

Fastighets AB Balder

Delårsrapport

januari-juni 2018

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 485 Mkr (1 296), vilket motsvarar en ökning per aktie med 24 % till 8,25 kr (6,65)
- Hyresintäkterna uppgick till 3 217 Mkr (2 882)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 869 Mkr (3 700) motsvarande 21,49 kr per aktie (20,00)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 246,51 kr per aktie (215,59) och eget kapital (inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde) uppgick till 199,14 kr per aktie (174,21)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 30 juni 2018 ett värde om 109,7 Mdkr (89,0). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Murmästaren 9, Stockholm
Foto: Filip Personne

Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

April-juni 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 1 644 Mkr (1 433), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 47 Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 1 209 Mkr (1 000), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 34 Mkr.
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 21 % till 802 Mkr (665), vilket motsvarar en ökning per aktie med 30 % till 4,46 kr (3,42).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 266 Mkr (827). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,0 % (5,0).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med –41 Mkr (85).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 169 Mkr (1 754).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 854 Mkr (1 694) vilket motsvarar 10,30 kr per aktie (9,13).
- 17 fastigheter (12) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 2 385 Mkr (509), varav 7 hotellfastigheter i Tyskland.
- Inga fastigheter (106) har avyttrats under perioden, endast försäljning av ägarlägenheter och mark har skett till ett värde om 86 Mkr (2 151).
- Balder blev Upplands Väsby kommuns ankarpartner i det fortsatta arbetet med Väsby Entré, vilket är kommunens största stadsbyggnadsprojekt någonsin.

Januari-juni 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 3 217 Mkr (2 882), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 94 Mkr.
- Driftsöverskottet ökade med 16 % till 2 302 Mkr (1 977), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 65 Mkr.
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 15 % till 1 485 Mkr (1 296), vilket motsvarar en ökning per aktie med 24 % till 8,25 kr (6,65).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 3 003 Mkr (2 709). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,0 % (5,0).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med –57 Mkr (132).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 355 Mkr (3 966).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 869 Mkr (3 700) vilket motsvarar 21,49 kr per aktie (20,00).
- 23 fastigheter (21) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 2 839 Mkr (940).
- Inga fastigheter (109) har avyttrats under perioden, endast försäljningar av ägarlägenheter och mark har skett till ett värde om 114 Mkr (2 789).

	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	3 217	2 882	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	1 485	1 296	2 804	2 265	1 780	1 275	854	691	516
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	3 003	2 709	5 336	4 932	3 388	3 050	854	812	990
Värdeförändringar derivat, Mkr	–57	132	144	–114	227	–624	433	–71	–520
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	3 869	3 700	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162	812
Fastigheter redovisat värde, Mkr	109 740	89 047	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278	17 556

Data per aktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ²⁾

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	21,49	20,00	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87
Förvaltningsresultat, kr	8,25	6,65	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	199,14	174,21	185,02	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	246,51	215,59	229,25	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37	41,83
Börskurs per bokslutsdag, kr	233,80	204,00	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

Q 2, 2018

Förvaltningsresultatet per aktie ökade för andra kvartalet med 30 % till 4,46 kr (3,42) och för första halvåret blev ökningen 24 % till 8,25 kr (6,65).

Aktuell intjäningsförmåga uppgår till 17,97 kr (14,47), en ökning med 24 %. Substansvärdet och aktiekursen är 14-15% högre än vid samma tidpunkt föregående år, sålunda är aktiekursen värderingsmässigt oförändrad relativt substansvärdet men lägre relativt intjäningen.

Investeringar

Första halvårets investeringar uppgår till 5,7 Mdkr, bland investeringarna kan nämnas vår första affär i Tyskland där vi i samarbete med Ligula köpt 7 hotell. Det känns tryggt för oss att på en ny marknad göra affärer ihop med en av våra bästa och skickligaste kunder. Under Q2 har vi också avtalat om att i samarbete med Folkets Hus och Nordic Choice bygga ett hotell på Järntorget i Göteborg (Hotell Draken).

Till Balders långsiktiga satsning på stads- och projektutveckling kan vi nu lägga till ytterligare ett stort och viktigt åtagande genom vårt avtal med Upplands Väsby kommun. Vi ska gemensamt utveckla Väsby Entré och ser fram emot ett samarbete som sträcker sig långt in i framtiden. Jag är imponerad av Upplands Väsby vänlige och professionella bemötande.

Intressebolagen

Dessa fortsatte att prestera väl med ökat förvaltningsresultat och fortsatt goda affärs- och utvecklingsmöjligheter framöver. I Collector aviserades VD byte (igen) från Liza Nyberg till Martin Nossman. Min grundtro på Collector har inte förändrats men ibland är VD och bolaget inte en perfect match och då måste det ske en förändring. Jag är som sagt fortsatt optimistisk gällande den långsiktiga utvecklingen av bolaget.

Balder 13

I och med denna delårsrapport har Balder funnits i nuvarande form i 13 år. Substansvärdes respektive tecknings-/aktiekursutvecklingen har varit följande per 30 juni respektive år:

År	Substansvärde	Aktiekurs (2005 avser teckningskurs)
2005	6,59	7,075
2006	11,08	13,33
2007	16,46	17,50
2008	23,44	11,15
2009	22,39	9,00
2010	26,57	16,47
2011	36,04	31,70
2012	44,85	31,30
2013	54,41	48,50
2014	70,82	90,50
2015	106,16	127,90
2016	169,39	212,90
2017	215,59	204,00
2018	246,51	233,80

