

# Fastighets AB Balder

## Delårsrapport

januari-mars 2018

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 683 Mkr (631), vilket motsvarar en ökning per aktie med 18 % till 3,80 kr (3,23)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 573 Mkr (1 449)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 015 Mkr (2 006) motsvarande 11,20 kr per aktie (10,87)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 237,48 kr per aktie (209,23) och eget kapital (inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde) uppgick till 190,60 kr per aktie (167,20)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 mars 2018 ett värde om 104,1 Mdkr (88,4). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap

Fælledudsigten, Köpenhamn  
Foto: Thorbjørn Hansen

# Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## Januari-mars 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 1 573 Mkr (1 449), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 38 Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 1 094 Mkr (976), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 26 Mkr.
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 8 % till 683 Mkr (631), vilket motsvarar en ökning per aktie med 18 % till 3,80 kr (3,23).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 737 Mkr (1 883). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,0 % (5,1).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med -16 Mkr (47).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 187 Mkr (2 212).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 015 Mkr (2 006) vilket motsvarar 11,20 kr per aktie (10,87).
- 6 fastigheter (9) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 455 Mkr (431).
- Inga fastigheter (3) har avyttrats under perioden, endast försäljningar av ägarlägenheter och mark har skett till ett värde om 28 Mkr (638).

	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	1 573	1 449	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466
Förvaltningsresultat, Mkr <sup>1)</sup>	683	631	2 804	2 265	1 780	1 275	854	691	516
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 737	1 883	5 336	4 932	3 388	3 050	854	812	990
Värdeförändringar derivat, Mkr	-16	47	144	-114	227	-624	433	-71	-520
Resultat efter skatt, Mkr <sup>1)</sup>	2 015	2 006	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162	812
Fastigheter redovisat värde, Mkr	104 118	88 429	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278	17 556

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

Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	173 598	162 753	161 786	159 537	159 537	158 656
Resultat efter skatt, kr	11,20	10,87	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87
Förvaltningsresultat, kr	3,80	3,23	14,74	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537
Eget kapital, kr	190,60	167,20	185,02	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	237,48	209,23	229,25	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37	41,83
Börskurs per bokslutsdag, kr	209,60	187,00	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

## VD har ordet

### Bästa aktieägare

Förvaltningsresultatet per aktie ökade under första kvartalet med 18 % till 3,80 kr (3,23). Ökningen beror på ett större fastighetsbestånd, en fortsatt god hyresmarknad samt mycket bra insatser från hela vår organisation.

Intressebolagen som grupp ökade sitt förvaltningsresultat med 15 %, bland dessa kan det noteras att Collector hade en svag utveckling med marginellt lägre resultat än föregående år.

### Kvartal 1

Investeringarna under kvartalet uppgick till knappt 2 miljarder och utgjorde till största delen av pågående bostadsprojekt. Balder bygger bostäder i Sverige, Danmark och Finland med varierande upplåtelseform, tack vare vårt starka förvaltningsresultat och balansräkning har vi möjligheten att fortlöpande avgöra dels när vi byggstartar men även fördelningen mellan bostäder till försäljning respektive uthyrning.

### Framåt

Jag tycker (som vanligt) att framtiden ser ljus ut och att vi trots hård konkurrens om investeringsmöjligheter har goda möjligheter att över tid fortsätta leverera tillväxt i förvaltningsresultat och substansvärde.

Väl värt att komma ihåg är också att Balder som bolag bara blir bättre och bättre med åren.

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	2018 31 mars	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
Hyresintäkter	6 430	6 240	5 920	5 860	5 700	5 800	5 470	5 325	5 135	5 045	2 725
Fastighetskostnader	-1 760	-1 720	-1 655	-1 690	-1 660	-1 695	-1 690	-1 685	-1 670	-1 635	-775
<b>Driftsöverskott</b>	<b>4 670</b>	<b>4 520</b>	<b>4 265</b>	<b>4 170</b>	<b>4 040</b>	<b>4 105</b>	<b>3 780</b>	<b>3 640</b>	<b>3 465</b>	<b>3 410</b>	<b>1 950</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-565	-550	-510	-490	-490	-490	-490	-480	-440	-425	-175
Förvaltningsresultat från intressebolag	650	640	600	530	530	505	470	420	355	340	560
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 755</b>	<b>4 610</b>	<b>4 355</b>	<b>4 210</b>	<b>4 080</b>	<b>4 120</b>	<b>3 760</b>	<b>3 580</b>	<b>3 380</b>	<b>3 325</b>	<b>2 335</b>
Finansnetto	-1 120	-1 060	-1 050	-950	-950	-1 040	-1 025	-1 010	-930	-880	-530
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-550	-525	-475	-455	-450	-445	-445	-380	-400	-410	-
<b>Förvaltningsresultat <sup>1)</sup></b>	<b>3 085</b>	<b>3 025</b>	<b>2 830</b>	<b>2 805</b>	<b>2 680</b>	<b>2 635</b>	<b>2 290</b>	<b>2 190</b>	<b>2 050</b>	<b>2 035</b>	<b>1 805</b>
Skatt	-665	-650	-610	-605	-580	-570	-490	-470	-440	-439	-397
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>2 420</b>	<b>2 375</b>	<b>2 220</b>	<b>2 200</b>	<b>2 100</b>	<b>2 065</b>	<b>1 800</b>	<b>1 720</b>	<b>1 610</b>	<b>1 596</b>	<b>1 408</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>17,14</b>	<b>16,81</b>	<b>15,72</b>	<b>14,47</b>	<b>13,78</b>	<b>13,52</b>	<b>11,92</b>	<b>11,55</b>	<b>10,73</b>	<b>10,64</b>	<b>9,88</b>

