3 488
Fyra	1	Kvillebäcken 16:11	Göteborg	Kontor	8 311
Fyra	1	Högsbo 23:4	Göteborg	Handel	33 159
Fyra	1	Verkmästaren 11	Göteborg	Projekt	—
Fyra	3	Sato Oyj	Finland	Bostad	7 328
Totalt	42				174 744
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

Forts. Fastighetstransaktioner 2017

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
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
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

Forts. Fastighetstransaktioner 2017

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
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	–
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	Tornsvälan 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
Fyra	3	Sato Oyj	Finland	Bostad	873
Totalt	114				248 390

Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal fastighetsbolag 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 % (25,5) av Brinova Fastigheter AB (publ), 49 % (49) av Sjaelsö Management ApS, 20 % (–) av SHH Bostad AB och 25 % (–) av Rosengård Fastighets AB. För mer information om dessa intressebolag, se respektive bolags webbsida: Collector.se, Tornet.se, Brinova.se, Sjaelsoemanagerment.dk, Shhbostad.se och Rosengardfastigheter.se.

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2017-12-31¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	50	133 258	182	1 366	178	98	3 206	40
Göteborg	17	91 624	114	1 240	107	94	1 562	20
Öresund	27	67 474	97	1 436	96	99	1 570	20
Öst	24	90 127	105	1 169	100	95	1 155	14
Totalt	118	382 483	498	1 302	480	96	7 493	94
Projekt			1		1		507	6
Totalt	118	382 483	498	1 302	481	96	7 999	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	30	50 597	80	1 581	79	99	1 800	22
Kontor	13	37 208	83	2 222	78	94	1 366	17
Handel	59	208 377	242	1 163	232	96	2 998	37
Övrigt	16	86 302	93	1 076	92	99	1 328	17
Totalt	118	382 483	498	1 302	480	96	7 493	94
Projekt			1		1		507	6
Totalt	118	382 483	498	1 302	481	96	7 999	100

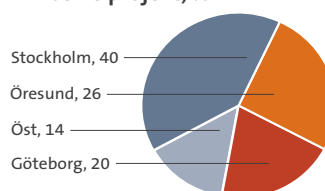
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid årets slut. Sålåda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

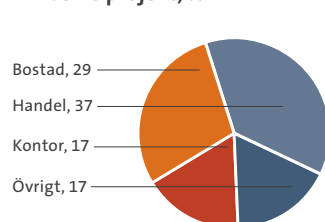
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	7 999	5 991
Övriga tillgångar	41	54
Likvida medel	105	203
Summa tillgångar	8 145	6 248
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	3 474	2 549
Uppskjuten skatteskuld	443	282
Räntebärande skulder	4 107	3 319
Övriga skulder	121	97
Summa eget kapital och skulder	8 145	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 7,4 år (7,1). Balders 10 största kontrakt svarar för 5,3 % (5,6) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,9 år (11,8).

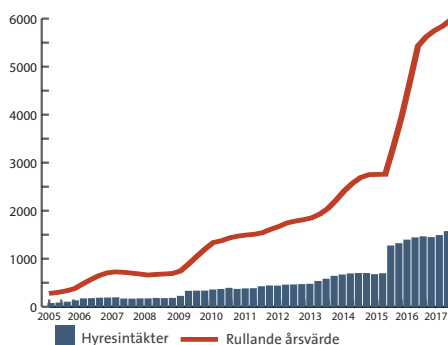
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,8 % (0,8) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,3 % (4,0) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2017-12-31

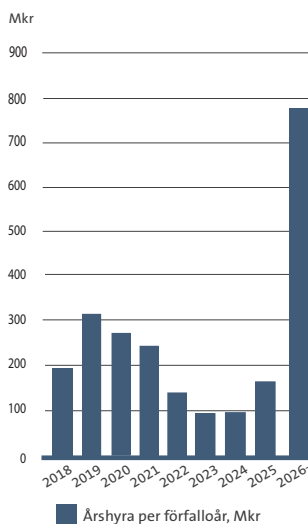
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2018	1 064	38	184	3
2019	624	22	325	5
2020	446	16	257	4
2021	333	12	239	4
2022–	341	12	1 293	21
Summa	2 808	100	2 298	37
Bostad ¹⁾	36 679		3 879	62
P-plats ¹⁾	4 865		18	0
Garage ¹⁾	3 736		46	1
Summa	48 088		6 240	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter
Mkr



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2017-12-31

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

Finansiering

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.