Genomsnittlig ökning per år: substansvärde 32 %
aktiekurs 31 %

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

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 30 juni	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
Hyresintäkter	6 665	6 430	6 240	5 920	5 860	5 700	5 800	5 470	5 325	5 135	5 045
Fastighetskostnader	-1 815	-1 760	-1 720	-1 655	-1 690	-1 660	-1 695	-1 690	-1 685	-1 670	-1 635
Driftsöverskott	4 850	4 670	4 520	4 265	4 170	4 040	4 105	3 780	3 640	3 465	3 410
Förvaltnings- och administrationskostnader	-590	-565	-550	-510	-490	-490	-490	-490	-480	-440	-425
Förvaltningsresultat från intressebolag	650	650	640	600	530	530	505	470	420	355	340
Rörelseresultat	4 910	4 755	4 610	4 355	4 210	4 080	4 120	3 760	3 580	3 380	3 325
Finansnetto	-1 120	-1 120	-1 060	-1 050	-950	-950	-1 040	-1 025	-1 010	-930	-880
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-555	-550	-525	-475	-455	-450	-445	-445	-380	-400	-410
Förvaltningsresultat ¹⁾	3 235	3 085	3 025	2 830	2 805	2 680	2 635	2 290	2 190	2 050	2 035
Skatt	-700	-665	-650	-610	-605	-580	-570	-490	-470	-440	-439
Resultat efter skatt	2 535	2 420	2 375	2 220	2 200	2 100	2 065	1 800	1 720	1 610	1 596
Förvaltningsresultat per aktie, kr	17,97	17,14	16,81	15,72	14,47	13,78	13,52	11,92	11,55	10,73	10,64

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

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

Mkr	2018 30 juni	2017 30 juni	2017 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	109 740	89 047	98 360
Övriga materiella anläggningstillgångar	113	137	107
Andelar i intressebolag ^{1,2)}	6 350	6 861	6 707
Fordringar	1 643	1 465	1 508
Likvida medel och finansiella placeringar	1 133	3 228	1 585
Summa tillgångar	118 978	100 738	108 268
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ³⁾	43 015	40 146	39 725
Uppskjuten skatteskuld	7 474	6 341	7 041
Räntebärande skulder	64 717	50 904	58 384
–varav Hybridkapital ⁴⁾	3 647	–	3 447
Derivat	1 052	1 106	922
Övriga skulder	2 721	2 242	2 196
Summa eget kapital och skulder	118 978	100 738	108 268
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	2 742 60,60	4 299 95,00	3 677 81,25
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	274 14,85	249 13,50	220 11,95
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	7 170	5 911	6 422
4) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 824	–	1 724

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2018 30 juni	2017 30 juni	2017 31 dec
Ingående eget kapital	39 725	36 791	36 791
Övergångseffekt IFRS 9	–92	–	–
Perioden/årets totalresultat	4 431	4 080	7 791
Utdelning till preferensaktieägarna	–	–200	–50
Inlösen av preferenskapital	–	–	–3 500
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–17	–2	–8
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–135	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	32	1	6
Periodens/årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	–930	–522	–1 304
Utgående eget kapital	43 015	40 146	39 725

Intäkter, kostnader och resultat

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 1 763 Mkr (1 508), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 35 Mkr. Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 15 % och uppgick till 1 485 Mkr (1 296), vilket motsvarar en ökning per aktie med 24 % till 8,25 kr (6,65). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 311 Mkr (265).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 355 Mkr (3 966). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 869 Mkr (3 700), motsvarande 21,49 kr per aktie (20,00). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 3 003 Mkr (2 709), värdeförändringar avseende räntederivat med –57 Mkr (132) samt resultat från andelar i intressebolag om 406 Mkr (561).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 12 % till 3 217 Mkr (2 882), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 94 Mkr. Ökningen beror främst på förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Kontraktsporföljens hyresvärde per 30 juni uppgick till 6 929 Mkr (6 029). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 758 kr/kvm (1 650) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 2,5 % efter justering för valutakursförändring.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 96 % (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 264 Mkr (269) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 915 Mkr (906) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 28 Mkr.

Driftsöverskottet har ökat med 16 % till 2 302 Mkr (1 977), vilket innebär en överskottsgrad om 72 % (69).

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 juni genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 2 967 Mkr (2 572). Realiserade värdeförändringar uppgick till 35 Mkr (137). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni uppgick till 5,0 % (5,0), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är i huvudsak hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 293 Mkr (268), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 10 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 406 Mkr (561) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 311 Mkr (265).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 161 Mkr (459). Periodens skattekostnad uppgick till –66 Mkr (–163).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –554 Mkr (–468), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –21 Mkr. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till –57 Mkr (132). Periodens negativa värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har minskat under året. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,7 % (1,9) och för perioden 1,9 % (2,0).

Skatt

Balders skattekostnad uppgick till –448 Mkr (–681), varav –137 Mkr (–105) är aktuell skattekostnad för perioden, vilket framförallt är hänförligt till Sato Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om –311 Mkr (–576). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –87 Mkr (–56).

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 7 474 Mkr (6 341).

Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna skatteskulden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 %. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2018-2020 har beräknats på de aktuella skattesatserna för respektive år. Sammantaget uppstod en positiv redovisningsmässig engångseffekt om 261 Mkr då den uppskjutna skatteskulden värderades till den nya skattesatsen.

Förändrad företagsbeskattning

Under juni månad beslutade regeringen att godkänna förslaget till förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i kortet att ränteavdragen begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA. Vidare sänks skattesatsen i två steg från dagens 22 % till 21,4 % från 2019 och till 20,6 % från 2021. Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot förlustavdrag beaktas. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019.