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

# Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

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

Mkr	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	104 118	88 429	98 360
Övriga materiella anläggningstillgångar	109	136	107
Andelar i intressebolag <sup>1,2)</sup>	6 143	6 664	6 707
Fordringar	1 909	1 588	1 508
Likvida medel och finansiella placeringar	1 527	2 472	1 585
<b>Summa tillgångar</b>	<b>113 806</b>	<b>99 289</b>	<b>108 268</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital <sup>3)</sup>	41 067	38 726	39 725
Uppskjuten skatteskuld	7 406	6 338	7 041
Räntebärande skulder	61 811	51 064	58 384
–varav Hybridkapital <sup>4)</sup>	3 603	–	3 447
Derivat	1 033	1 229	922
Övriga skulder	2 489	1 932	2 196
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>113 806</b>	<b>99 289</b>	<b>108 268</b>
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	2 955 65,30	4 466 98,70	3 677 81,25
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	238 12,90	248 13,45	220 11,95
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	6 759	5 754	6 422
4) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 801	–	1 724

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>39 725</b>	<b>36 791</b>	<b>36 791</b>
Övergångseffekt IFRS 9	–92	–	–
Perioden/årets totalresultat	2 256	2 232	7 791
Utdelning till preferensaktieägarna	–	–	–50
Inlösen av preferenskapital	–	–	–3 500
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–2	–8
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–135	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	0	6
Periodens/årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	–688	–294	–1 304
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>41 067</b>	<b>38 726</b>	<b>39 725</b>

# Intäkter, kostnader och resultat

## Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 815 Mkr (735), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 8 Mkr. Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 8 % och uppgick till 683 Mkr (631), vilket motsvarar en ökning per aktie med 18 % till 3,80 kr (3,23). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 151 Mkr (131).

## Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 187 Mkr (2 212). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 015 Mkr (2 006), motsvarande 11,20 kr per aktie (10,87). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 1 737 Mkr (1 883), värdeförändringar avseende räntederivat med -16 Mkr (47) samt resultat från andelar i intressebolag om 170 Mkr (224).

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 9 % till 1 573 Mkr (1 449), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 38 Mkr. Ökningen beror främst på förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Kontraktportföljens hyresvärde per 31 mars uppgick till 6 694 Mkr (6 124). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 760 kr/kvm (1 588) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 2,4 % efter justering för valutakursförändring.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 96 % (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 264 Mkr (263) på årsbasis.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 480 Mkr (473) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 12 Mkr.

Driftsöverskottet har ökat med 12 % till 1 094 Mkr (976), vilket innebär en överskottsgrad om 70 % (67).

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

## Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 722 Mkr (1 859). Realiserade värdeförändringar uppgick till 15 Mkr (24). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 5,0 % (5,1), vilket är oförändrat jämfört

med årsskiftet. Periodens värdeförändring är i huvudsak hänförligt till förbättrat driftsöverskott.

## Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 141 Mkr (131), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 4 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.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 170 Mkr (224) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 151 Mkr (131).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 65 Mkr (160). Periodens skattekostnad uppgick till -46 Mkr (-67).

## Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -286 Mkr (-239), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -14 Mkr. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -16 Mkr (47). Periodens negativa värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har minskat under året. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,8 % (1,9) och för perioden 2,0 % (2,0).

## Skatt

Balders skattekostnad uppgick till -369 Mkr (-546), varav -68 Mkr (-46) är aktuell skattekostnad för perioden, vilket framförallt är hänförligt till Sato Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om -301 Mkr (-500). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -43 Mkr (-25).

Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 7 406 Mkr (6 338).

### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 474 Mkr (540). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –1 936 Mkr (–598).

Periodens förvärv av fastigheter –455 Mkr (–301), investeringar i befintliga fastigheter och projekt –1 466 Mkr (–672), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande –46 Mkr (–73), betald utdelning preferensaktier om – Mkr (–50) samt realiserade värdeförändringar derivat – Mkr (–218) summerar till –1 966 Mkr (–1 314).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 359 Mkr (208), genom försäljningar av fastigheter 28 Mkr (445), finansiella placeringar 2 Mkr (3) samt en nettoupplåning om 1 488 Mkr (1 542), vilket summerar till 1 878 Mkr (2 198).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till –88 Mkr (884). Utöver utnyttjade kreditfaciliteter om 6 117 Mkr (4 819) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och utnyttjad checkkredit per den 31 mars till 1 877 Mkr (2 822).

### **Personal och organisation**

Antalet anställda per den 31 mars uppgick till 617 personer (597), varav 271 kvinnor (270). 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 67 Mkr (62).

Periodens resultat efter skatt uppgick till –438 Mkr (189). Övrigt finansnetto uppgick till –547 Mkr (207) varav valutakursdifferenser uppgick till –758 Mkr (–10), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till –16 Mkr (37).

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

# Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 mars 1 156 förvaltningsfastigheter (1 225) med en uthyrningsbar yta om ca 3 779 tkvm (3 812) till ett värde om 104 118 Mkr (88 429), inklusive projektfastigheter. Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 6 649 Mkr (6 052).

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 2018-03-31<sup>1)</sup>

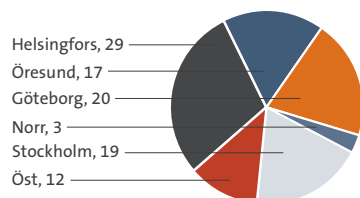
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Helsingfors	509	1 017 634	2 316	2 276	2 254	97	28 351	27
Stockholm	65	550 570	1 008	1 831	955	95	18 641	18
Göteborg	144	886 911	1 236	1 393	1 185	96	20 016	19
Öresund	82	507 201	854	1 683	802	94	16 171	16
Öst	275	629 628	1 013	1 609	973	96	11 960	11
Norr	81	187 191	223	1 191	217	97	3 463	3
<b>Totalt</b>	<b>1 156</b>	<b>3 779 135</b>	<b>6 649</b>	<b>1 760</b>	<b>6 385</b>	<b>96</b>	<b>98 601</b>	<b>95</b>
Projekt			45		45		5 517	5
<b>Totalt</b>	<b>1 156</b>	<b>3 779 135</b>	<b>6 694</b>	<b>1 760</b>	<b>6 430</b>	<b>96</b>	<b>104 118</b>	<b>100</b>