Balders styrelse har beslutat att justera det finansiella målet avseende belåningsgrad inför 2018. Belåningsgraden skall över tid inte överstiga 50 %.

Finansiella nyckeltal

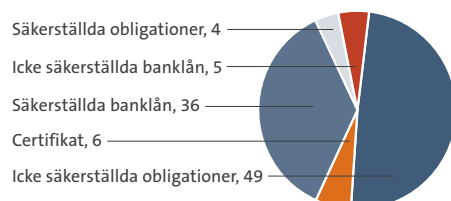
	2017 31 dec	2016 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	54 936	49 580
Hybridkapital, Mkr	3 447	–
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	7 875	6 769
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,5	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	4,0	2,4
Belåningsgrad (finansiellt åtagande < 65), %	50,9	50,0
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande > 1,8), ggr	4,3	3,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande < 45), %	21,9	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	54 936	49 580
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	1 724	–
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	–1 585	–1 592
Nettoskuld	55 075	47 988

Finansiella mål

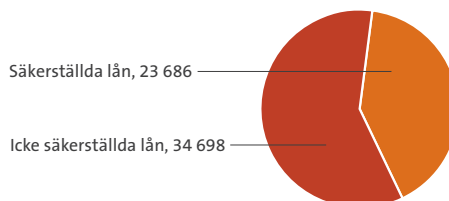
	Mål	Utfall ¹⁾
Soliditet, %	min. 35,0	36,7
Belåningsgrad, %	max. 50,0	50,9
Räntetäckningsgrad, ggr	min. 2,0	4,3

1) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Finansieringskällor, %



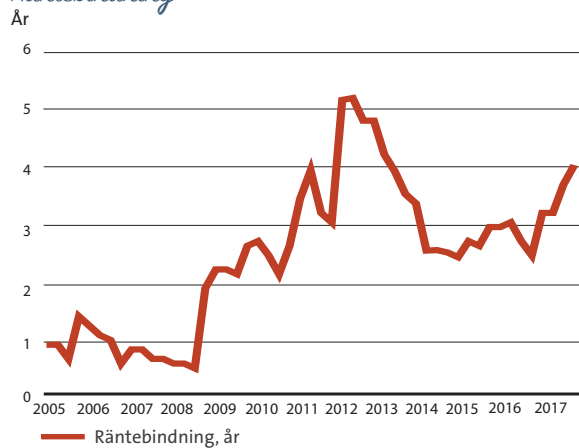
Fördelning säkerställd och icke säkerställd finansiering, Mkr



