

Fastighets AB Balder

Bokslutskommuniké

januari-december 2018

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 304 Mkr (2 804), vilket motsvarar en ökning per aktie med 25 % till 18,35 kr (14,74)
- Hyresintäkterna uppgick till 6 714 Mkr (5 915)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 9 308 Mkr (7 118) motsvarande 51,71 kr per aktie (38,71)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 280,17 kr per aktie (229,25) och eget kapital (inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde) uppgick till 225,60 kr per aktie (185,02)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 december 2018 ett värde om 118,1 Mdkr (98,4). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Oktober-december 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 1 787 Mkr (1 558), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 59 Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 1 301 Mkr (1 134), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 40 Mkr.
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 17 % till 876 Mkr (748), vilket motsvarar en ökning per aktie med 17 % till 4,86 kr (4,16).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 657 Mkr (1 754). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,8 % (5,0), vilket är oförändrat jämfört med föregående kvartal.
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med –58 Mkr (–16).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 213 Mkr (2 339).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 039 Mkr (2 148) vilket motsvarar 11,33 kr per aktie (11,93).
- 8 fastigheter (7) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 295 Mkr (1 165).
- Inga fastigheter (3) har avyttrats under perioden, endast försäljning av ägarlägenheter och mark har skett till ett värde om 45 Mkr (135).
- Balders styrelse har beslutat att justera det finansiella målet avseende soliditet inför 2019. Soliditeten skall över tid inte understiga 40 %.
- I slutet av december förvärvades intressebolaget Sinoma Fastighets AB. Balders ägarandel uppgår till 49 %.

Januari-december 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 6 714 Mkr (5 915), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 220 Mkr.
- Driftsöverskottet ökade med 16 % till 4 890 Mkr (4 220), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 155 Mkr.
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 18 % till 3 304 Mkr (2 804), vilket motsvarar en ökning per aktie med 25 % till 18,35 kr (14,74).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 8 007 Mkr (5 336). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,8 % (5,0).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med –34 Mkr (144).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 10 169 Mkr (7 769).
- Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 9 308 Mkr (7 118) vilket motsvarar 51,71 kr per aktie (38,71).
- 35 fastigheter (42) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 3 861 Mkr (4 936), varav 7 hotellfastigheter i Tyskland.
- Inga fastigheter (114) har avyttrats under året, endast försäljningar av ägarlägenheter och mark har skett till ett värde om 311 Mkr (3 008).

	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	1 787	1 558	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	876	748	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275	854	691
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	1 657	1 754	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050	854	812
Värdeförändringar derivat, Mkr	–58	–16	–34	144	–114	227	–624	433	–71
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	2 039	2 148	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162
Förvaltningsfastigheter, Mkr	116 542	98 360	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278
Exploateringsfastigheter, Mkr	1 598	–	1 598	–	–	–	–	–	–

Data per aktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ²⁾

Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	173 598	162 753	161 786	159 537	159 537
Resultat efter skatt, kr	11,33	11,93	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69
Förvaltningsresultat, kr	4,86	4,16	18,35	14,74	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	172 397	162 397	159 537	159 537
Eget kapital, kr	225,60	185,02	225,60	185,02	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	280,17	229,25	280,17	229,25	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37
Börskurs per bokslutsdag, kr	252,00	219,40	252,00	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

VD har ordet

Året som gått

Förvaltningsresultatet per aktie ökade under fjärde kvartalet med 17 % och för helåret 2018 blev ökningen 25 % till 18,35 kr per aktie.

Substansvärdet ökade 22 % till 280 kr per aktie.

Vi kan därmed konstatera att Balder finansiellt utvecklades väl men även organisationen och Balder som plattform blir bättre och bättre med åren. Med det sagt kan jag tillägga att jag tror att våra bästa år ligger framför oss.

Investeringar

Nettoinvesteringarna ökade jämfört med föregående år och trots ett fortsatt stort intresse för fastigheter tycker jag att vi lyckats hitta relativt bra förvärv och projektinvesteringar. Det känns även förhoppningsfullt på den fronten den närmaste tiden.

Att vi nu även finns i Tyskland och Storbritannien ger oss också nya möjligheter och öppnar nya dörrar.

Exploateringsfastigheter

I balansräkningen har vi i denna rapport för första gången en egen rad för Exploateringsfastigheter. Denna del av våra projektfastigheter avser projekt som inte behålls som förvaltningsfastigheter efter färdigställandet utan istället huvudsakligen säljs som bostadsrätter. Även försäljningsresultatet från Exploateringsfastigheter kommer framgent att särredovisas.

Det har på senare tid varit mycket skriverier, åsikter och teorier avseende resultatavräkning, gällande främst Brf-projekt. Balder har inte tillämpat successiv vinstavräkning så vår balanspost består av förvärvs- och övriga nedlagda kostnader. Även om bostadsmarknaden i dagsläget är svälare än för ett par år sedan så tror jag att vi över tid kommer uppvisa bra resultat, om än ojämna mellan kvartal och år för denna del av vår verksamhet.

Intressebolagen

Våra kära intressebolag fortsatte också att utvecklas väl under året med ett förvaltningsresultat som förbättrades med 13 %. Collector fortsatte sin svit av ökat resultat, om än i långsammare takt än vad vi har varit vana vid. Bolaget har sedan starten 1999 årligen ökat resultatet och jag ser fortsatt ljus på dess framtid. Aktiekursen sjönk dock kraftigt under året men mitt fokus ligger som vanligt på själva bolaget/verksamheten, aktiekursen är ofta orättvis på kort sikt (både för hög och för låg) men i långa loppet är aktiekursen i princip alltid rättvis.

Finansiella mål

Balders finansiella mål uppnåddes per 31 december. För att betona och förtydliga att vi även framgent siktar mot starkare balansräkning har styrelsen beslutat att höja målet för soliditeten till att den över tid inte bör understiga 40 % (tidigare 35 %).

Jämfört med 31 december 2018 innebär det att soliditeten skall upp några procent (och därmed skall belåningsgraden med nuvarande sammansättning av balansräkningen ner några procent).

Framtiden

Ser ljus ut på de flesta fronterna tycker jag. Även när det gäller vårt kära Balder har vi anledning att vara optimistiska. Jag vill rikta ett stort och varmt tack till Er alla som gör det möjligt.

