

Fastighets AB Balder

Delårsrapport

januari-juni 2019

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 911 Mkr (1 485), vilket motsvarar en ökning per aktie med 29 % till 10,61 kr (8,25)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 300,42 kr per aktie (246,51)
- Hyresintäkterna uppgick till 3 663 Mkr (3 217)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 621 Mkr (3 869) motsvarande 14,56 kr per aktie (21,49)

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 2019 ett värde om 129,2 Mdkr (109,7). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

April-juni 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 1 866 Mkr (1 644), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 34 Mkr (47).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 406 Mkr (1 209), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 25 Mkr (34).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 26 % till 1 009 Mkr (802), vilket motsvarar 5,61 kr per aktie (4,46).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 895 Mkr (1 266). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,8 % (5,0), vilket är oförändrat jämfört med första kvartalet.
- Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet före skatt med -187 Mkr (-41).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 576 Mkr (2 169).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 433 Mkr (1 854) vilket motsvarar 7,96 kr per aktie (10,30).
- 24 fastigheter (17) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 2 303 Mkr (2 385).
- En fastighet (-) har avyttrats under perioden samt försäljning av ägarlägenheter och mark till ett värde om 208 Mkr (86).
- Första gröna obligationen emitterades om 1 000 Mkr.
- SATO Oyj har under kvartalet emitterat 350 MEUR i obligationer och samtidigt återköpt befintliga obligationer med förfall 2020 och 2021. Återköpet har medfört en engångskostnad om -127 Mkr.

Januari-juni 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 3 663 Mkr (3 217), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 68 Mkr (94).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 694 Mkr (2 302), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 48 Mkr (65).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 29 % till 1 911 Mkr (1 485), vilket motsvarar 10,61 kr per aktie (8,25).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 603 Mkr (3 003). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,8 % (5,0), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.
- Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet före skatt med -287 Mkr (-57).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 966 Mkr (4 355).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 621 Mkr (3 869) vilket motsvarar 14,56 kr per aktie (21,49).
- 36 fastigheter (23) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 4 428 Mkr (2 839).
- En fastighet (-) har avyttrats under perioden samt försäljning av ägarlägenheter och mark till ett värde om 290 Mkr (114).

	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	3 663	3 217	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	1 911	1 485	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275	854	691
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	1 603	3 003	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050	854	812
Värdeförändringar derivat, Mkr	-287	-57	-34	144	-114	227	-624	433	-71
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	2 621	3 869	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162
Förvaltningsfastigheter, Mkr	126 770	109 740	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278
Exploateringsfastigheter, Mkr ²⁾	2 408	-	1 598	-	-	-	-	-	-

Data per aktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ³⁾

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	14,56	21,49	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69
Förvaltningsresultat, kr	10,61	8,25	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	240,09	199,14	225,60	185,02	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	300,42	246,51	280,17	229,25	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37
Börskurs per bokslutsdag, kr	311,00	233,80	252,00	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Per den 31 december 2018 har pågående projekt i form av exploateringsfastigheter omklassificerats och därmed särskilts från förvaltningsfastigheter.

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

VD har ordet

Kära aktieägare,

Första halvåret 2019

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 29 % till 10,61 per aktie (8,25), för andra kvartalet blev ökningen 26 % till 5,61 per aktie (4,46).

Periodens resultat efter skatt blev lägre än föregående år på grund av mindre värdeförändringar jämfört med föregående år. Substansvärdet uppgick till 300,42 per aktie jämfört med 246,51 per aktie för ett år sedan, det vill säga en ökning med 22 %.

Investeringar och finansiering

Vi har under första halvåret gjort ett antal investeringar i förvaltningsfastigheter, projekt för egen förvaltning och exploateringsfastigheter. Utvecklingen i vårt befintliga bestånd samt i projekten känns sammantaget fortsatt positivt och jag tycker Balder har många möjligheter och fin potential framöver.

Tillgången till finansiering är fortsatt god och bland annat noterade vi under andra kvartalet en grön obligation på Nasdaq.

Intressebolag

Dessa gnetade på och förbättrade som grupp sitt förvaltningsresultat även under halvåret och andra kvartalet. I vanlig ordning är jag fortsatt positiv till gruppens möjligheter och resultatutveckling framöver.