Belåningsgrad



Räntebindning



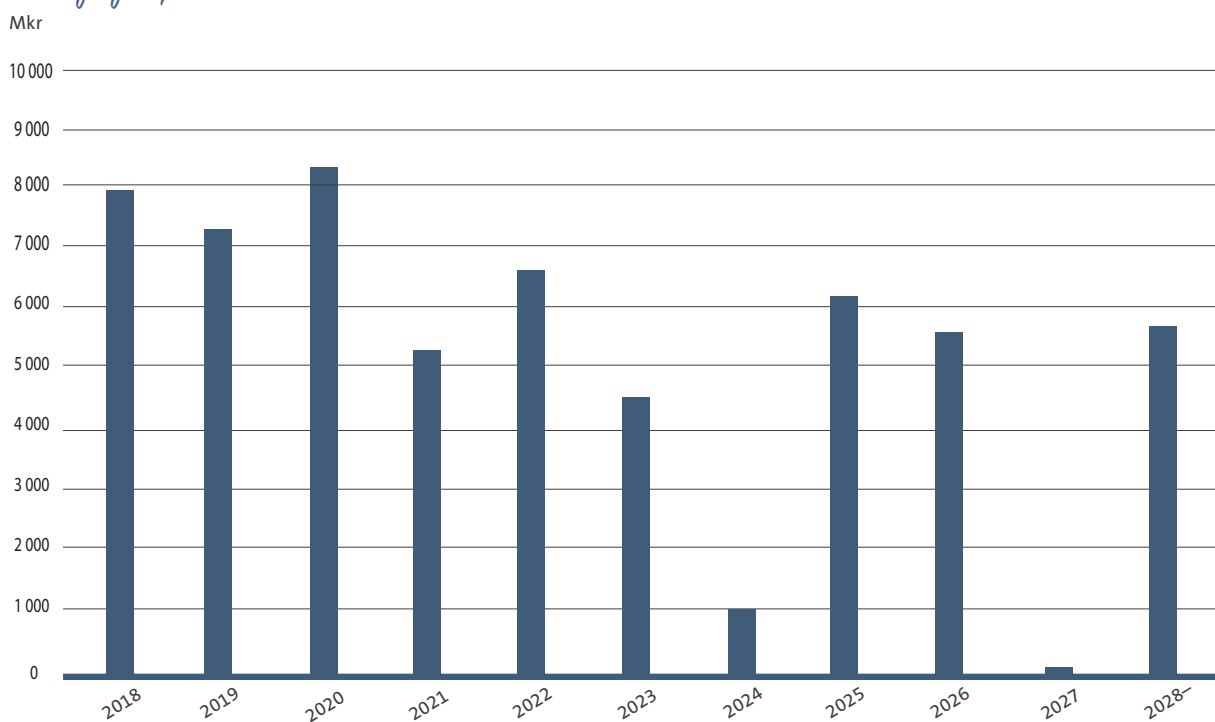
Ränteförfallostruktur per 2017-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	20 909	0,9	36
1–2 år	1 998	2,9	3
2–3 år	4 734	2,2	8
3–4 år	5 871	2,6	10
4–5 år	5 553	1,5	10
5–6 år	4 491	3,0	8
6–7 år	477	2,6	1
7–8 år	6 623	2,2	11
8–9 år	6 220	2,3	11
9–10 år	–	–	–
> 10 år	1 507	3,2	3
Summa	58 384	1,8	100

Kreditbindning per 2017-12-31

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	7 876	13
1–2 år	7 343	13
2–3 år	8 361	14
3–4 år	5 299	9
4–5 år	6 523	11
5–6 år	4 448	8
6–7 år	997	2
7–8 år	6 207	11
8–9 år	5 523	9
9–10 år	136	0
> 10 år	5 669	10
Summa	58 384	100

Kreditförfall per 2017-12-31



Övriga upplysningar

Händelser efter årets utgång

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

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 46 Mkr (34) 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.

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.

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.

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2018

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 kommer att börja tillämpas av Balderkoncernen det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella instrument, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017, i enlighet med standardens övergångsregler.

Under hösten 2017 har effekterna av införandet av den nya standarden analyserats. Baserat på slutsatser från genomförd analys bedöms inte de nya reglerna medföra någon väsentlig påverkan på klassificering av koncernens finansiella instrument utifrån de förhållande som föreligger vid övergångstidpunkten.

IFRS 9 introducerar en ny nedskrivningsmodell som bygger på förväntade kreditförluster, och som tar hänsyn till framåtriktad information vid värdering av hyresfordringar och redovisning av framtida kundförluster. Jämfört med tidigare tillämpad redovisningsprinciper innebär den nya modellen en tidigare redovisning av kundförluster. Historisk information och erfarenhet av tidigare kundförluster används för att prognosticera framtida förluster. Effekt av den nya modellen är en ökad reserv för kundfordringar om 20 Mkr med störst negativ påverkan på hyresfordringar i dotterbolaget Sato Oyj med en tillhörande minskning av eget kapital om 16 Mkr (netto efter skatt) per den 1 januari 2018.

Balder tillämpar säkringsredovisning av nettoinvestering i utlandsverksamhet. Då säkringsrelationen bedöms vara effektiv även under den nya standarden blir det därmed ingen effekt av övergången.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 tillämpas av Balderkoncernen för det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018.

I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens totala intäkter genomförts för att analysera effekter mellan nuvarande tillämpade redovisningsprinciper och IFRS 15.

Balderkoncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar bostaden/lokalen i enlighet med IAS 17 – Leasingavtal. En mindre del av posten hyresintäkter avser arvode från förvaltningstjänster som omfattas av den nya standarden. Övergången till IFRS 15 bedöms dock inte ha någon påverkan på redovisningen då de redovisas i den period som tjänsterna utförts. Den finansiella rapporteringen påverkas endast genom ökade upplysningskrav och förändrad klassificering av intäkterna i resultaträkningen. Realisationsresultat från fastighetsförsäljningar redovisar Balder idag, givet sedvanliga avtalsvillkor, på tillträdesdagen och bedöms inte påverkas av övergången till IFRS 15.

Sammanfattningsvis bedöms tillämpning av IFRS 15 inte medföra några effekter på eget kapital per ingången av jämförelseåret 2017 eller i resultaträkningen för 2017.

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2019

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 kommer att påverka Balderkoncernens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Bedömningen är att införandet av standarden kommer att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna, då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet. Effekterna kommer att kvantifieras under 2018.

Styrelsens förslag till årsstämman 2018

Inför årsstämman den 8 maj 2018 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om att:

- Ingen aktieutdelning lämnas.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma återköpa och överlåta B-aktier i Balder motsvarande högst 10 % av samtliga aktier i bolaget.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av aktier i serie B motsvarande högst 10 % av befintligt aktiekapital. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.

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

Göteborg den 22 februari 2018

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hysesintäkter	1 558	1 427	5 915	5 373
Fastighetskostnader	-424	-425	-1 695	-1 693
Driftsöverskott	1 134	1 002	4 220	3 679
Förvaltnings- och administrationskostnader	-138	-130	-543	-488
Andel i resultat från intressebolag	269	236	1 010	590
– varav förvaltningsresultat	158	125	583	419
– varav värdeförändringar	175	182	675	343
– varav skatt	-64	-71	-248	-172
Övriga intäkter/kostnader	2	10	8	17
Finansnetto	-273	-264	-984	-973
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	994	854	3 711	2 825
– varav Förvaltningsresultat	883	742	3 284	2 653
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	46	23	184	85
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	1 671	2 188	5 115	4 847
Värdeförändringar derivat	-16	312	144	-114
Resultat före skatt	2 695	3 376	9 154	7 643
Skatt	-356	-672	-1 386	-1 550
Periodens/årets resultat	2 339	2 704	7 769	6 093
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	2 148	2 536	7 118	5 474
Innehav utan bestämmande inflytande	191	168	650	619
	2 339	2 704	7 769	6 093
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	12	-75	-103	438
Kassaflödessäkringar efter skatt	20	87	121	-26
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	5	0	4	2
Periodens/årets totalresultat	2 376	2 716	7 791	6 507
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	1 997	2 549	6 906	5 685
Innehav utan bestämmande inflytande	379	167	885	823
	2 376	2 716	7 791	6 507
Förvaltningsresultat	883	742	3 284	2 653
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-135	-92	-480	-388
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	748	650	2 804	2 265
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹⁾	4,16	3,39	14,74	11,89
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ¹⁾	11,93	14,05	38,71	30,38

1) Reducerat med preferensaktieutdelning för perioden.

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	98 360	86 177
Övriga materiella anläggningstillgångar	107	136
Andelar i intressebolag	4 699	3 362
Fordringar	1 508	1 357
Likvida medel och finansiella placeringar	1 585	1 592
Summa tillgångar	106 260	92 623
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ¹⁾	37 718	33 479
Uppskjuten skatteskuld	7 041	5 808
Räntebärande skulder	58 384	49 580
–varav Hybridkapital ²⁾	3 447	–
Derivat	922	1 547
Övriga skulder	2 196	2 209
Summa eget kapital och skulder	106 260	92 623
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande.	6 422	5 540
2) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstitutet som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 724	–

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
Ingående eget kapital	33 479	25 052
Årets totalresultat	7 791	6 507
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	–50	–200
Beslutad inlösen av preferenskapital	–3 500	–
Nyemission, efter emissionskostnader	–	1 780
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–8	–107
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–	–107
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	6	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	–	554
Utgående eget kapital	37 718	33 479