Andra kvartalet 2018

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2018 ökade med 23 % och uppgick till 948 Mkr (773). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för andra kvartalet 2018 ökade med 21 % och uppgick till 802 Mkr (665) vilket motsvarar en ökning per aktie med 30 % till 4,46 kr (3,42). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 161 Mkr (134). Hyresintäkterna uppgick till 1 644 Mkr (1 433) och fastighetskostnaderna till 435 Mkr (433), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 21 % till 1 209 Mkr (1 000), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 34 Mkr. Överskottsgraden uppgick till 74 % (70).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 169 Mkr (1 754). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 854 Mkr (1 694) motsvarande 10,30 kr per aktie (9,13). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 1 266 Mkr (827), värdeförändringar avseende räntederivat med –41 Mkr (85) samt resultat från andelar i intressebolag om 236 Mkr (337).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 222 Mkr (1 050). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –6 066 Mkr (–83).

Periodens förvärv av fastigheter –2 839 Mkr (–1 074), investeringar i befintliga fastigheter och projekt –2 868 Mkr (–1 592), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande –503 Mkr (–182), betald utdelning preferensaktier om – Mkr (–100), realiserade värdeförändringar derivat – Mkr (–218) samt utdelning till innehav utan bestämmande inflytande –135 Mkr (–) summerar till –6 345 Mkr (–3 167).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 1 561 Mkr (1 001), genom försäljningar av fastigheter 114 Mkr (2 745), finansiella placeringar 6 Mkr (8), utdelning från intressebolag 24 Mkr (13) samt en nettouplåning om 3 967 Mkr (1 032), vilket summerar till 5 672 Mkr (4 799).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till –673 Mkr (1 632). Utöver utnyttjade kreditfaciliteter om 7 211 Mkr (4 869) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och utnyttjad checkkredit per den 30 juni till 1 483 Mkr (3 578).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 634 personer (592), varav 286 kvinnor (296). 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 141 Mkr (121).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 146 Mkr (1 212). Utdelning från dotterbolag ingick med 1 608 Mkr (909), övrigt finansnetto uppgick till –528 Mkr (273) varav valutakursdifferenser uppgick till –969 Mkr (–153), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till –57 Mkr (122).

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

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 juni 1 173 förvaltningsfastigheter (1 132) med en uthyrningsbar yta om ca 3 919 tkvm (3 622) till ett värde om 109 740 Mkr (89 047), inklusive projektfastigheter. Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 6 891 Mkr (5 975).

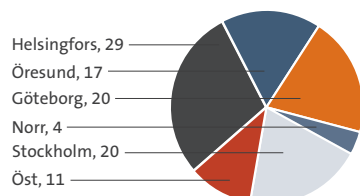
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar. Balders bostadsfastigheter är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2018-06-30 ¹⁾

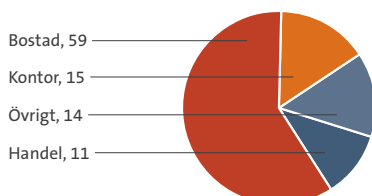
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	509	1 027 701	2 359	2 295	2 302	98	29 900	27
Stockholm	74	625 241	1 092	1 746	1 039	95	20 043	18
Göteborg	144	886 911	1 238	1 396	1 187	96	20 184	18
Öresund	89	554 917	931	1 678	872	94	17 592	16
Öst	275	628 737	1 019	1 620	980	96	12 173	11
Norr	82	195 749	252	1 290	247	98	4 016	4
Totalt	1 173	3 919 256	6 891	1 758	6 627	96	103 908	95
Projekt			38		38		5 832	5
Totalt	1 173	3 919 256	6 929	1 758	6 665	96	109 740	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	942	2 405 980	4 357	1 811	4 236	97	60 691	55
Kontor	69	466 222	957	2 053	870	91	16 977	15
Handel	102	585 604	777	1 327	743	96	11 977	11
Övrigt	60	461 450	800	1 733	778	97	14 263	13
Totalt	1 173	3 919 256	6 891	1 758	6 627	96	103 908	95
Projekt			38		38		5 832	5
Totalt	1 173	3 919 256	6 929	1 758	6 665	96	109 740	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens slut. Sålåda 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, Norge och Tyskland 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 30 juni uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,0 % (5,0) 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 30 juni pågående projekt med en förväntad total investering om ca 11,0 Mdkr varav ca 5,8 Mdkr är nedlagt. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt. Projekten omfattar i huvudsak ca 1 000 lägenheter i Sverige, ca 1 000 lägenheter i Köpenhamn och ca 1 000 lägenheter i Helsingfors. Investeringarna i Köpenhamn och Helsingfors avser ägarlägenheter som hyrs ut och investeringarna i Sverige avser framförallt bostadsrätter till försäljning.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders fastigheter uppgick den 30 juni till 109 740 Mkr (89 047). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 2 967 Mkr (2 572) och är i huvudsak hänförligt till förbättrat driftsöverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 5 708 Mkr (2 532) investerats, varav 2 839 Mkr (940) avser förvärv och 2 868 Mkr (1 592) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden har endast ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 114 Mkr (2 789). Resultatet från försäljningarna uppgick till 35 Mkr (137). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt tabellen nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2018		2017	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Fastighetsbestånd 1 januari	98 360	1 148	86 177	1 220
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	2 868		1 592	
Förvärv	2 839	23	940	21
Avyttringar/omklassificeringar	-79	2	-2 652	-109
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	2 967		2 572	
Valutaförändring	2 783		417	
Fastighetsbestånd 30 juni	109 740	1 173	89 047	1 132

1) Antal förvaltningsfastigheter.