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 dec	2018 30 sep	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
Hyresintäkter	7 000	6 800	6 665	6 430	6 240	5 920	5 860	5 700	5 800	5 470	5 325
Fastighetskostnader	-1 885	-1 845	-1 815	-1 760	-1 720	-1 655	-1 690	-1 660	-1 695	-1 690	-1 685
Driftsöverskott	5 115	4 955	4 850	4 670	4 520	4 265	4 170	4 040	4 105	3 780	3 640
Förvaltnings- och administrationskostnader	-595	-590	-590	-565	-550	-510	-490	-490	-490	-490	-480
Förvaltningsresultat från intressebolag	735	660	650	650	640	600	530	530	505	470	420
Rörelseresultat	5 255	5 025	4 910	4 755	4 610	4 355	4 210	4 080	4 120	3 760	3 580
Finansnetto	-1 125	-1 100	-1 120	-1 120	-1 060	-1 050	-950	-950	-1 040	-1 025	-1 010
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-565	-555	-555	-550	-525	-475	-455	-450	-445	-445	-380
Förvaltningsresultat ¹⁾	3 565	3 370	3 235	3 085	3 025	2 830	2 805	2 680	2 635	2 290	2 190
Skatt	-750	-730	-700	-665	-650	-610	-605	-580	-570	-490	-470
Resultat efter skatt	2 815	2 640	2 535	2 420	2 375	2 220	2 200	2 100	2 065	1 800	1 720
Förvaltningsresultat per aktie, kr	19,81	18,72	17,97	17,14	16,81	15,72	14,47	13,78	13,52	11,92	11,55

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

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

Mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	116 542	98 360
Exploateringsfastigheter	1 598	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	123	107
Andelar i intressebolag ^{1,2)}	6 682	6 707
Fordringar	2 198	1 508
Likvida medel och finansiella placeringar	1 328	1 585
Summa tillgångar	128 471	108 268
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ³⁾	47 871	39 725
Uppskjuten skatteskuld	8 857	7 041
Räntebärande skulder	67 205	58 384
–varav Hybridkapital ⁴⁾	3 596	3 447
Derivat	965	922
Övriga skulder	3 573	2 196
Summa eget kapital och skulder	128 471	108 268
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	2 240 49,50	3 677 81,25
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	319 17,30	220 11,95
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	7 262	6 422
4) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 798	1 724

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
Ingående eget kapital	39 725	36 791
Övergångseffekt IFRS 9	–92	–
Ändrade redovisningsprinciper i Sato Oyj (IAS 12)	–124	–
Årets totalresultat	10 143	7 791
Utdelning till preferensaktieägarna	–	–50
Inlösen av preferenskapital	–	–3 500
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–111	–8
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–135	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	8	6
Årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	–1 545	–1 304
Utgående eget kapital	47 871	39 725

Intäkter, kostnader och resultat

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 3 877 Mkr (3 284), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 95 Mkr. Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 18 % och uppgick till 3 304 Mkr (2 804), vilket motsvarar en ökning per aktie med 25 % till 18,35 kr (14,74). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 658 Mkr (583).

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 10 169 Mkr (7 769). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 9 308 (7 118), motsvarande 51,71 kr per aktie (38,71). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 8 007 Mkr (5 336), värdeförändringar avseende räntederivat med –34 Mkr (144) samt resultat från andelar i intressebolag om 881 Mkr (1 010).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 14 % till 6 714 Mkr (5 915), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 220 Mkr. Ökningen beror främst på förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktsportföljens hyresvärde per 31 december uppgick till 7 260 Mkr (6 511). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 802 kr/kvm (1 724) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 2,7 % efter justering för valutakursförändring.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 96 % (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid årets slut uppgick till 260 Mkr (271) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –1 824 Mkr (–1 695) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –65 Mkr.

Driftsöverskottet har ökat med 16 % till 4 890 Mkr (4 220), vilket innebär en överskottsgrad om 73 % (71).

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Årets realiserade värdeförändringar uppgick till 7 922 Mkr (5 151). Realiserade värdeförändringar uppgick till 86 Mkr (184). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 4,8 % (5,0), vilket är 0,2 procentenheter lägre än vid årsskiftet föregående år. Årets värdeför-

ändring är hänförlig till marknadens lägre avkastningskrav och förbättrat driftsöverskott.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under året till –592 Mkr (–543), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –23 Mkr.

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 15 i 2017 års årsredovisning, samt 44,1 % i Collector AB (publ) som är börsnoterat. Även Brinova Fastigheter AB (publ) är börsnoterat och Balders ägarandel uppgår till 25,5 %. För att förtydliga dessa två intressebolags värde i Balder, redovisas även koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde, se sidan 5.

Under det fjärde kvartalet har Balder investerat i Sinoma Fastighets AB tillsammans med Folksam och Redito. Balders ägarandel uppgår till 49 %. Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgår till ca 1 800 Mkr och består av 38 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 174 tkvm. Fastighetsportföljen består framförallt av kontor, lager och logistikfastigheter i Stockholm och Göteborg.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under året till 881 Mkr (1 010) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 658 Mkr (583).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 407 Mkr (675). Årets skattekostnad uppgick till –184 Mkr (–248).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –1 076 Mkr (–984), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –37 Mkr. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till –34 Mkr (144). Årets negativa värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har minskat under året. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,7 % (1,8) och för året 1,8 % (1,9).

Skatt

Koncernens totala skattekostnad uppgick till –1 897 Mkr (–1 386), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –46 Mkr. Aktuell skattekostnad för året uppgick till –306 Mkr (–221), vilket framförallt är hänförligt till Sato Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om –1 591 Mkr (–1 164). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –188 Mkr (–113).

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 8 857 Mkr (7 041).

Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna skatteskulden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 % avseende den svenska verksamheten. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2019-2020 har beräknats på de aktuella skattesatserna för respektive år. Sammantaget uppstod en positiv redovisningsmässig engångseffekt om netto 345 Mkr till och med december 2018, 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. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019.