## Fördelat per fastighetskategori

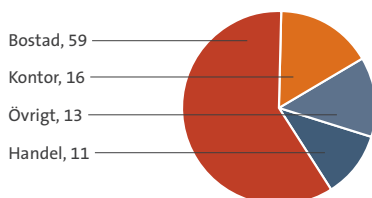
Bostäder	940	2 375 190	4 244	1 787	4 122	97	57 477	55
Kontor	68	441 420	926	2 098	839	91	16 544	16
Handel	101	581 468	767	1 320	733	96	11 848	11
Övrigt	47	381 057	712	1 868	691	97	12 733	12
<b>Totalt</b>	<b>1 156</b>	<b>3 779 135</b>	<b>6 649</b>	<b>1 760</b>	<b>6 385</b>	<b>96</b>	<b>98 601</b>	<b>95</b>
Projekt			45		45		5 517	5
<b>Totalt</b>	<b>1 156</b>	<b>3 779 135</b>	<b>6 694</b>	<b>1 760</b>	<b>6 430</b>	<b>96</b>	<b>104 118</b>	<b>100</b>

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

## Redovisat värde per region inklusive projekt, %



## Redovisat värde per fastighetskategori inklusive projekt, %





# Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark och Norge värderas framförallt med avkastningsmetoden. I Finland används förutom avkastningsmetoden även ortprismetoden samt värdering till anskaffningsvärde. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast resulterar i en värdering till anskaffningsvärde. Per den 31 mars uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,0 % (5,1) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet under perioden eller vid varje årsskifte. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

## Projektfastigheter

Balder har per den 31 mars pågående projekt med en förväntad total investering om ca 10,2 Mdkr varav ca 5,5 Mdkr är nedlagt. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt. De mest omfattande investeringarna ligger i Köpenhamn och Helsingfors och avser i huvudsak ägarlägenheter 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 mars till 104 118 Mkr (88 429). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 722 Mkr (1 859) och är i huvudsak hänförligt till förbättrat driftsöverskott.

## Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 1 921 Mkr (1 103) investerats, varav 455 Mkr (431) avser förvärv och 1 466 Mkr (672) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden har endast ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 28 Mkr (638). Resultatet från försäljningarna uppgick till 15 Mkr (24). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt tabellen nedan.

## Förändring redovisat värde fastigheter

	2018		2017	
	Mkr	Antal <sup>1)</sup>	Mkr	Antal <sup>1)</sup>
<b>Fastighetsbestånd 1 januari</b>	<b>98 360</b>	<b>1 148</b>	<b>86 177</b>	<b>1 220</b>
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	1 466		672	
Förvärv	455	6	431	9
Avyttringar/omklassificeringar	-14	2	-614	-4
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	1 722		1 859	
Valutaförändring	2 128		-96	
<b>Fastighetsbestånd 31 mars</b>	<b>104 118</b>	<b>1 156</b>	<b>88 429</b>	<b>1 225</b>

1) Antal förvaltningsfastigheter.

## Fastighetstransaktioner 2018

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>					
Ett	1	Årsta 68:1	Uppsala	Handel	7 558
Ett	1	Flygspanaren 8	Norrtälje	Handel	1 884
Ett	1	Inom Vallgraven 19:4	Göteborg	Kontor	1 035
Ett	1	Hemsta 14:2	Gävle	Handel	4 100
Ett	1	Hemsta 14:3	Gävle	Handel	1 448
Ett	1	Maden 4	Sundbyberg	Handel	11 137
<b>Totalt</b>	<b>6</b>				<b>27 162</b>

# Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal fastighetsbolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se sidorna 24-27 i Balders årsredovisning 2017. 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, Sjaelsoemanagement.dk, Shhbostad.se och Rosengardfastigheter.se.

## Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2018-03-31<sup>1)</sup>

	Antal förvaltningsfastigheter <sup>2)</sup>	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Stockholm	54	139 001	192	1 379	186	97	3 467	41
Göteborg	17	91 624	115	1 255	110	95	1 590	19
Öresund	25	67 500	98	1 454	97	99	1 577	19
Öst	24	90 127	129	1 426	121	94	1 206	14
<b>Totalt</b>	<b>120</b>	<b>388 252</b>	<b>533</b>	<b>1 374</b>	<b>513</b>	<b>96</b>	<b>7 839</b>	<b>94</b>
Projekt			1		1		530	6
<b>Totalt</b>	<b>120</b>	<b>388 252</b>	<b>534</b>	<b>1 374</b>	<b>513</b>	<b>96</b>	<b>8 369</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	34	56 337	95	1 678	94	99	2 051	25
Kontor	13	37 211	84	2 256	79	94	1 383	17
Handel	56	204 872	262	1 279	249	95	3 009	36
Övrigt	17	89 832	93	1 034	91	98	1 396	17
<b>Totalt</b>	<b>120</b>	<b>388 252</b>	<b>533</b>	<b>1 374</b>	<b>513</b>	<b>96</b>	<b>7 839</b>	<b>94</b>
Projekt			1		1		530	6
<b>Totalt</b>	<b>120</b>	<b>388 252</b>	<b>534</b>	<b>1 374</b>	<b>513</b>	<b>96</b>	<b>8 369</b>	<b>100</b>

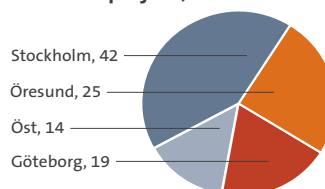
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sållda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

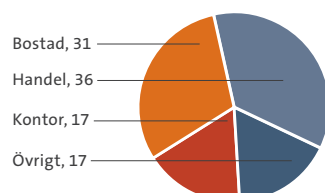
## Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	8 369	6 542	7 999
Övriga tillgångar	61	58	41
Likvida medel	185	83	105
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 615</b>	<b>6 683</b>	<b>8 145</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	3 800	2 719	3 474
Uppskjuten skatteskuld	470	326	443
Räntebärande skulder	4 197	3 544	4 107
Övriga skulder	148	94	121
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 615</b>	<b>6 683</b>	<b>8 145</b>

### Redovisat värde per region inklusive projekt, %



### Redovisat värde per fastighetskategori inklusive projekt, %



# Kunder

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och därmed försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Balder har en god diversifiering avseende såväl fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter som den geografiska fördelningen. Diversifieringen stärker möjligheterna att upprätthålla en jämn och god uthyrningsgrad.