Fastighetstransaktioner 2018

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
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
Två	1	Kartan 1	Sundbyberg	Övrigt	20 778
Två	1	Bollspelaren 1	Sundbyberg	Övrigt	9 843
Två	1	Terränglöparen 11	Sundbyberg	Kontor	24 807
Två	1	Kasernen 1	Sundbyberg	Övrigt	1 548
Två	1	Kasernen 2	Sundbyberg	Övrigt	1 594
Två	1	Kasernen 3	Sundbyberg	Övrigt	1 555
Två	1	Bivacken 2	Sundbyberg	Övrigt	4 687
Två	1	Kvartermästaren 1	Sundbyberg	Handel	4 136
Två	1	Murmästaren 9	Stockholm	Bostad	4 620
Två	1	Lakkegata 3	Oslo, Norge	Bostad	8 551
Två	7	Flera fastigheter	Tyskland	Hotell	40 381
Totalt	23				149 662

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 % (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 2018-06-30¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	56	144 017	204	1 416	199	98	3 726	42
Göteborg	17	91 624	115	1 259	110	95	1 608	18
Öresund	25	67 507	98	1 451	97	99	1 575	18
Öst	25	104 453	124	1 188	117	94	1 405	16
Totalt	123	407 602	541	1 328	522	96	8 314	93
Projekt			1		1		598	7
Totalt	123	407 602	542	1 328	523	96	8 912	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	36	61 353	107	1 743	106	99	2 269	25
Kontor	13	37 211	84	2 258	79	94	1 387	16
Handel	57	219 206	258	1 175	246	96	3 224	36
Övrigt	17	89 832	93	1 034	91	98	1 434	16
Totalt	123	407 602	541	1 328	522	96	8 314	93
Projekt			1		1		598	7
Totalt	123	407 602	542	1 328	523	96	8 912	100

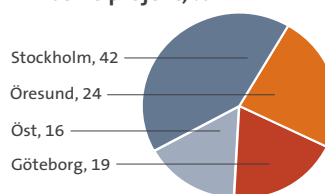
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

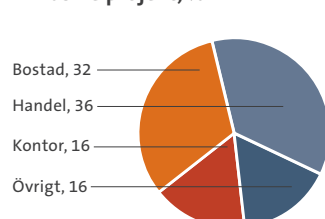
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2018 30 juni	2017 30 juni	2017 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	8 912	6 856	7 999
Övriga tillgångar	85	56	41
Likvida medel	186	122	105
Summa tillgångar	9 184	7 034	8 145
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	4 181	2 979	3 474
Uppskjuten skatteskuld	467	387	443
Räntebärande skulder	4 351	3 545	4 107
Övriga skulder	185	122	121
Summa eget kapital och skulder	9 184	7 034	8 145

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

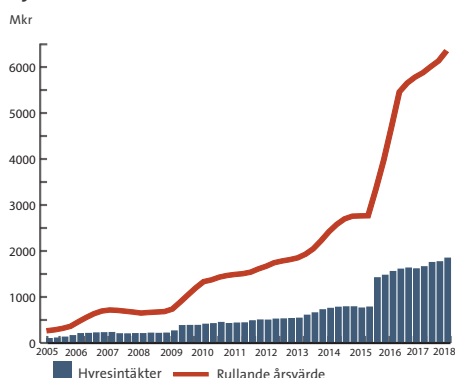
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,7 % (0,8) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,0 % (4,4) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2018-06-30

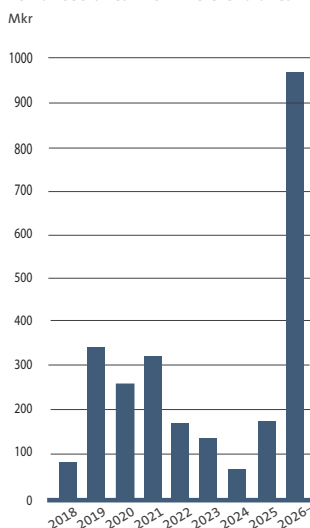
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2018	629	21	74	1
2019	874	29	338	5
2020	529	18	257	4
2021	502	17	318	5
2022–	450	15	1 495	22
Summa	2 984	100	2 482	37
Bostad ¹⁾	36 832		4 120	62
P-plats ¹⁾	4 901		18	0
Garage ¹⁾	3 797		46	1
Summa	48 514		6 665	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2018-06-30

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

Finansiering

Balder har tillgångar i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Tyskland 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 justerade det finansiella målet avseende belåningsgrad, i bokslutskommunikén 2017, till att över tid inte överstiga 50 %. Utfallet per 30 juni uppgick till 51,9 %.

Finansiella nyckeltal

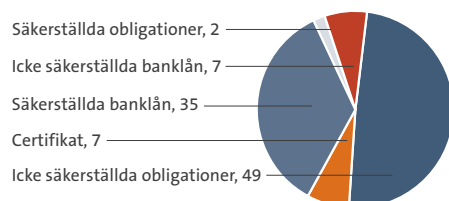
	2018 30 juni	2017 30 juni	2017 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	61 069	50 904	54 936
Hybridkapital, Mkr	3 647	–	3 447
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	8 694	8 447	7 875
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,0	4,9	5,5
Genomsnittlig räntebindning, år	3,5	3,2	4,0
Belåningsgrad (finansiellt åtagande < 65), %	51,9	47,3	50,9
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande > 1,8), ggr	4,2	4,2	4,3
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande < 45), %	20,6	28,3	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
Beräkning av Nettoskuld			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	61 069	50 904	54 936
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	1 824	–	1 724
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	–1 133	–3 228	–1 585
Nettoskuld	61 760	47 675	55 075

Finansiella mål

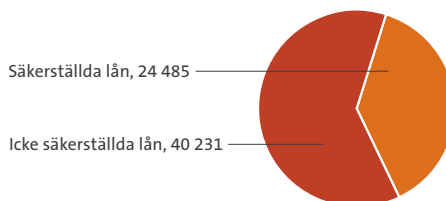
		Mål	Utfall ¹⁾
Soliditet, %	min.	35,0	36,2
Belåningsgrad, %	max.	50,0	51,9
Räntetäckningsgrad, ggr	min.	2,0	4,2

1) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Finansieringskällor, %



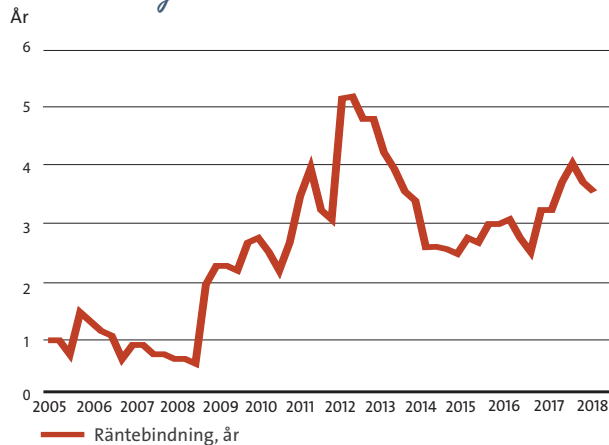
Fördelning säkerställd och icke säkerställd finansiering, Mkr



Belåningsgrad



Räntebindning



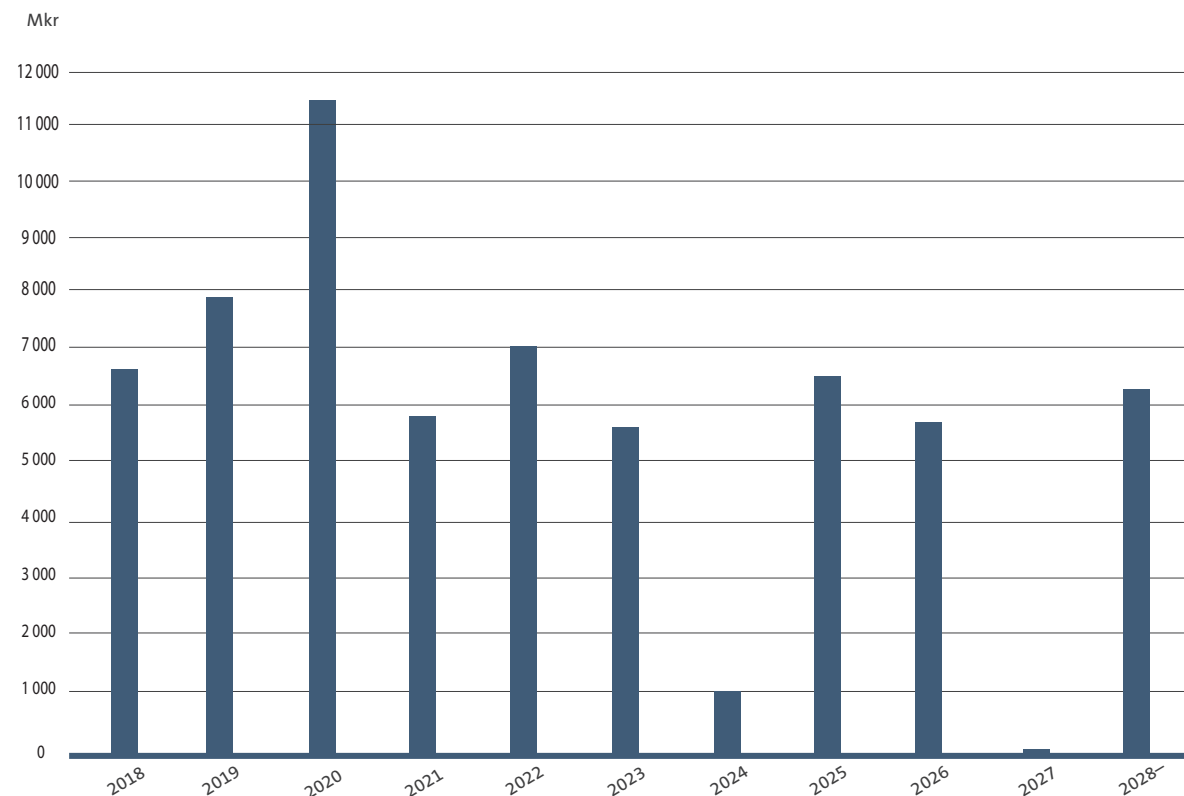
Ränteförfallostruktur per 2018-06-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	26 415	0,9	41
1–2 år	1 121	1,6	2
2–3 år	9 198	2,3	14
3–4 år	7 128	1,7	11
4–5 år	5 048	3,0	8
5–6 år	725	2,7	1
6–7 år	6 051	2,1	9
7–8 år	7 524	2,3	12
8–9 år	–	–	–
9–10 år	–	–	–
> 10 år	1 508	3,2	2
Summa	64 717	1,7	100

Kreditbindning per 2018-06-30

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	11 221	17
1–2 år	6 586	10
2–3 år	13 290	21
3–4 år	6 665	10
4–5 år	6 317	10
5–6 år	1 333	2
6–7 år	6 663	10
7–8 år	6 005	9
8–9 år	159	0
9–10 år	149	0
> 10 år	6 328	10
Summa	64 717	100

Kreditförfall per 2018-06-30



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens 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 25 Mkr (21) 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 Q1 rapporten noterades även 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.