Fjärde kvartalet 2018

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2018 ökade med 15 % och uppgick till 1 015 Mkr (883). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för fjärde kvartalet 2018 ökade med 17 % och uppgick till 876 Mkr (748) vilket motsvarar en ökning per aktie med 17 % till 4,86 kr (4,16). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 172 Mkr (158). Hyresintäkterna uppgick till 1 787 Mkr (1 558) och fastighetskostnaderna till -486 Mkr (-424), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 15 % till 1 301 Mkr (1 134), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 40 Mkr. Överskottsgraden uppgick till 73 % (73).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 213 Mkr (2 339). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 039 Mkr (2 148) motsvarande 11,33 kr per aktie (11,93). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 1 657 Mkr (1 754), värdeförändringar avseende räntederivat med -58 Mkr (-16) samt resultat från andelar i intressebolag om 290 Mkr (269).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 871 Mkr (2 508). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -11 435 Mkr (-6 215).

Årets förvärv av förvaltningsfastigheter -3 861 Mkr (-4 936), investeringar i befintliga fastigheter och projekt -6 210 Mkr (-3 718), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande -1 832 Mkr (-531), inlösen av preferenskapital - Mkr (-3 500), betald utdelning preferensaktier om - Mkr (-150), realiserade värdeförändringar derivat - Mkr (-417) samt utdelning till innehav utan bestämmande inflytande -135 Mkr (-) summerar till -12 037 Mkr (-13 252).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 3 667 Mkr (2 490), genom försäljningar av fastigheter 311 Mkr (2 830), finansiella placeringar 133 Mkr (7), intressebolag - Mkr (120), utdelning från intressebolag 24 Mkr

(13) samt en nettoupplåning om 7 180 Mkr (7 786), vilket summerar till 11 314 Mkr (13 246).

Totalt uppgår årets kassaflöde till -723 Mkr (-6). Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 8 470 Mkr (5 940) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 1 678 Mkr (1 935).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 december uppgick till 652 personer (610), varav 290 kvinnor (277). Balder är organiserat i sex regioner. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men även en betydande del avser försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick under året till 289 Mkr (252).

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 590 Mkr (1 234). Utdelning från dotterbolag ingick med 1 608 Mkr (909), övrigt finansnetto uppgick till 110 Mkr (350) varav räntenettot uppgick till 940 Mkr (927) och valutakursdifferenser uppgick till -729 Mkr (-565), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till -34 Mkr (133) och lämnade koncernbidrag uppgick till -87 Mkr (-41).

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

Utdelningsförslag

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

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisningen för 2018 kommer att finnas tillgänglig på Balders hemsida, balder.se, från och med vecka 15 2019.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum onsdagen den 8 maj klockan 16:00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungssportsavenyn 36 i Göteborg.

Fastighetsbestånd

Balder ägde den 31 december 1 185 förvaltningsfastigheter (1 148) med en uthyrningsbar yta om 4 025 tkvm (3 739) till ett värde om 116 542 Mkr (98 360). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 7 252 Mkr (6 445).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter. Värde för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 118 140 Mkr (98 360).

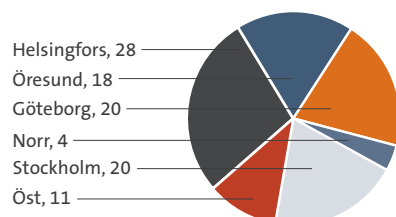
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar. Balders bostadsfastigheter är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2018-12-31¹⁾

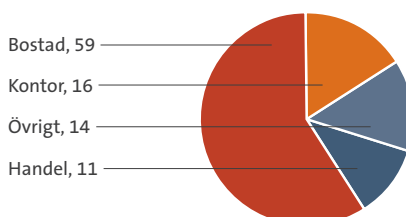
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	509	1 051 614	2 393	2 276	2 346	98	30 881	26
Stockholm	76	650 668	1 247	1 916	1 184	95	23 523	20
Göteborg	154	926 961	1 329	1 434	1 275	96	22 448	19
Öresund	91	577 980	1 028	1 778	973	95	19 184	16
Öst	273	621 735	995	1 601	960	96	12 436	11
Norr	82	195 749	259	1 326	254	98	4 271	4
Totalt exklusive projekt	1 185	4 024 706	7 252	1 802	6 992	96	112 742	96
Projekt för egen förvaltning			8		8		3 799	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 185	4 024 706	7 260	1 802	7 000	96	116 542	99
Exploateringsfastigheter							1 598	1
Totalt fastighetsbestånd	1 185	4 024 706	7 260	1 802	7 000	96	118 140	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	944	2 452 348	4 485	1 829	4 370	97	64 559	55
Kontor	70	474 925	1 020	2 147	925	91	18 925	16
Handel	103	594 531	804	1 352	776	97	12 842	11
Övrigt	68	502 902	944	1 878	921	98	16 417	14
Totalt exklusive projekt	1 185	4 024 706	7 252	1 802	6 992	96	112 742	96
Projekt för egen förvaltning			8		8		3 799	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 185	4 024 706	7 260	1 802	7 000	96	116 542	99
Exploateringsfastigheter							1 598	1
Totalt fastighetsbestånd	1 185	4 024 706	7 260	1 802	7 000	96	118 140	100

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

Redovisat värde per region, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



Fastighetsbeståndets förändring

Förvaltningsfastigheter

Balders förvaltningsfastigheter baseras på interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark, Norge och Tyskland värderas med avkastningsmetoden. I Finland används förutom avkastningsmetoden även ortprismetoden samt värdering till anskaffningsvärde. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde. Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,8 % (5,0) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,2 procentenheter lägre än föregående år.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Under året har externa värderingar eller second opinions inhämtats för ca 43 % (43) av fastigheterna. Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december till 116 542 Mkr (98 360). Den orealiserade värdeförändringen under året uppgick till 7 922 Mkr (5 151) och är hänförligt till marknadens lägre avkastningskrav och förbättrat driftsöverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 10 071 Mkr (8 654) investerats, varav 3 861 Mkr (4 936) avser förvärv och 6 210 Mkr (3 718) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under året har endast ägarlägenheter och mark

sålts till ett försäljningsvärde om 311 Mkr (3 008). Resultatet från försäljningarna uppgick till 86 Mkr (184). Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabellen nedan.