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

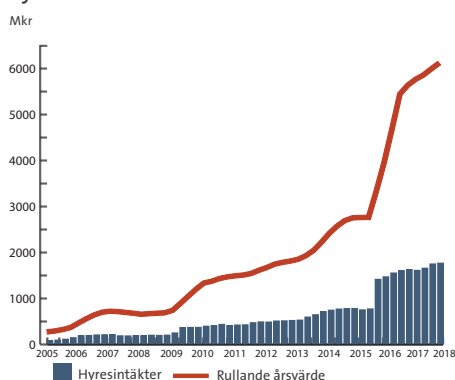
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,7 % (0,8) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,2 % (4,0) av de totala hyresintäkterna.

## Hyreskontraktstruktur 2018-03-31

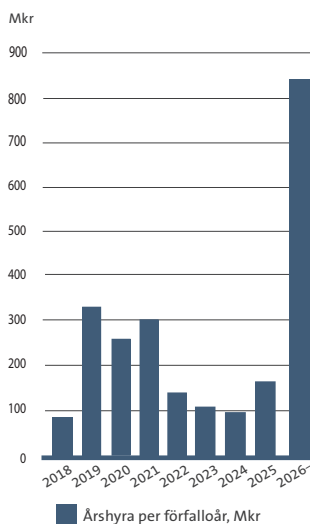
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2018	690	24	88	1
2019	882	31	331	5
2020	447	16	241	4
2021	455	16	304	5
2022–	371	13	1 361	21
<b>Summa</b>	<b>2 845</b>	<b>100</b>	<b>2 324</b>	<b>36</b>
Bostad <sup>1)</sup>	36 623		4 043	63
P-plats <sup>1)</sup>	4 846		17	0
Garage <sup>1)</sup>	3 709		45	1
<b>Summa</b>	<b>48 023</b>		<b>6 430</b>	<b>100</b>

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

### Hyresintäkter



### Förfallostruktur kommersiella avtal



### Balders 10 största kunder

per 2018-03-31

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

# Finansiering

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 kreditvärderingsinstitutet. Balder har Investment Grade ratings från kreditvärderingsinstitutet Moody's och S&P.

Balders styrelse justerade det finansiella målet avseende belåningsgrad, i bokslutskommunikén 2017, till att övertid inte överstiga 50 %. Utfallet per 31 mars uppgick till 51,4 %.

## Finansiella nyckeltal

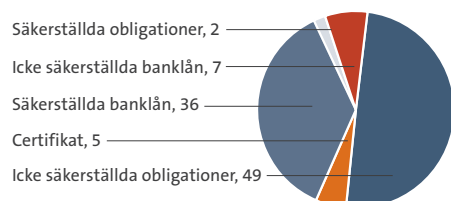
	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	58 208	51 064	54 936
Hybridkapital, Mkr	3 603	–	3 447
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	7 995	7 641	7 875
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,3	5,1	5,5
Genomsnittlig räntebindning, år	3,7	3,2	4,0
Belåningsgrad (finansiellt åtagande < 65), %	51,4	48,9	50,9
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande > 1,8), ggr	3,8	4,1	4,3
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande < 45), %	21,0	31,1	21,9
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
Kreditrating Moody's	Baa3 Positive outlook	Baa3 Stable outlook	Baa3 Positive outlook
<b>Beräkning av Nettoskuld</b>			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	58 208	51 064	54 936
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstitutet), Mkr	1 801	–	1 724
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	–1 527	–2 472	–1 585
<b>Nettoskuld</b>	<b>58 482</b>	<b>48 592</b>	<b>55 075</b>

## Finansiella mål

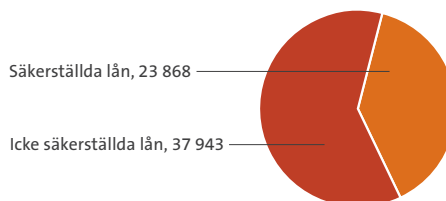
	Mål	Utfall <sup>1)</sup>
Soliditet, %	min. 35,0	36,1
Belåningsgrad, %	max. 50,0	51,4
Räntetäckningsgrad, ggr	min. 2,0	3,8

1) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

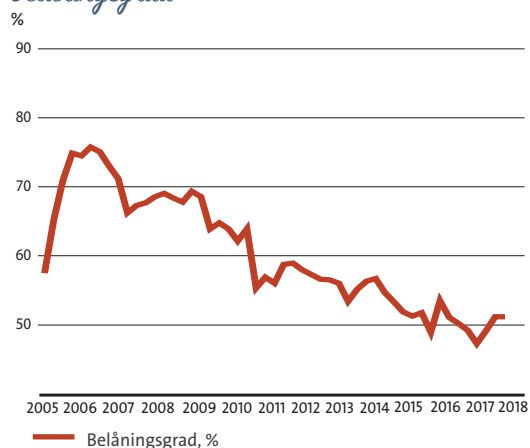
### Finansieringskällor, %



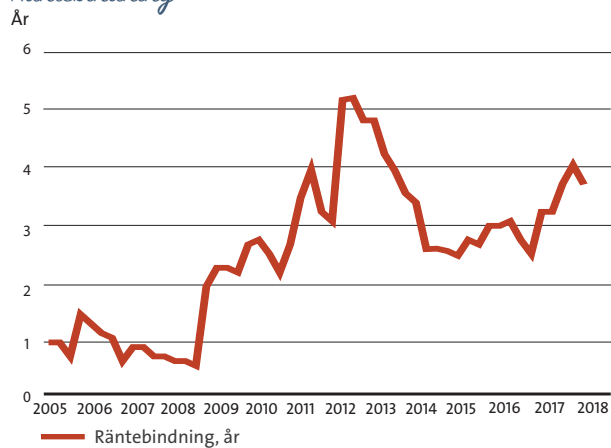
### Fördelning säkerställd och icke säkerställd finansiering, Mkr