Undertecknande och intygande

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

Göteborg den 18 juli 2018

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot
och VD

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017/2018 juli-juni	2017 jan-dec
Hysesintäkter	1 644	1 433	3 217	2 882	6 250	5 915
Fastighetskostnader	-435	-433	-915	-906	-1 704	-1 695
Driftöverskott	1 209	1 000	2 302	1 977	4 546	4 220
Förvaltnings- och administrationskostnader	-152	-137	-293	-268	-569	-543
Andel i resultat från intressebolag	236	337	406	561	855	1 010
– varav förvaltningsresultat	161	134	311	265	630	583
– varav värdeförändringar	95	299	161	459	377	675
– varav skatt	-20	-96	-66	-163	-152	-248
Övriga intäkter/kostnader	-2	4	-4	2	2	8
Finansnetto	-267	-229	-554	-468	-1 070	-984
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	1 023	977	1 857	1 805	3 764	3 711
– varav Förvaltningsresultat	948	773	1 763	1 508	3 538	3 284
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	21	113	35	137	83	184
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	1 245	714	2 967	2 572	5 510	5 115
Värdeförändringar derivat	-41	85	-57	132	-45	144
Värdeförändringar totalt	1 225	912	2 946	2 842	5 548	5 443
Resultat före skatt	2 248	1 888	4 803	4 647	9 311	9 154
Inkomstskatt	-79	-135	-448	-681	-1 153	-1 386
Periodens/årets resultat	2 169	1 754	4 355	3 966	8 158	7 769
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 854	1 694	3 869	3 700	7 288	7 118
Innehav utan bestämmande inflytande	315	60	486	266	870	650
	2 169	1 754	4 355	3 966	8 158	7 769
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	21	49	52	24	-75	-103
Kassaflödessäkringar efter skatt	-17	46	10	91	40	121
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	3	-1	15	-1	20	4
Periodens/årets totalresultat	2 175	1 848	4 431	4 080	8 143	7 791
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 780	1 691	3 558	3 707	6 757	6 906
Innehav utan bestämmande inflytande	396	157	874	372	1 386	885
	2 175	1 848	4 431	4 080	8 143	7 791
Förvaltningsresultat	948	773	1 763	1 508	3 538	3 284
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-146	-108	-278	-212	-545	-480
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	802	665	1 485	1 296	2 993	2 804
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,46	3,42	8,25	6,65	16,35	14,74
Resultat efter skatt per aktie, kr	10,30	9,13	21,49	20,00	40,21	38,71

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2018 30 juni	2017 30 juni	2017 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	109 740	89 047	98 360
Övriga materiella anläggningstillgångar	113	137	107
Andelar i intressebolag	5 273	4 071	4 699
Fordringar	1 643	1 465	1 508
Likvida medel och finansiella placeringar	1 133	3 228	1 585
Summa tillgångar	117 902	97 949	106 260
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	41 938	37 357	37 718
Uppskjuten skatteskuld	7 474	6 341	7 041
Räntebärande skulder	64 717	50 904	58 384
—varav Hybridkapital ²⁾	3 647	—	3 447
Derivat	1 052	1 106	922
Övriga skulder	2 721	2 242	2 196
Summa eget kapital och skulder	117 902	97 949	106 260
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande.	7 170	5 911	6 422
2) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 824	—	1 724

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2018 30 juni	2017 30 juni	2017 31 dec
Ingående eget kapital	37 718	33 479	33 479
Övergångseffekt IFRS 9	–92	—	—
Periodens/årets totalresultat	4 431	4 080	7 791
Utdelning till preferensaktieägarna	—	–200	–50
Inlösen av preferenskapital	—	—	–3 500
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–17	–2	–8
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–135	—	—
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	32	1	6
Utgående eget kapital	41 938	37 357	37 718

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 jan-dec
Driftsöverskott	1 209	1 000	2 302	1 977	4 220
Övriga intäkter/kostnader	-2	4	-4	2	8
Förvaltnings- och administrationskostnader	-152	-137	-293	-268	-543
Återläggning av avskrivningar	5	6	9	12	19
Betalt finansnetto	-261	-236	-602	-521	-961
Betald skatt	-50	-129	-191	-153	-235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	748	510	1 222	1 050	2 508
Förändring rörelsefordringar	281	209	-91	36	-86
Förändring rörelseskulder	172	75	430	-84	69
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 202	793	1 561	1 001	2 490
Förvärv av fastigheter	-2 385	-773	-2 839	-1 074	-4 936
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-9	-8	-15	-13	-27
Förvärv av finansiella placeringar	-196	-1	-222	-4	-41
Förvärv av aktier i intressebolag/kapitaltillskott till intressebolag	-235	-100	-250	-163	-456
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 402	-920	-2 868	-1 592	-3 718
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-17	-	-17	-2	-8
Försäljning av fastigheter	86	2 300	114	2 745	2 830
Försäljning av finansiella placeringar	4	4	6	8	7
Försäljning av aktier i intressebolag	-	-	-	-	120
Utbetald utdelning från intressebolag	24	13	24	13	13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 131	515	-6 066	-83	-6 215
Utbetald utdelning preferensaktier	-	-50	-	-100	-150
Inlösen av preferenskapital	-	-	-	-	-3 500
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-135	-	-135	-	-
Värdeförändring derivat realiserade	-	-	-	-218	-417
Upptagna lån	4 316	1 623	7 361	11 771	24 896
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-1 837	-2 133	-3 393	-10 739	-17 110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 345	-560	3 833	714	3 719
Periodens/årets kassaflöde	-584	748	-673	1 632	-6
Likvida medel vid periodens/årets början	1 193	2 171	1 281	1 287	1 287
Likvida medel vid periodens/årets slut	608	2 919	608	2 919	1 281
Likvida medel	608	2 919	608	2 919	1 281
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	7 211	4 869	7 211	4 869	5 940
Finansiella placeringar	525	309	525	309	305
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	8 694	8 447	8 694	8 447	7 875