Projektfastigheter för egen förvaltning

Balder har per den 31 december projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 3,8 Mdkr. Projekt med pågående byggnation ingår med 3,7 Mdkr och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 0,1 Mdkr. Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om ca 6,8 Mdkr, vilket innebär att 3,1 Mdkr återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt. Projekten omfattar i huvudsak ca 1 000 lägenheter i Köpenhamn och ca 1 000 lägenheter i Helsingfors. Investeringarna avser ägarlägenheter som hyrs ut.

Exploateringsfastigheter

Per den 31 december 2018 har exploateringsfastigheter om 1 598 Mkr (–) särskilts från förvaltningsfastigheter och omklassificerats till egen rad i koncernbalansräkningen. En exploateringsfastighet är en fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till anskaffningsvärde och resultatet redovisas när fastigheten färdigställts, sålts och lämnats över till köparen.

Balder har per den 31 december exploateringsprojekt uppgående till 1,6 Mdkr. Projekt med pågående byggnation ingår med 0,5 Mdkr och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 1,1 Mdkr. Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om ca 1,7 Mdkr, vilket innebär att 1,2 Mdkr återstår att investera. Merparten av de pågående byggnationerna avser bostadsrättsprojekt och omfattar i huvudsak ca 600 bostadsrättslägenheter i Sverige.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2018		2017	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Förvaltningsfastigheter 1 januari	98 360	1 148	86 177	1 220
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	6 210		3 718	
Förvärv	3 861	35	4 936	42
Avyttringar/omklassificeringar	–225	2	–2 824	–114
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	7 922		5 151	
Valutaförändring	2 012		1 202	
Omklassificering till exploateringsfastigheter ²⁾	–1 598		–	
Förvaltningsfastigheter 31 december	116 542	1 185	98 360	1 148
Exploateringsfastigheter 1 januari	–	–	–	–
Omklassificering från förvaltningsfastigheter ²⁾	1 598		–	
Exploateringsfastigheter 31 december	1 598		–	
Totalt fastighetsbestånd 31 december	118 140		98 360	

1) Antal förvaltningsfastigheter.

2) Per den 31 december 2018 har pågående projekt i form av exploateringsfastigheter omklassificerats och därmed särskilts från 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
Tre	1	Ritmallen 2	Sollentuna	Bostad	11 011
Tre	1	Grytan 4	Malmö	Övrigt	2 790
Tre	1	Grytan 9	Malmö	Övrigt	13 998
Tre	1	Backa 171:4	Göteborg	Kontor	8 837
Fyra	1	Skeppshandeln 2	Stockholm	Projekt	–
Fyra	1	Spekedal 1:104	Kungsbacka	Bostad	2 519
Fyra	1	Spekedal 1:92	Kungsbacka	Bostad	681
Fyra	1	Varla 2:394	Kungsbacka	Övrigt	685
Fyra	1	Varla 2:367	Kungsbacka	Övrigt	563
Fyra	1	Varla 2:429	Kungsbacka	Övrigt	1 172
Fyra	1	Kungsbacka 6:28	Kungsbacka	Övrigt	2 675
Fyra	1	Kungsbacka 6:29	Kungsbacka	Övrigt	5 019
Totalt	35				199 612

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 % (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), 33 % (31) av Tornet Bostadsproduktion AB, 25,5 % (25,5) av Brinova Fastigheter AB (publ), 49 % (49) av Sjaelsø Management ApS, 20 % (20) av SHH Bostad AB, 25 % (25) av Rosengård Fastighets AB och 49 % (–) av Sinoma 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 2018-12-31¹⁾

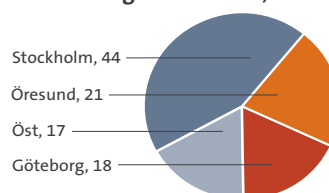
	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	60	164 823	240	1 459	233	97	4 220	41
Göteborg	18	104 199	132	1 263	128	97	1 800	17
Öresund	24	66 852	99	1 483	98	99	1 598	15
Öst	25	97 052	119	1 224	115	97	1 625	16
Totalt exklusive projekt	127	432 925	590	1 363	574	97	9 244	89
Projekt för egen förvaltning			9		9		1 112	11
Totalt fastighetsbestånd	127	432 925	599	1 363	583	97	10 356	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	38	63 717	112	1 764	111	99	2 375	23
Kontor	13	38 448	89	2 316	85	96	1 432	14
Handel	58	229 108	268	1 169	259	97	3 536	34
Övrigt	18	101 653	121	1 187	119	99	1 901	18
Totalt exklusive projekt	127	432 925	590	1 363	574	97	9 244	89
Projekt för egen förvaltning			9		9		1 112	11
Totalt fastighetsbestånd	127	432 925	599	1 363	583	97	10 356	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid årets 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.

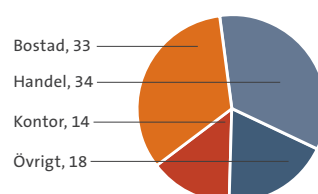
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	10 356	7 999
Övriga tillgångar	50	41
Likvida medel	111	105
Summa tillgångar	10 517	8 145
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/räntebärande ägarlån	4 499	3 474
Uppskjuten skatteskuld	529	443
Räntebärande skulder	5 199	4 107
Övriga skulder	290	121
Summa eget kapital och skulder	10 517	8 145

Redovisat värde per region, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



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 7,8 år (7,4). Balders 10 största kontrakt svarar för 5,4 % (5,3) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,9 år (11,9).