## Belåningsgrad



## Räntebindning



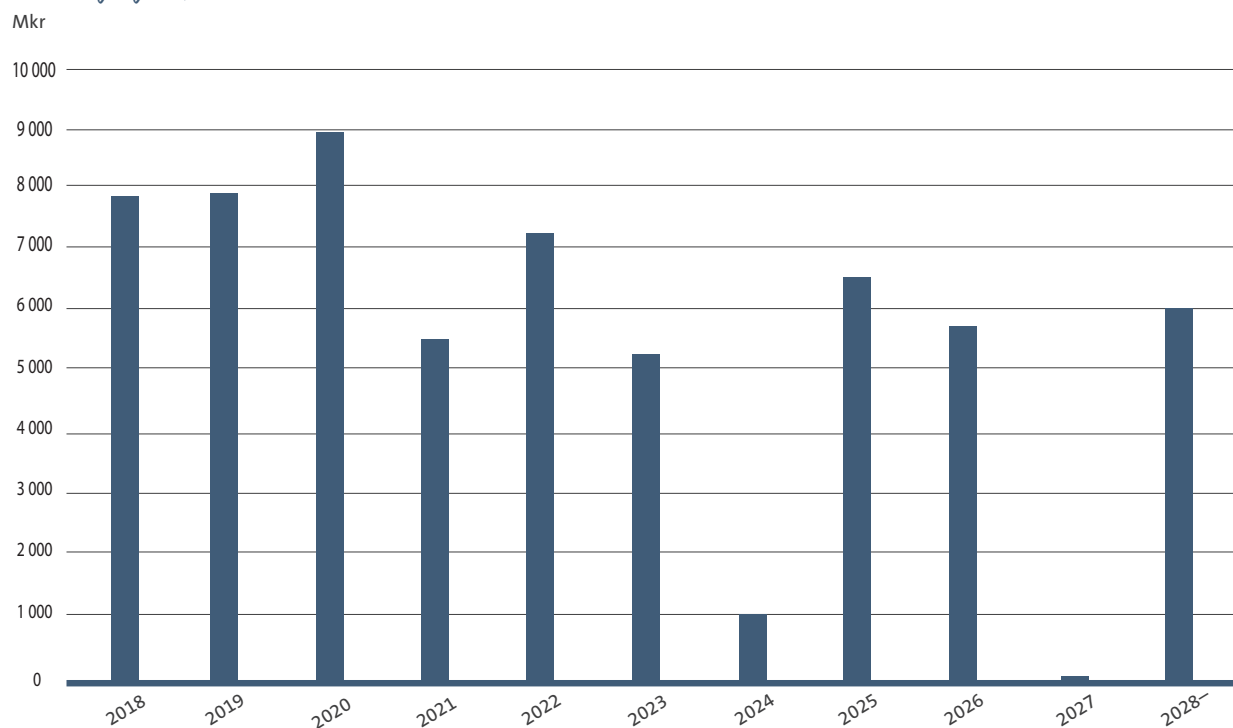
## Ränteförfallstruktur per 2018-03-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	22 800	1,0	37
1–2 år	2 593	2,4	4
2–3 år	7 919	2,3	13
3–4 år	7 713	1,8	12
4–5 år	5 008	3,0	8
5–6 år	825	2,5	1
6–7 år	5 282	2,0	9
7–8 år	7 162	2,1	12
8–9 år	1 000	3,8	2
9–10 år	–	–	–
> 10 år	1 508	3,2	2
<b>Summa</b>	<b>61 811</b>	<b>1,8</b>	<b>100</b>

## Kreditbindning per 2018-03-31

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	8 536	14
1–2 år	7 964	13
2–3 år	11 140	18
3–4 år	7 879	13
4–5 år	5 850	9
5–6 år	1 056	2
6–7 år	7 226	12
7–8 år	5 466	9
8–9 år	620	1
9–10 år	143	0
> 10 år	5 931	10
<b>Summa</b>	<b>61 811</b>	<b>100</b>

## Kreditförfall per 2018-03-31



# Övriga upplysningar

## Händelser efter periodens utgång

Balder har förvärvat en fastighet i Björvika i centrala Oslo för ca 400 Mkr. Fastigheten är i huvudsak uthyrd till Forenom på ett 13 årigt hyresavtal. Fastigheten har totalrenoverats av Skanska och beräknas vara färdigställd till i början av juli då tillträde är planerat. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om ca 8 500 kvm och består i huvudsak av företagsbostäder. 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 12 Mkr (10) 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 2017 års årsredovisning, på sidorna 54-57. I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

## Redovisningsprinciper

Balders koncernredovisning är upprättad utifrån de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2018

Från och med den 1 januari 2018 tillämpar koncernen följande ny standard:

### *IFRS 9 Finansiella instrument*

Förändring med IFRS 9 jämfört med tidigare tillämpade principer avser en ny modell för beräkning av kreditförluster. Modellen beräknar förväntade kreditförluster genom att ta hänsyn till framåtriktad information. Jämfört med tidigare modell, som utgått från faktiska förluster, innebär det en tidigare redovisning av kreditförluster. I 2017 års årsredovisning not 1 presenterades övergångseffekterna med ökad reserv för kundfordringsförluster som ger en nettoeffekt på eget kapital om -16 Mkr. I samband med upprättande av denna rapport har även noterats att intressebolaget Collector redovisar en övergångseffekt avseende redovisning av förväntade kreditförluster varmed den totala övergångseffekt på Balderkoncernens egna kapital

uppgår till -92 Mkr för införandet av IFRS 9. I enlighet med standardens övergångsregler, räknas inte jämförelsetalen för 2017 om.