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Driftsöverskott	1 134	1 002	4 220	3 679
Övriga intäkter/kostnader	2	10	8	17
Förvaltnings- och administrationskostnader	-138	-130	-543	-488
Återläggning av avskrivningar	1	15	19	26
Betalt finansnetto	-204	-258	-961	-939
Betald skatt	-65	-21	-235	-160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	730	618	2 508	2 135
Förändring rörelsefordringar	11	161	-86	176
Förändring rörelseskulder	114	141	69	580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	855	920	2 490	2 891
Förvärv av fastigheter	-1 165	-3 233	-4 936	-7 648
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-11	-22	-27	-41
Förvärv av finansiella placeringar	-17	-102	-41	-145
Förvärv av aktier i intressebolag	-69	-51	-456	-493
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 456	-311	-3 718	-1 843
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-8	-107
Försäljning av fastigheter	135	650	2 830	1 651
Försäljning av finansiella placeringar	-1	-	7	225
Försäljning av aktier i intressebolag	-	-	120	-
Utbetald utdelning från intressebolag	-	-	13	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 583	-3 069	-6 215	-8 401
Nyemission, efter emissionskostnader	-	-	-	682
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen i Sato Oyj	-	-	-	420
Utbetald utdelning preferensaktier	-	-50	-150	-200
Inlösen av preferenskapital	-3 500	-	-3 500	-
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-107
Värdeförändring derivat realiserade	-	-	-417	-
Upptagna lån	3 443	3 262	24 896	10 783
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-1 956	-1 403	-17 110	-5 401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 014	1 808	3 719	6 177
Periodens/årets kassaflöde	-3 742	-341	-6	667
Likvida medel vid periodens/årets början	5 023	1 628	1 287	620
Likvida medel vid periodens/årets slut	1 281	1 287	1 281	1 287
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	5 940	4 827	5 940	4 827
Finansiella placeringar	305	305	305	305

Segmentinformation

Mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hyresintäkter				
Helsingfors	534	506	2 044	1 901
Stockholm	245	221	920	819
Göteborg	302	280	1 153	1 030
Öresund	191	131	666	496
Öst	229	236	919	933
Norr	56	52	214	193
Totalt	1 558	1 427	5 915	5 373
Driftsöverskott				
Helsingfors	363	302	1 352	1 224
Stockholm	190	167	704	610
Göteborg	231	223	861	743
Öresund	148	105	510	405
Öst	160	167	642	566
Norr	41	37	151	130
Totalt	1 134	1 002	4 220	3 679

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 4 220 Mkr (3 679) och resultat före skatt 9 154 Mkr (7 643) består av värdeförändringar fastigheter och vindkraftverk 5 299 Mkr (4 932), övriga intäkter/kostnader 8 Mkr (17), förvaltnings- och administrationskostnader –543 Mkr (–488), andel i resultat från intressebolag 1 010 Mkr (590), finansnetto –984 Mkr (–973) samt värdeförändringar derivat 144 Mkr (–114).

Mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
Förvaltningsfastigheter		
Helsingfors	26 918	24 393
Stockholm	17 675	15 797
Göteborg	19 376	17 053
Öresund	14 591	10 368
Öst	11 402	11 021
Norr	3 334	3 086
Totalt redovisat värde exklusive projekt	93 297	81 718
Projekt	5 063	4 459
Totalt redovisat värde inklusive projekt	98 360	86 177

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar och orealiserade värdeförändringar, med 2 525 Mkr i region Helsingfors, 1 878 Mkr i region Stockholm, 2 323 Mkr i region Göteborg, 4 223 Mkr i region Öresund, 248 Mkr i region Norr samt med 381 Mkr i region Öst. Koncernens projekt har ökat med 604 Mkr. Satos fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehavet i Norge klassificeras under region Norr.

Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	176 965	180 000	173 598
Resultat efter skatt, kr	11,93	14,05	38,71	30,38
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	4,44	2,68	14,36	9,37
Förvaltningsresultat, kr	4,16	3,39	14,74	11,89
Driftsöverskott, kr	5,08	4,62	18,79	17,02
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000
Eget kapital, kr	185,02	157,63	185,02	157,63
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	229,25	198,49	229,25	198,49
Börskurs per bokslutsdagen, kr	219,40	184,10	219,40	184,10
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 724	1 583	1 724	1 583
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 651	1 507	1 651	1 507
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	96	95
Överskottsgrad, %	73	70	71	68
Redovisat värde, kr/kvm	24 952	21 473	24 952	21 473
Antal förvaltningsfastigheter	1 148	1 220	1 148	1 220
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 739	3 806	3 739	3 806
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	748	650	2 804	2 265
Finansiella				
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	13,7	14,4	22,6	20,9
Avkastning totalt kapital, %	5,8	6,9	9,9	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,8	4,3	3,7
Soliditet, %	36,7	38,3	36,7	38,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,4	1,3
Belåningsgrad, %	50,9	50,0	50,9	50,0

Nyckeltal exklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
Eget kapital, kr	173,86	139,23	173,86	139,23
Finansiella				
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	14,7	16,8	24,7	24,6
Avkastning totalt kapital, %	5,9	7,2	10,2	10,4
Soliditet, %	35,5	36,1	35,5	36,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,5	1,5
Belåningsgrad, %	51,8	51,8	51,8	51,8

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Nettoomsättning	66	66	252	209
Administrationskostnader	-81	-63	-278	-224
Rörelseresultat	-15	3	-26	-14
Resultat från finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	-	-	909	1 430
Övrigt finansnetto	-235	135	350	579
– varav valutakursdifferenser	-467	-1	-565	1
Värdeförändringar derivat	-16	299	133	-151
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-266	437	1 367	1 843
Bokslutsdispositioner				
Lämnade koncernbidrag	-41	-568	-41	-568
Resultat före skatt	-308	-131	1 326	1 275
Uppskjuten skatt	68	31	-92	36
Periodens/årets resultat ¹⁾	-240	-101	1 234	1 311

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	9	25
Finansiella anläggningstillgångar	5 472	5 087
Fordringar på koncernbolag	36 790	24 629
Kortfristiga fordringar	199	15
Likvida medel och finansiella placeringar	1 152	1 144
Summa tillgångar	43 621	30 900
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	9 637	11 953
Räntebärande skulder	28 774	13 170
– varav Hybridkapital	3 447	-
Skulder till koncernbolag	4 443	4 440
Derivat	412	888
Övriga skulder	355	449
Summa eget kapital och skulder	43 621	30 900

Aktien och ägarna

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 december uppgick till 39 492 Mkr (36 371).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 36,4 % (34,5) av kapitalet och 49,9 % (48,2) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 24 % (20) av utestående stamaktier.

Stamaktier

Stamaktien hade vid årets utgång ca 14 000 aktieägare (14 000). Under året omsattes ca 79,1 miljoner aktier (90,2) vilket motsvarar i genomsnitt ca 317 000 aktier per handelsdag (357 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 44 % (52). Kursen på stamaktien var den 31 december 219,40 kr (184,10) och motsvarar en uppgång med 19 % sedan föregående årsskifte.

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

EPRA nyckeltal

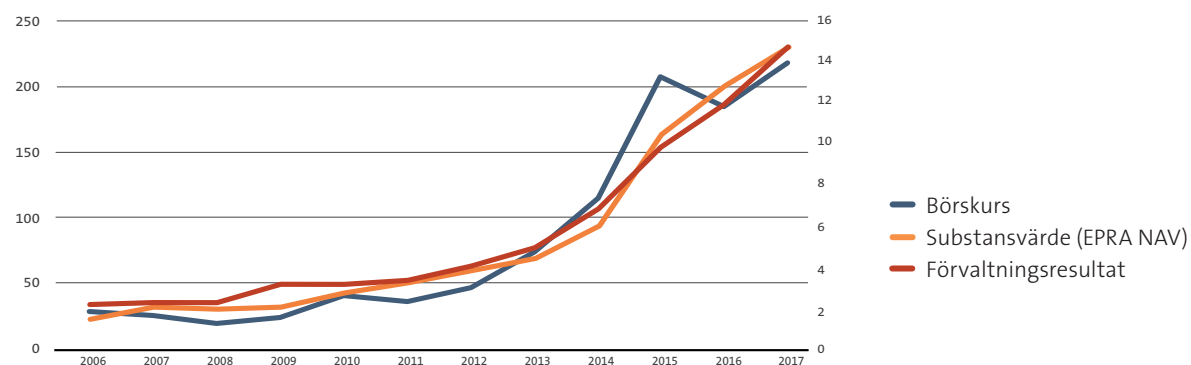
	2017 jan-dec	2016 jan-dec
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	41 265	35 728
EPRA NAV, kr per aktie	229,25	198,49
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %	4	5

Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat

Börskurs, Substansvärde (EPRA NAV)

Förvaltningsresultat

SEK/aktie



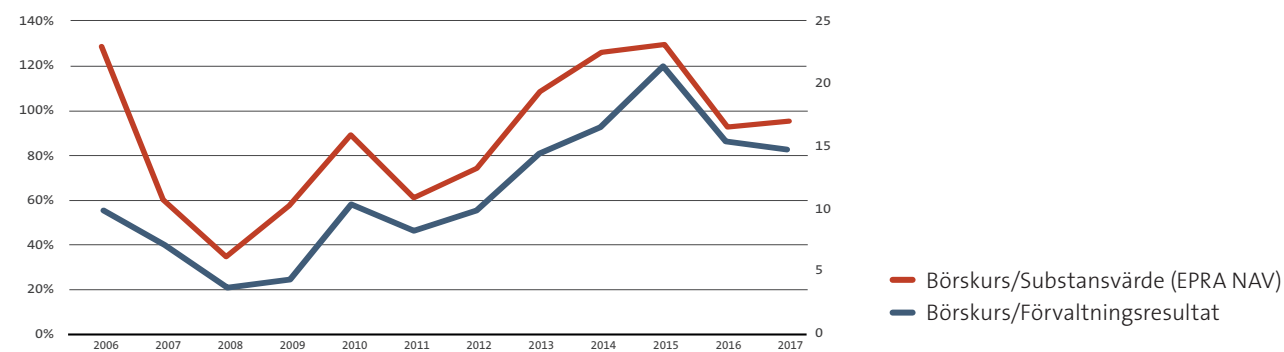
Börskurs/substansvärde & Börskurs/förvaltningsresultat

Börskurs/Substansvärde (EPRA NAV)

Börskurs/Förvaltningsresultat

%

ggr



Ägarförteckning per 2017-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	36,4	49,9
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	9,1	15,2
Swedbank Robur fonder	–	9 307 595	9 307 595	5,2	3,3
JPM Chase	–	8 144 568	8 144 568	4,5	2,9
Handelsbanken Fonder AB	–	6 948 925	6 948 925	3,9	2,5
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	6 946 491	6 946 491	3,9	2,5
SEB Investment Management	–	5 571 793	5 571 793	3,1	2,0
Andra AP-fonden	–	3 451 035	3 451 035	1,9	1,2
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	–	2 745 000	2 745 000	1,5	1,0
CBNY-Norges Bank	–	2 192 222	2 192 222	1,2	0,8
Övriga	4 212	52 709 499	52 713 711	29,3	18,8
Totalt	11 229 432	168 770 568	180 000 000	100	100

Definitioner

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

Finansiella

Avkastning eget kapital, 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 22 februari 2018.

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

Årsredovisning	Vecka 15, 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 38 Göteborg · Tel: 031-10 95 70 · Fax: 031-10 95 99
Uthyrning Tel: 020-151 151
Kundservice Tel: 0774-49 49 49

Region

Göteborg Parkgatan 49 · Box 53 121 · 411 38 Göteborg · Tel: 031-10 95 70
 Stockholmsvägen 23 · 542 33 Mariestad · Tel: 0500-47 88 50
 Timmervägen 9 A · 541 64 Skövde · Tel: 0500-47 88 50
 Staveredsgatan 19 · 461 31 Trollhättan · Tel: 031-10 95 70

Helsingfors Panuntie 4 · PO Box 401 · 00610 Helsinki · Tel: +358-201 34 4000

Norr Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel: 026-54 55 80
 Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel: 054-14 81 80
 Affärsgatan 4 D · 862 31 Kvissleby · Tel: 060-52 45 50

Stockholm Drottninggatan 108 · 113 60 Stockholm · Tel: 08-735 37 70
 Vårby Allé 18 · 143 40 Vårby · Tel: 08-735 37 70

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 · 1620 København V · Tel: +45-88 13 61 51

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