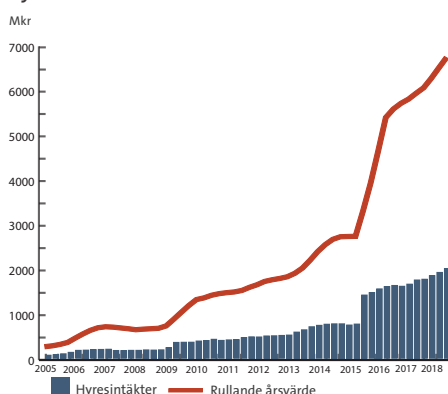
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,9 % (0,8) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,1 % (4,3) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2018-12-31

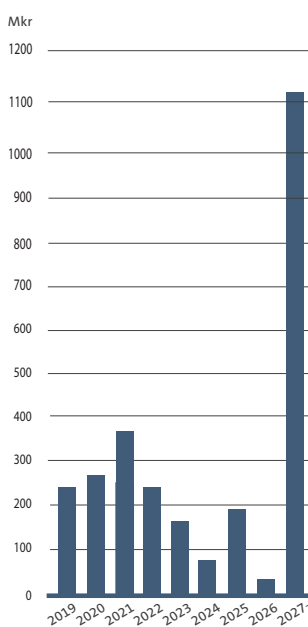
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2019	1 093	36	236	3
2020	670	22	266	4
2021	576	19	367	5
2022	305	10	240	3
2023–	373	12	1 589	23
Summa	3 017	100	2 698	39
Bostad ¹⁾	37 606		4 238	61
P-plats ¹⁾	4 869		18	0
Garage ¹⁾	3 813		47	1
Summa	49 305		7 000	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2018-12-31

- I.A. Hedin Bil AB
- ICA Sverige AB
- Profilhotels
- Scandic Hotels AB
- Skolfastigheter i Stockholm AB
- Stockholms Stad
- 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 har beslutat att justera det finansiella målet avseende soliditet till att över tid inte understiga 40 %. Utfallet per 31 december uppgick till 37,3 %.

Finansiella nyckeltal

	2018 31 dec	2017 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	63 609	54 936
Hybridkapital, Mkr	3 596	3 447
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	10 148	7 875
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,6	5,5
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	4,0
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	49,9	50,9
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	4,6	4,3
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	20,0	21,9
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
Kreditrating Moody's	Baa3 Positive outlook	Baa3 Positive outlook
Beräkning av Nettoskuld		
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	63 609	54 936
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	1 798	1 724
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-1 328	-1 585
Nettoskuld	64 079	55 075

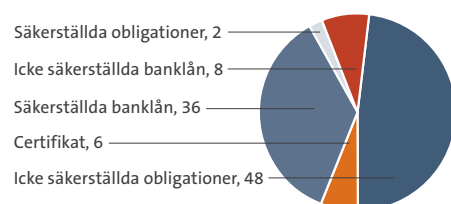
1) Finansiellt åtagande avser åtaganden som Balder har mot sina finansörer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenant.

Finansiella mål

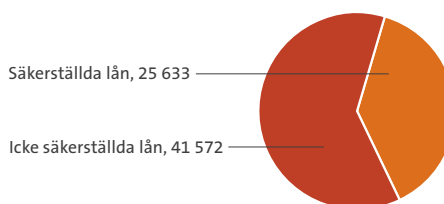
	Mål	Utfall ²⁾
Soliditet, %	min. 40,0	37,3
Belåningsgrad, %	max. 50,0	49,9
Räntetäckningsgrad, ggr	min. 2,0	4,6

2) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Finansieringskällor, %



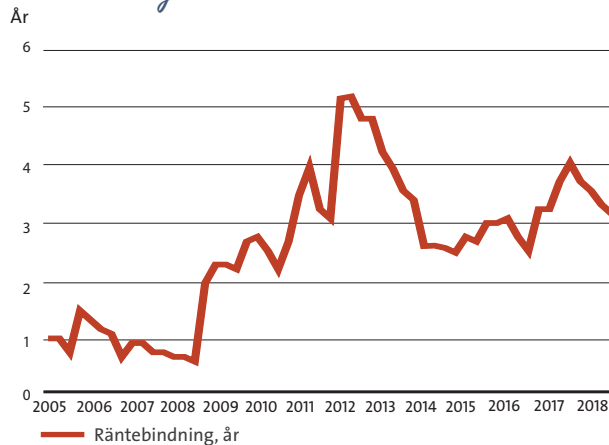
Fördelning säkerställd och icke säkerställd finansiering, Mkr



Belåningsgrad



Räntebindning



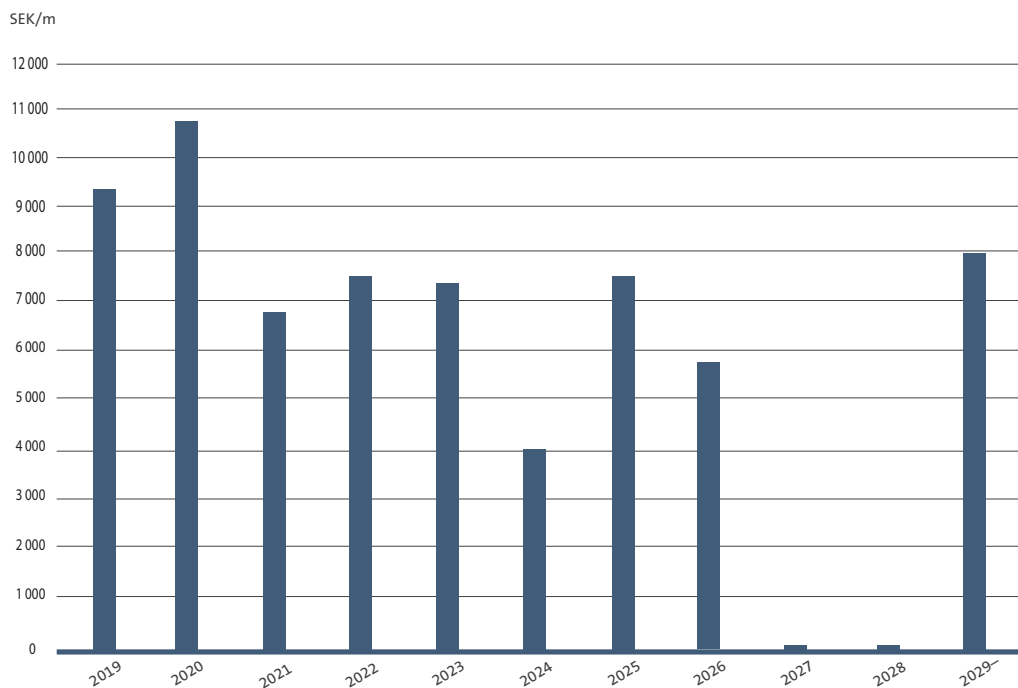
Ränteförfallostruktur per 2018-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	29 809	0,9	44
1–2 år	5 513	2,0	8
2–3 år	5 866	2,5	9
3–4 år	5 787	1,5	9
4–5 år	4 648	3,0	7
5–6 år	646	2,5	1
6–7 år	6 989	2,1	10
7–8 år	6 440	2,3	10
8–9 år	—	—	—
9–10 år	—	—	—
> 10 år	1 508	3,2	2
Summa	67 205	1,7	100