I övrigt är de redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas oförändrade jämfört med årsredovisningen 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 året.

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

Göteborg den 8 maj 2018

Erik Selin

Verkställande direktör

# Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017/2018 april-mars	2017 jan-dec
Hysesintäkter	1 573	1 449	6 039	5 915
Fastighetskostnader	-480	-473	-1 702	-1 695
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 094</b>	<b>976</b>	<b>4 337</b>	<b>4 220</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-141	-131	-553	-543
Andel i resultat från intressebolag	170	224	957	1 010
– varav förvaltningsresultat	151	131	603	583
– varav värdeförändringar	65	160	580	675
– varav skatt	-46	-67	-226	-248
Övriga intäkter/kostnader	-2	-2	8	8
Finansnetto	-286	-239	-1 031	-984
<b>Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag</b>	<b>834</b>	<b>828</b>	<b>3 717</b>	<b>3 711</b>
<b>– varav Förvaltningsresultat</b>	<b>815</b>	<b>735</b>	<b>3 364</b>	<b>3 284</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	15	24	175	184
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	1 722	1 859	4 979	5 115
Värdeförändringar derivat	-16	47	81	144
<b>Värdeförändringar totalt</b>	<b>1 721</b>	<b>1 930</b>	<b>5 234</b>	<b>5 443</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 556</b>	<b>2 758</b>	<b>8 952</b>	<b>9 154</b>
Inkomstskatt	-369	-546	-1 209	-1 386
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>2 187</b>	<b>2 212</b>	<b>7 743</b>	<b>7 769</b>
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	2 015	2 006	7 128	7 118
Innehav utan bestämmande inflytande	171	206	616	650
	<b>2 187</b>	<b>2 212</b>	<b>7 743</b>	<b>7 769</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</b>				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	31	-24	-49	-103
Kassaflödessäkringar efter skatt	27	44	104	121
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	12	-0	17	4
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>2 256</b>	<b>2 232</b>	<b>7 815</b>	<b>7 791</b>
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	1 778	2 016	6 668	6 906
Innehav utan bestämmande inflytande	478	216	1 147	885
	<b>2 256</b>	<b>2 232</b>	<b>7 815</b>	<b>7 791</b>
Förvaltningsresultat	815	735	3 364	3 284
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-132	-104	-507	-480
<b>Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>683</b>	<b>631</b>	<b>2 856</b>	<b>2 804</b>
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,80	3,23	15,31	14,74
Resultat efter skatt per aktie, kr	11,20	10,87	39,04	38,71

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.



# Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	104 118	88 429	98 360
Övriga materiella anläggningstillgångar	109	136	107
Andelar i intressebolag	4 823	3 647	4 699
Fordringar	1 909	1 588	1 508
Likvida medel och finansiella placeringar	1 527	2 472	1 585
<b>Summa tillgångar</b>	<b>112 486</b>	<b>96 272</b>	<b>106 260</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital <sup>1)</sup>	39 747	35 709	37 718
Uppskjuten skatteskuld	7 406	6 338	7 041
Räntebärande skulder	61 811	51 064	58 384
–varav Hybridkapital <sup>2)</sup>	3 603	–	3 447
Derivat	1 033	1 229	922
Övriga skulder	2 489	1 932	2 196
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>112 486</b>	<b>96 272</b>	<b>106 260</b>
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande.	6 759	5 754	6 422
2) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstitutet som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 801	–	1 724

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>37 718</b>	<b>33 479</b>	<b>33 479</b>
Övergångseffekt IFRS 9	–92	–	–
Periodens/årets totalresultat	2 256	2 232	7 791
Utdelning till preferensaktieägarna	–	–	–50
Inlösen av preferenskapital	–	–	–3 500
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–2	–8
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–135	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	0	6
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>39 747</b>	<b>35 709</b>	<b>37 718</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 jan-dec
Driftsöverskott	1 094	976	4 220
Övriga intäkter/kostnader	-2	-2	8
Förvaltnings- och administrationskostnader	-141	-131	-543
Återläggning av avskrivningar	4	6	19
Betalt finansnetto	-341	-285	-961
Betald skatt	-140	-24	-235
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>474</b>	<b>540</b>	<b>2 508</b>
Förändring rörelsefordringar	-372	-173	-86
Förändring rörelseskulder	258	-159	69
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>359</b>	<b>208</b>	<b>2 490</b>
Förvärv av fastigheter	-455	-301	-4 936
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-6	-5	-27
Förvärv av finansiella placeringar	-25	-3	-41
Förvärv av aktier i intressebolag	-15	-62	-456
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 466	-672	-3 718
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-2	-8
Försäljning av fastigheter	28	445	2 830
Försäljning av finansiella placeringar	2	3	7
Försäljning av aktier i intressebolag	-	-	120
Utbetald utdelning från intressebolag	-	-	13
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 936</b>	<b>-598</b>	<b>-6 215</b>
Utbetald utdelning preferensaktier	-	-50	-150
Inlösen av preferenskapital	-	-	-3 500
Värdeförändring derivat realiserade	-	-218	-417
Upptagna lån	3 045	10 148	24 896
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-1 557	-8 606	-17 110
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 488</b>	<b>1 274</b>	<b>3 719</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>-88</b>	<b>884</b>	<b>-6</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	1 281	1 287	1 287
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>1 193</b>	<b>2 171</b>	<b>1 281</b>
Likvida medel	1 193	2 171	1 281
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	6 117	4 819	5 940
Finansiella placeringar	335	301	305
<b>Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften</b>	<b>7 995</b>	<b>7 641</b>	<b>7 875</b>