Segmentinformation

Mkr	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017/2018 juli-juni	2017 jan-dec
Hysesintäkter						
Helsingfors	578	512	1 129	1 013	2 161	2 044
Stockholm	258	223	497	445	972	920
Göteborg	307	272	612	571	1 193	1 153
Öresund	214	152	411	298	778	666
Öst	230	221	457	450	926	919
Norr	56	52	111	106	220	214
Totalt	1 644	1 433	3 217	2 882	6 250	5 915
Driftsöverskott						
Helsingfors	402	321	767	630	1 489	1 352
Stockholm	206	174	382	335	751	704
Göteborg	234	200	453	409	904	861
Öresund	165	119	312	229	593	510
Öst	165	149	317	303	656	642
Norr	38	37	72	71	152	151
Totalt	1 209	1 000	2 302	1 977	4 546	4 220

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 2 302 Mkr (1 977) och resultat före skatt 4 803 Mkr (4 647) består av värdeförändringar fastigheter 3 003 Mkr (2 709), övriga intäkter/kostnader –4 Mkr (2), förvaltnings- och administrationskostnader –293 Mkr (–268), andel i resultat från intressebolag 406 Mkr (561), finansnetto –554 Mkr (–468) samt värdeförändringar derivat –57 Mkr (132).

Mkr	2018 30 juni	2017 30 juni	2017 31 dec
Förvaltningsfastigheter			
Helsingfors	29 900	25 399	26 918
Stockholm	20 043	16 735	17 675
Göteborg	20 184	17 620	19 376
Öresund	17 592	11 550	14 591
Öst	12 173	10 381	11 402
Norr	4 016	3 211	3 334
Totalt redovisat värde exklusive projekt	103 908	84 897	93 297
Projekt	5 832	4 151	5 063
Totalt redovisat värde inklusive projekt	109 740	89 047	98 360

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 2 982 Mkr i region Helsingfors, 2 368 Mkr i region Stockholm, 808 Mkr i region Göteborg, 3 001 Mkr i region Öresund, 682 Mkr i region Norr samt med 771 Mkr i region Öst. Koncernens projekt har ökat med 769 Mkr. Satos fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehaven i Norge klassificeras under region Norr och fastigheterna i Tyskland under region Öresund.

Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017/2018 juli-juni	2017 jan-dec
Aktierelaterade¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Resultat efter skatt, kr	10,30	9,13	21,49	20,00	40,21	38,71
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värde- förändringar, kr	5,69	4,22	9,55	6,75	17,16	14,36
Förvaltningsresultat, kr	4,46	3,42	8,25	6,65	16,35	14,74
Driftsöverskott, kr	5,38	4,43	10,24	8,80	20,23	18,79
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Eget kapital, kr	199,14	174,21	199,14	174,21	199,14	185,02
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	246,51	215,59	246,51	215,59	246,51	229,25
Börskurs per bokslutsdagen, kr	233,80	204,00	233,80	204,00	233,80	219,40
Fastighetsrelaterade						
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 758	1 650	1 758	1 650	1 758	1 724
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 691	1 575	1 691	1 575	1 691	1 651
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96
Överskottsgrad, %	74	70	72	69	73	71
Redovisat värde, kr/kvm	26 512	23 439	26 512	23 439	26 512	24 952
Antal förvaltningsfastigheter	1 173	1 132	1 173	1 132	1 173	1 148
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 919	3 622	3 919	3 622	3 919	3 739
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	802	665	1 485	1 296	2 993	2 804
Finansiella						
Avkastning eget kapital, %	14,0	11,9	16,1	15,8	21,5	22,6
Avkastning totalt kapital, %	5,2	4,8	6,7	7,0	9,4	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,4	4,2	4,2	4,3	4,3
Soliditet, %	36,2	39,9	36,2	39,9	36,2	36,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,3	1,5	1,3	1,5	1,4
Belåningsgrad, %	51,9	47,3	51,9	47,3	51,9	50,9

Nyckeltal exklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017/2018 juli-juni	2017 jan-dec
Aktierelaterade¹⁾						
Eget kapital, kr	193,16	158,72	193,16	158,72	193,16	173,86
Finansiella						
Avkastning eget kapital, %	14,5	13,2	16,9	17,6	22,9	24,7
Avkastning totalt kapital, %	5,3	5,0	6,8	7,3	9,6	10,2
Soliditet, %	35,6	38,1	35,6	38,1	35,6	35,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,5	1,4	1,5	1,5
Belåningsgrad, %	52,4	48,7	52,4	48,7	52,4	51,8

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017/2018 juli-juni	2017 jan-dec
Nettoomsättning	75	60	141	121	272	252
Administrationskostnader	-67	-65	-133	-128	-283	-278
Rörelseresultat	8	-5	9	-6	-11	-26
Resultat från finansiella poster						
Utdelning från dotterbolag	1 608	909	1 608	909	1 608	909
Övrigt finansnetto	19	66	-528	273	-450	350
– varav valutakursdifferenser	-211	-142	-969	-153	-1 381	-565
Värdeförändringar derivat	-41	85	-57	122	-45	133
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 595	1 055	1 033	1 297	1 103	1 367
Bokslutsdispositioner						
Lämnade koncernbidrag	–	–	–	–	-41	-41
Resultat före skatt	1 595	1 055	1 033	1 297	1 061	1 326
Uppskjuten skatt	-11	-32	113	-85	107	-92
Periodens/årets resultat ¹⁾	1 584	1 023	1 146	1 212	1 168	1 234

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2018 30 juni	2017 30 juni	2017 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	10	25	9
Finansiella anläggningstillgångar	6 865	5 060	5 472
Fordringar på koncernbolag	40 491	30 605	36 790
Kortfristiga fordringar	162	167	199
Likvida medel och finansiella placeringar	879	2 168	1 152
Summa tillgångar	48 407	38 025	43 621
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 783	12 965	9 637
Räntebärande skulder	31 474	19 532	28 774
– varav Hybridkapital	3 647	–	3 447
Skulder till koncernbolag	5 326	4 527	4 443
Derivat	468	622	412
Övriga skulder	356	379	355
Summa eget kapital och skulder	48 407	38 025	43 621

Aktien och ägarna

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 juni uppgick till 42 084 Mkr (40 207).