Kreditbindning per 2018-12-31

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	9 365	14
1–2 år	10 715	16
2–3 år	6 766	10
3–4 år	7 458	11
4–5 år	7 344	11
5–6 år	4 039	6
6–7 år	7 508	11
7–8 år	5 748	9
8–9 år	149	0
9–10 år	143	0
> 10 år	7 972	12
Summa	67 205	100

Kreditförfall per 2018-12-31



Övriga upplysningar

Händelser efter årets utgång

Balder har efter rapportperiodens utgång förvärvat sin första fastighet i London, 8 Fenchurch Place, i centrala London. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om drygt 9 000 kvm och är uthyrd till i huvudsak försäkringsbolag och konsultföretag med en återstående genomsnittlig löptid om 9 år. Investeringen uppgår till ca 75 miljoner pund och har hyror på 4,4 miljoner pund per år. Tillträde sker under första kvartalet 2019.

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 året uppgick dessa till 53 Mkr (46) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Därutöver köps tjänster från Collector AB (publ). Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

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 bokslutskommuniké 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. Redovisningsprinciperna följer de som redovisades i årsredovisningen 2017, med tillägg för redovisning av exploateringsfastigheter som redovisas på egen rad i koncernbalansräkningen per 31 december 2018, se sidan 9, samt tillämpning av IFRS 9 enligt nedan.

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 utgätt 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 - Effekt av införandet av standarden

Koncernen tillämpar IFRS 16 *Leasingavtal* från den 1 januari 2019. Ingen åtskillnad görs längre mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en anläggningstillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld avseende skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas i balansräkningen. Under året har Balder genomfört en detaljerad genomgång av samtliga leasingavtal där koncernen är leasetagare. Under genomgången har tomträttsavtal identifierats som de väsentliga leasingavtalen vilket innebär att implementeringen av standarden i allt väsentligt innebär att leasingavtal avseende tomträtter kommer att redovisas i koncernens balansräkning. Införandet av standarden kommer dock 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.

Koncernen kommer att tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilken innebär att nyttjanderätter (tomträttsavtal) värderas till ett belopp som motsvarar leasingkulden per den 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 kommer således inte att få någon påverkan på eget kapital för koncernen. Då den förenklade övergångsmetoden tillämpas kommer inte jämförelsetalen för 2018 att räknas om.

Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingkulda i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal kommer istället att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. För leasingåtaganden avseende tomträtter förväntar sig koncernen att redovisa nyttjanderätter som uppgår till ca 1 585 Mkr och leasingkulder om ca 1 585 Mkr per 1 januari 2019. Det blir ingen effekt av uppskjuten skatt netto då tillgången och skulden är lika stora vid tidpunkt för övergång till IFRS 16. Nyttjanderättstillgången kommer att redovisas till verkligt värde då dessa utgör en del av koncernens förvaltningsfastigheter.

Kostnaden för tomträttsavgälder kommer, som en effekt av övergång till IFRS 16, i sin helhet att redovisas som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16. Enligt nuvarande tillämpade principer ingår dessa som en del i fastighetskostnaderna och belastar driftsöverskottet. Den redovisade kostnaden för tomträttsavgälder uppgick 2018 till –63 Mkr.

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av leasingavtal där koncernen är leasegivare. En genomgång av dessa avtal har inte lett till någon ändring av nuvarande tillämpade principer i samband med övergång till IFRS 16.

Styrelsens förslag till årsstämman 2019

Inför årsstämman den 8 maj 2019 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om att:

- Ingen aktieutdelning lämnas.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma återköpa och överlåta B-aktier i Balder motsvarande högst 10 % av samtliga aktier i bolaget.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av aktier i serie B. Bemyndigandet skall omfatta högst 20 miljoner aktier av serie B. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.

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

Göteborg den 27 februari 2019

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hysesintäkter	1 787	1 558	6 714	5 915
Fastighetskostnader	-486	-424	-1 824	-1 695
Driftsöverskott	1 301	1 134	4 890	4 220
Förvaltnings- och administrationskostnader	-156	-138	-592	-543
Andel i resultat från intressebolag	290	269	881	1 010
– varav förvaltningsresultat	172	158	658	583
– varav värdeförändringar	179	175	407	675
– varav skatt	-61	-64	-184	-248
Övriga intäkter/kostnader	-1	2	-3	8
Finansnetto	-302	-273	-1 076	-984
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	1 134	994	4 100	3 711
– varav Förvaltningsresultat	1 015	883	3 877	3 284
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	36	46	86	184
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 613	1 671	7 914	5 115
Värdeförändringar derivat	-58	-16	-34	144
Värdeförändringar totalt	1 591	1 701	7 965	5 443
Resultat före skatt	2 725	2 695	12 065	9 154
Inkomstskatt	-511	-356	-1 897	-1 386
Periodens/årets resultat	2 213	2 339	10 169	7 769
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	2 039	2 148	9 308	7 118
Innehav utan bestämmande inflytande	174	191	861	650
	2 213	2 339	10 169	7 769
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-58	12	-45	-103
Kassaflödessäkringar efter skatt	-43	20	9	121
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	-4	5	10	4
Periodens/årets totalresultat	2 109	2 376	10 143	7 791
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	1 969	1 997	9 003	6 906
Innehav utan bestämmande inflytande	140	379	1 140	885
	2 109	2 376	10 143	7 791
Förvaltningsresultat	1 015	883	3 877	3 284
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-140	-135	-573	-480
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	876	748	3 304	2 804
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,86	4,16	18,35	14,74
Resultat efter skatt per aktie, kr	11,33	11,93	51,71	38,71

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	116 542	98 360
Exploateringsfastigheter	1 598	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	123	107
Andelar i intressebolag	6 219	4 699
Fordringar	2 198	1 508
Likvida medel och finansiella placeringar	1 328	1 585
Summa tillgångar	128 008	106 260
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ¹⁾	47 408	37 718
Uppskjuten skatteskuld	8 857	7 041
Räntebärande skulder	67 205	58 384
–varav Hybridkapital ²⁾	3 596	3 447
Derivat	965	922
Övriga skulder	3 573	2 196
Summa eget kapital och skulder	128 008	106 260
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	7 262	6 422
2) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 798	1 724