# Segmentinformation

Mkr	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017/2018 april-mars	2017 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>				
Helsingfors	551	500	2 095	2 044
Stockholm	239	221	937	920
Göteborg	305	299	1 158	1 153
Öresund	196	146	716	666
Öst	227	229	917	919
Norr	55	53	216	214
<b>Totalt</b>	<b>1 573</b>	<b>1 449</b>	<b>6 039</b>	<b>5 915</b>
<b>Driftsöverskott</b>				
Helsingfors	365	309	1 408	1 352
Stockholm	176	160	720	704
Göteborg	219	209	870	861
Öresund	148	111	547	510
Öst	152	154	640	642
Norr	34	34	151	151
<b>Totalt</b>	<b>1 094</b>	<b>976</b>	<b>4 337</b>	<b>4 220</b>

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 1 094 Mkr (976) och resultat före skatt 2 556 Mkr (2 758) består av värdeförändringar fastigheter 1 737 Mkr (1 883), övriga intäkter/kostnader –2 Mkr (–2), förvaltnings- och administrationskostnader –141 Mkr (–131), andel i resultat från intressebolag 170 Mkr (224), finansnetto –286 Mkr (–239) samt värdeförändringar derivat –16 Mkr (47).

Mkr	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 dec
<b>Förvaltningsfastigheter</b>			
Helsingfors	28 351	24 769	26 918
Stockholm	18 641	16 587	17 675
Göteborg	20 016	17 729	19 376
Öresund	16 171	10 609	14 591
Öst	11 960	11 347	11 402
Norr	3 463	3 134	3 334
<b>Totalt redovisat värde exklusive projekt</b>	<b>98 601</b>	<b>84 175</b>	<b>93 297</b>
Projekt	5 517	4 254	5 063
<b>Totalt redovisat värde inklusive projekt</b>	<b>104 118</b>	<b>88 429</b>	<b>98 360</b>

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 1 433 Mkr i region Helsingfors, 966 Mkr i region Stockholm, 640 Mkr i region Göteborg, 1 580 Mkr i region Öresund, 129 Mkr i region Norr samt med 558 Mkr i region Öst. Koncernens projekt har ökat med 454 Mkr. Satos fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehavet i Norge klassificeras under region Norr.

## Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 /2018 april-mars	2017 jan-dec
<b>Aktierelaterade<sup>1)</sup></b>				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000
Resultat efter skatt, kr	11,20	10,87	39,04	38,71
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	3,86	2,53	15,69	14,36
Förvaltningsresultat, kr	3,80	3,23	15,31	14,74
Driftsöverskott, kr	4,86	4,37	19,28	18,79
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000
Eget kapital, kr	190,60	167,20	190,60	185,02
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	237,48	209,23	237,48	229,25
Börskurs per bokslutsdagen, kr	209,60	187,00	209,60	219,40
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 760	1 588	1 760	1 724
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 690	1 519	1 690	1 651
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96
Överskottsgrad, %	70	67	72	71
Redovisat värde, kr/kvm	26 091	22 082	26 091	24 952
Antal förvaltningsfastigheter	1 156	1 225	1 156	1 148
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 779	3 812	3 779	3 739
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	683	631	2 856	2 804
<b>Finansiella</b>				
Avkastning eget kapital, %	12,1	11,3	21,8	22,6
Avkastning totalt kapital, %	5,4	5,9	9,4	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,1	4,3	4,3
Soliditet, %	36,1	39,0	36,1	36,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,3	1,5	1,4
Belåningsgrad, %	51,4	48,9	51,4	50,9

## Nyckeltal exklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 /2018 april-mars	2017 jan-dec
<b>Aktierelaterade<sup>1)</sup></b>				
Eget kapital, kr	183,27	150,43	183,27	173,86
<b>Finansiella</b>				
Avkastning eget kapital, %	12,7	12,6	23,4	24,7
Avkastning totalt kapital, %	5,5	6,1	9,6	10,2
Soliditet, %	35,3	37,1	35,3	35,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,5	1,5
Belåningsgrad, %	52,0	50,5	52,0	51,8

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

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017/2018 april-mars	2017 jan-dec
Nettoomsättning	67	62	257	252
Administrationskostnader	-66	-63	-281	-278
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>-23</b>	<b>-26</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Utdelning från dotterbolag	-	-	909	909
Övrigt finansnetto	-547	207	-403	350
– varav valutakursdifferenser	-758	-10	-1 312	-565
Värdoförändringar derivat	-16	37	81	133
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-562</b>	<b>242</b>	<b>563</b>	<b>1 367</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Lämnade koncernbidrag	-	-	-41	-41
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-562</b>	<b>242</b>	<b>522</b>	<b>1 326</b>
Uppskjuten skatt	124	-53	85	-92
<b>Periodens/årets resultat <sup>1)</sup></b>	<b>-438</b>	<b>189</b>	<b>607</b>	<b>1 234</b>

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

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	9	25	9
Finansiella anläggningstillgångar	6 943	5 032	5 472
Fordringar på koncernbolag	37 656	29 582	36 790
Kortfristiga fordringar	113	124	199
Likvida medel och finansiella placeringar	1 125	2 173	1 152
<b>Summa tillgångar</b>	<b>45 845</b>	<b>36 935</b>	<b>43 621</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	9 199	12 142	9 637
Räntebärande skulder	30 509	19 849	28 774
– varav Hybridkapital	3 603	-	3 447
Skulder till koncernbolag	5 495	3 985	4 443
Derivat	428	707	412
Övriga skulder	214	251	355
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>45 845</b>	<b>36 935</b>	<b>43 621</b>

# Aktien och ägarna

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 mars uppgick till 37 728 Mkr (36 950).

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 % (19) av utestående aktier.

## Aktien

Aktien hade vid periodens utgång ca 13 400 aktieägare (14 400). Under perioden omsattes ca 19,9 miljoner aktier (26,7) vilket motsvarar i genomsnitt ca 332 000 aktier per handelsdag (404 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 44 % (59). Kursen på aktien var den 31 mars 209,60 kr (187,00) och motsvarar en nedgång med 4 % sedan årsskiftet.