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 % (21) av utestående aktier.

Aktien

Aktien hade vid periodens utgång ca 13 000 aktieägare (14 000). Under perioden omsattes ca 36,6 miljoner aktier (43,2) vilket motsvarar i genomsnitt ca 305 000 aktier per handelsdag (389 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 41 % (48). Kursen på aktien var den 30 juni 233,80 kr (204,00) och motsvarar en uppgång med 7 % sedan årsskiftet.

Aktiekapital

Per den 30 juni 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 30 juni 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.

Årsstämma

Vid årsstämman i Fastighets AB Balder den 8 maj 2018 beslutades bland annat följande:

Stämman fastställde bokslutet för 2017 och beslutade att ingen aktieutdelning ska lämnas.

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

Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier i serie B motsvarande högst 10 % av befintligt aktiekapital vid tidpunkten för årsstämman 2018.

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

EPRA nyckeltal

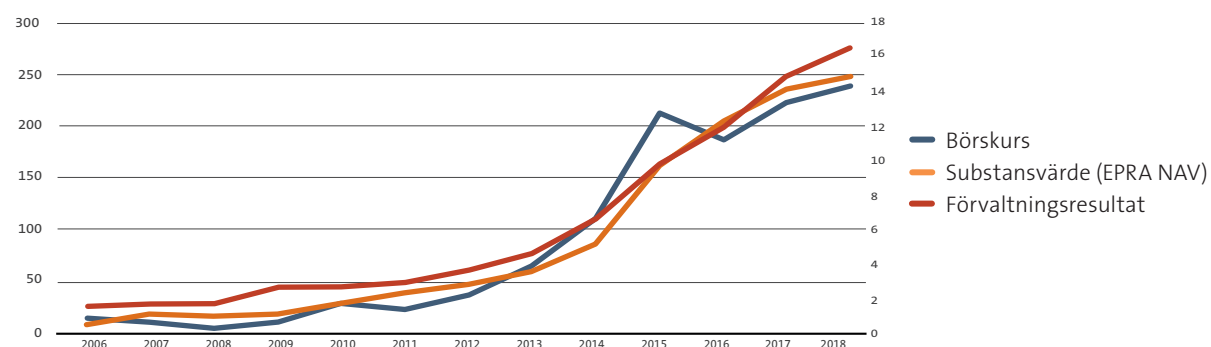
	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 jan-dec
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	44 371	38 805	41 265
EPRA NAV, kr per aktie	246,51	215,59	229,25
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %	4	4	4

Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat

Börskurs, Substansvärde (EPRA NAV)

Förvaltningsresultat

SEK/aktie



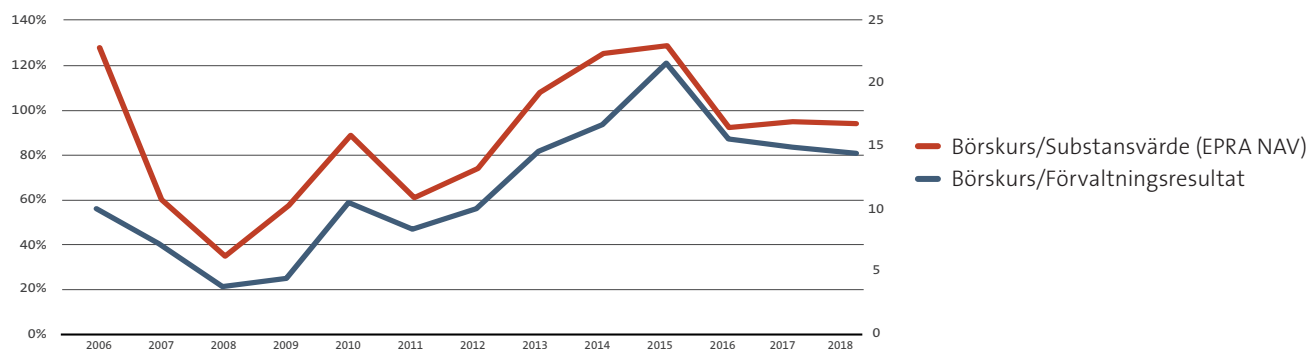
Börskurs/substansvärde & Börskurs/förvaltningsresultat

Börskurs/Substansvärde (EPRA NAV)

Börskurs/Förvaltningsresultat

%

ggr



Ägarförteckning per 2018-06-30

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	–	9 666 322	9 666 322	5,4	3,4
SEB Investment Management	–	7 245 146	7 245 146	4,0	2,6
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	6 752 607	6 752 607	3,8	2,4
Handelsbanken Fonder AB	–	5 293 403	5 293 403	2,9	1,9
Andra AP-fonden	–	3 451 035	3 451 035	1,9	1,2
Afa Försäkring	–	2 103 031	2 103 031	1,2	0,7
CBNY-Norges Bank	–	1 976 182	1 976 182	1,1	0,7
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	–	1 814 752	1 814 752	1,0	0,6
Övriga	4 212	59 714 650	59 718 862	33,2	21,3
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, bolags ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Fastighets AB Balder tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer hur Fastighets AB Balders nyckeltal definieras och beräknas.

Finansiella

Avkastning eget kapital, %

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 ratinginstituten 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

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾

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 ¹⁾

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 18 juli 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-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 Rönnebergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel: 021-10 98 90