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
Ingående eget kapital	37 718	33 479
Övergångseffekt IFRS 9	–92	–
Ändrade redovisningsprinciper i Sato Oyj (IAS 12)	–124	–
Årets totalresultat	10 143	7 791
Utdelning till preferensaktieägarna	–	–50
Inlösen av preferenskapital	–	–3 500
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–111	–8
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–135	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	8	6
Utgående eget kapital	47 408	37 718

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Driftsöverskott	1 301	1 134	4 890	4 220
Övriga intäkter/kostnader	-1	2	-3	8
Förvaltnings- och administrationskostnader	-156	-138	-592	-543
Återläggning av avskrivningar	6	1	20	19
Betalt finansnetto	-209	-204	-1 099	-961
Betald skatt	-71	-65	-345	-235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	872	730	2 871	2 508
Förändring rörelsefordringar	-291	11	-394	-86
Förändring rörelseskulder	634	114	1 189	69
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 215	855	3 667	2 490
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-295	-1 165	-3 861	-4 936
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-23	-11	-44	-27
Förvärv av finansiella placeringar	-235	-17	-593	-41
Förvärv av aktier i intressebolag/kapitaltillskott/utlåning till intressebolag	-835	-69	-1 085	-456
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 806	-1 456	-6 210	-3 718
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-111	-8
Försäljning av fastigheter	45	135	311	2 830
Försäljning av finansiella placeringar	126	-1	133	7
Försäljning av aktier i intressebolag	-	-	-	120
Utbetald utdelning från intressebolag	-	-	24	13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 023	-2 583	-11 435	-6 215
Utbetald utdelning preferensaktier	-	-	-	-150
Inlösen av preferenskapital	-	-3 500	-	-3 500
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-135	-
Värdeförändring derivat realiserade	-	-	-	-417
Upptagna lån	2 788	3 443	12 148	24 896
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-894	-1 956	-4 967	-17 110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 894	-2 014	7 046	3 719
Periodens/årets kassaflöde	85	-3 742	-723	-6
Likvida medel vid periodens/årets början	472	5 023	1 281	1 287
Likvida medel vid periodens/årets slut	558	1 281	558	1 281
Likvida medel	558	1 281	558	1 281
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	8 470	5 940	8 470	5 940
Finansiella placeringar	770	305	770	305
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	10 148	7 875	10 148	7 875

Segmentinformation

Mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hyresintäkter				
Helsingfors	585	534	2 302	2 044
Stockholm	286	245	1 057	920
Göteborg	335	302	1 255	1 153
Öresund	267	191	919	666
Öst	243	229	940	919
Norr	71	56	240	214
Totalt	1 787	1 558	6 714	5 915
Driftsöverskott				
Helsingfors	385	363	1 583	1 352
Stockholm	225	190	821	704
Göteborg	260	231	951	861
Öresund	214	148	721	510
Öst	164	160	645	642
Norr	53	41	168	151
Totalt	1 301	1 134	4 890	4 220

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 4 890 Mkr (4 220) och resultat före skatt 12 065 Mkr (9 154) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 8 007 Mkr (5 336), övriga intäkter/kostnader –3 Mkr (8), förvaltnings- och administrationskostnader –592 Mkr (–543), andel i resultat från intressebolag 881 Mkr (1 010), finansnetto –1 076 Mkr (–984) samt värdeförändringar derivat –34 Mkr (144).

Mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
Fastighetsbestånd		
Helsingfors	30 881	26 918
Stockholm	23 523	17 675
Göteborg	22 448	19 376
Öresund	19 184	14 591
Öst	12 436	11 402
Norr	4 271	3 334
Totalt exklusive projekt	112 742	93 297
Projekt för egen förvaltning	3 799	5 063
Totalt förvaltningsfastigheter	116 542	98 360
Exploateringsfastigheter	1 598	–
Totalt fastighetsbestånd	118 140	98 360

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 3 963 Mkr i region Helsingfors, 5 848 Mkr i region Stockholm, 3 072 Mkr i region Göteborg, 4 593 Mkr i region Öresund, 937 Mkr i region Norr samt med 1 034 Mkr i region Öst. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med –1 264 Mkr medans koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 1 598 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 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Aktierelaterade¹⁾				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000
Resultat efter skatt, kr	11,33	11,93	51,71	38,71
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	3,52	4,44	17,25	14,36
Förvaltningsresultat, kr	4,86	4,16	18,35	14,74
Driftsöverskott, kr	5,96	5,08	22,00	18,79
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000
Eget kapital, kr	225,60	185,02	225,60	185,02
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	280,17	229,25	280,17	229,25
Börskurs per bokslutsdagen, kr	252,00	219,40	252,00	219,40
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 802	1 724	1 802	1 724
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 737	1 651	1 737	1 651
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	73	73	73	71
Redovisat värde, kr/kvm	28 013	24 952	28 013	24 952
Antal förvaltningsfastigheter	1 185	1 148	1 185	1 148
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 025	3 739	4 025	3 739
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	876	748	3 304	2 804
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	10,3	13,7	25,2	22,6
Avkastning totalt kapital, %	5,4	5,8	11,1	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,2	4,6	4,3
Soliditet, %	37,3	36,7	37,3	36,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,4
Belåningsgrad, %	49,9	50,9	49,9	50,9

Nyckeltal exklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Aktierelaterade¹⁾				
Eget kapital, kr	223,03	173,86	223,03	173,86
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	10,5	14,7	26,1	24,7
Avkastning totalt kapital, %	5,4	5,9	11,2	10,2
Soliditet, %	37,0	35,5	37,0	35,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,4	1,5
Belåningsgrad, %	50,1	51,8	50,1	51,8