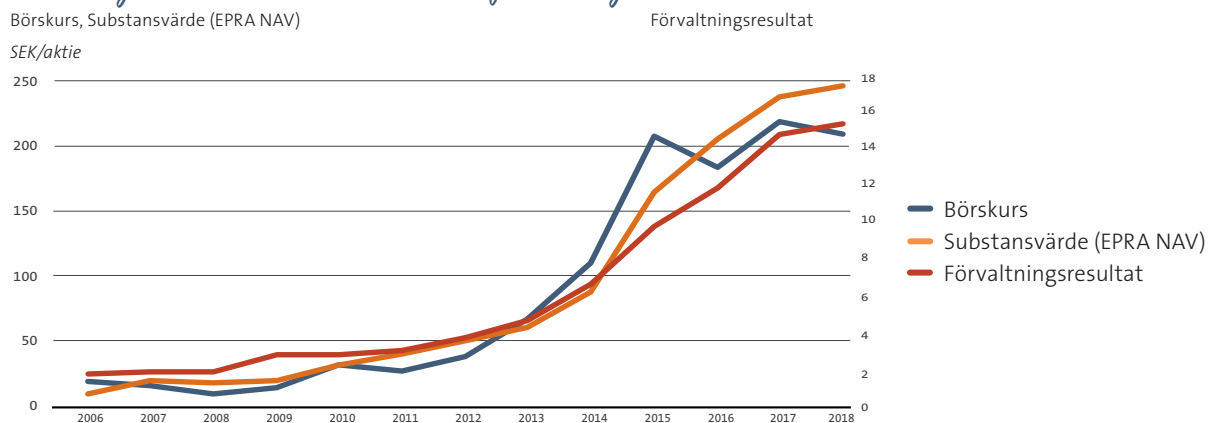
## Aktiekapital

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

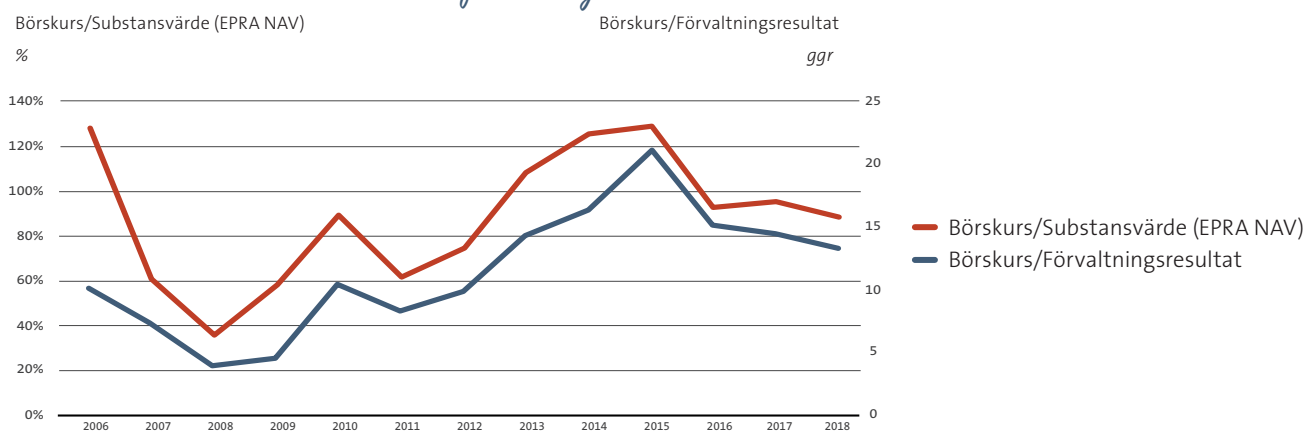
## EPRA nyckeltal

	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 jan-dec
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	42 747	37 662	41 265
EPRA NAV, kr per aktie	237,48	209,23	229,25
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %	4	4	4

## Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat



## Börskurs/substansvärde & Börskurs/förvaltningsresultat



## Ägarförteckning per 2018-03-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	36,4	49,9
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	9,1	15,2
Swedbank Robur fonder	–	9 168 729	9 168 729	5,1	3,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	7 001 026	7 001 026	3,9	2,5
Handelsbanken Fonder AB	–	6 390 575	6 390 575	3,6	2,3
SEB Investment Management	–	5 885 794	5 885 794	3,3	2,1
Andra AP-fonden	–	3 451 035	3 451 035	1,9	1,2
CBNY-Norges Bank	–	2 544 487	2 544 487	1,4	0,9
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	–	2 230 794	2 230 794	1,2	0,8
Lannebo fonder	–	1 863 621	1 863 621	1,0	0,7
Övriga	4 212	59 481 067	59 485 279	33,0	21,2
<b>Totalt</b>	<b>11 229 432</b>	<b>168 770 568</b>	<b>180 000 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

# Definitioner

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

## Finansiella

### Avkastning eget kapital, %

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

### Avkastning totalt kapital, %

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

### 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 periodens slut.

### Nettoskuld, Mkr

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

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

## Aktierelaterade

### Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

### Förvaltningsresultat per aktie, kr

Förvaltningsresultatet i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### 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 aktie (EPRA NAV), kr

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

### Resultat efter skatt per aktie, kr

Resultat hänförligt till genomsnittligt antal aktier.

## Fastighetsrelaterade

### Direktavkastning, %

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

### Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

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

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

### Fastighetskategori

Klassas efter fastighetens huvudsakliga användning. Fördelningen görs på kontor, handel, bostäder samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård, industri/lager samt blandfastigheter. Den typ av användning som svarar för den största andelen avgör fastighetskategori.

### Fastighetskostnader, Mkr

I posten ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

### Hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup>

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

### Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.



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 8 maj 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*

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  
Timmervägen 9 A · 541 64 Skövde · Tel: 0500-47 88 50

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

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

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