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Nettoomsättning	92	66	289	252
Administrationskostnader	-96	-81	-292	-278
Rörelseresultat	-4	-15	-4	-26
Resultat från finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	—	—	1 608	909
Övrigt finansnetto	80	-235	110	350
– varav valutakursdifferenser	33	-467	-729	-565
Värdeförändringar derivat	-58	-16	-34	133
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	17	-266	1 680	1 367
Bokslutsdispositioner				
Lämnade koncernbidrag	-87	-41	-87	-41
Resultat före skatt	-70	-308	1 594	1 326
Uppskjuten skatt	14	68	-3	-92
Periodens/årets resultat ¹⁾	-56	-240	1 590	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 31 dec	2017 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	18	9
Finansiella anläggningstillgångar	11 319	5 472
Fordringar på koncernbolag	38 337	36 790
Kortfristiga fordringar	197	199
Likvida medel och finansiella placeringar	1 000	1 152
Summa tillgångar	50 870	43 621
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	11 227	9 637
Räntebärande skulder	33 275	28 774
– varav Hybridkapital	3 596	3 447
Skulder till koncernbolag	5 282	4 443
Derivat	446	412
Övriga skulder	640	355
Summa eget kapital och skulder	50 870	43 621

Aktien och ägarna

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 december uppgick till 45 360 Mkr (39 492).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 36,4 % (36,4) av kapitalet och 49,9 % (49,9) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 26 % (24) av utestående aktier.

Aktien

Aktien hade vid årets utgång ca 13 000 aktieägare (14 000). Under året omsattes ca 72,1 miljoner aktier (79,1) vilket motsvarar i genomsnitt ca 292 000 aktier per handelsdag (317 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under året till 40 % (44). Kursen på aktien var den 31 december 252,00 kr (219,40) och motsvarar en uppgång med 14,9 % sedan föregående årsskifte.

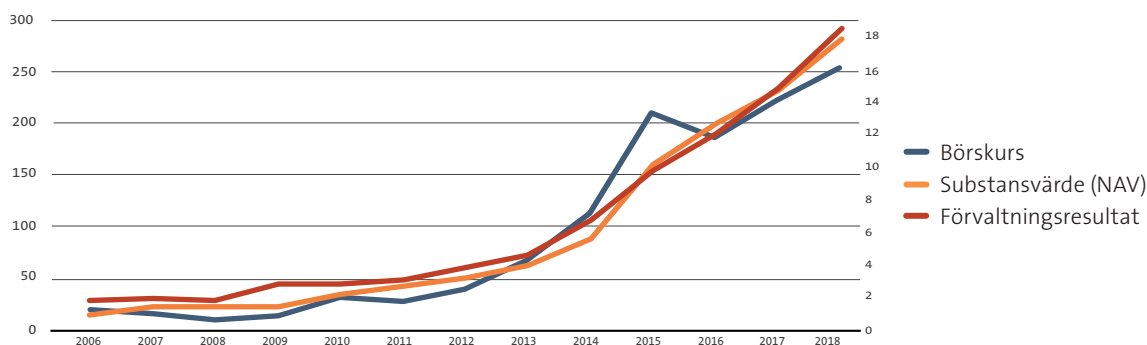
Aktiekapital

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

Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat

Börskurs, Substansvärde (NAV)
SEK/aktie

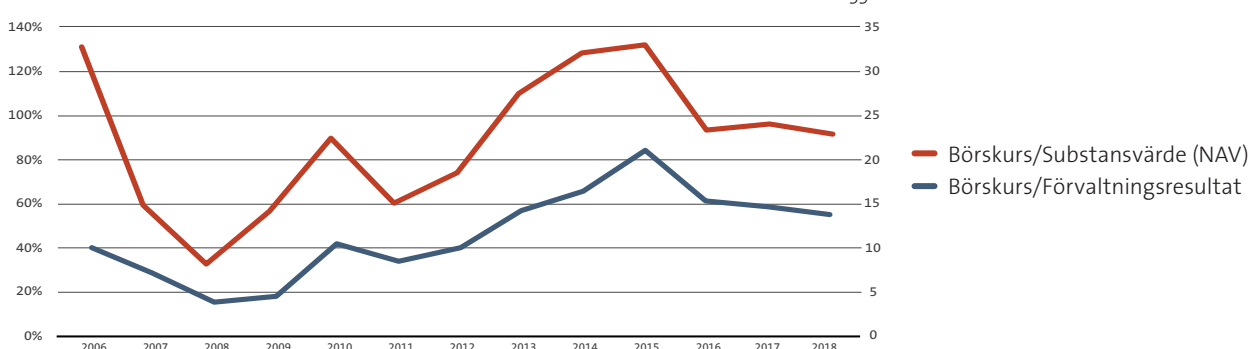
Förvaltningsresultat



Börskurs/substansvärde & Börskurs/förvaltningsresultat

Börskurs/Substansvärde (NAV)
%

Börskurs/Förvaltningsresultat
ggr



Ägarförteckning per 2018-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	36,4	49,9
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	9,1	15,2
Swedbank Robur fonder	—	8 948 111	8 948 111	5,0	3,2
SEB Investment Management	—	7 805 607	7 805 607	4,3	2,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	6 367 710	6 367 710	3,5	2,3
Handelsbanken Fonder AB	—	5 441 575	5 441 575	3,0	1,9
Andra AP-fonden	—	4 155 593	4 155 593	2,3	1,5
Vanguard	—	3 301 480	3 301 480	1,8	1,2
CBNY - Norges Bank	—	2 586 858	2 586 858	1,4	0,9
Afa Försäkring	—	1 845 041	1 845 041	1,0	0,7
Övriga	4 212	57 565 153	57 569 365	32,0	20,5
Totalt	11 229 432	168 770 568	180 000 000	100	100

Definitioner

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

Finansiella

Avkastning eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutningen.

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.

Genomsnittlig ränta, %

Räntekostnader i perioden omräknat till årsvärde i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

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.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot.

Skuldsättningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

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

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid årets 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 året viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under året.

Långsiktigt substansvärde per aktie (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 årets slut.

Driftsöverskott, Mkr

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾

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

Exploateringsfastigheter

Avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Fastighetsbestånd

Avser både förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter.

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.

Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Hyresvärde, Mkr ¹⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

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

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts klockan 08.00 den 27 februari 2019.

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

Årsstämma	8 maj 2019
Delårsrapport jan-mars 2019	8 maj 2019
Delårsrapport jan-juni 2019	17 juli 2019
Delårsrapport jan-sept 2019	25 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	27 februari 2020

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 Tulegatan 2A · 113 58 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