Balder 14

I och med denna delårsrapport har Balder funnits i nuvarande form i 14 år. Substansvärdet respektive tecknings-/aktiekursutvecklingen har varit följande per 30 juni respektive år:

År	Aktiekurs (2005 avser	
	Substansvärde	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
2019	300,42	311,00

Genomsnittlig ökning per år: substansvärde: 31 %
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	2019 30 juni	2019 31 mars	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
Hyresintäkter	7 435	7 175	7 000	6 800	6 665	6 430	6 240	5 920	5 860	5 700	5 800
Fastighetskostnader	-1 940	-1 875	-1 885	-1 845	-1 815	-1 760	-1 720	-1 655	-1 690	-1 660	-1 695
Driftsöverskott	5 495	5 300	5 115	4 955	4 850	4 670	4 520	4 265	4 170	4 040	4 105
Förvaltnings- och administrationskostnader	-640	-620	-595	-590	-590	-565	-550	-510	-490	-490	-490
Förvaltningsresultat från intressebolag	750	775	735	660	650	650	640	600	530	530	505
Rörelseresultat	5 605	5 455	5 255	5 025	4 910	4 755	4 610	4 355	4 210	4 080	4 120
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-1 270	-1 250	-1 125	-1 100	-1 120	-1 120	-1 060	-1 050	-950	-950	-1 040
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-620	-580	-565	-555	-555	-550	-525	-475	-455	-450	-445
Förvaltningsresultat ¹⁾	3 715	3 625	3 565	3 370	3 235	3 085	3 025	2 830	2 805	2 680	2 635
Skatt	-775	-765	-750	-730	-700	-665	-650	-610	-605	-580	-570
Resultat efter skatt	2 940	2 860	2 815	2 640	2 535	2 420	2 375	2 220	2 200	2 100	2 065
Förvaltningsresultat per aktie, kr	20,64	20,14	19,81	18,72	17,97	17,14	16,81	15,72	14,47	13,78	13,52

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	2019 30 juni	2018 30 juni	2018 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	126 770	109 740	116 542
Exploateringsfastigheter	2 408	—	1 598
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 538	—	—
Övriga materiella anläggningstillgångar	154	113	123
Andelar i intressebolag ^{1,2)}	6 990	6 350	6 682
Fordringar	2 699	1 643	2 198
Likvida medel och finansiella placeringar	1 624	1 133	1 328
Summa tillgångar	142 184	118 978	128 471
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ³⁾	50 835	43 015	47 871
Uppskjuten skatteskuld	9 389	7 474	8 857
Räntebärande skulder	75 003	64 717	67 205
—varav Hybridkapital ⁴⁾	3 695	3 647	3 596
Derivat	1 472	1 052	965
Leasingavtal	1 538	—	—
Övriga skulder	3 947	2 721	3 573
Summa eget kapital och skulder	142 184	118 978	128 471
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	2 403 53,10	2 742 60,60	2 240 49,50
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	403 21,90	274 14,85	319 17,30
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	7 619	7 170	7 262
4) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 848	1 824	1 798

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2019 30 juni	2018 30 juni	2018 31 dec
Ingående eget kapital	47 871	39 725	39 725
Övergångseffekt IFRS 9	—	—92	—92
Ändrade redovisningsprinciper i SATO Oyj (IAS 12)	—	—	—124
Periodens/årets totalresultat	3 003	4 431	10 143
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	—3	—17	—111
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	—135	—135	—135
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	3	32	8
Periodens/årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	96	—930	—1 545
Utgående eget kapital	50 835	43 015	47 871

Intäkter, kostnader och resultat

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 2 159 Mkr (1 763), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 28 Mkr (35). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 29 % och uppgick till 1 911 Mkr (1 485), vilket motsvarar 10,61 kr per aktie (8,25). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 401 Mkr (311).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 966 Mkr (4 355). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 621 Mkr (3 869), motsvarande 14,56 kr per aktie (21,49). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 1 603 Mkr (3 003), värdeförändringar avseende räntederivat med -287 Mkr (-57) samt resultat från andelar i intressebolag om 462 Mkr (406).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 14 % till 3 663 Mkr (3 217), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 68 Mkr (94). Ökningen beror främst på förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktsportföljens hyresvärde per 30 juni uppgick till 7 721 Mkr (6 929). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 838 kr/kvm (1 758) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 2,9 % 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 286 Mkr (264) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -969 Mkr (-915) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -20 Mkr (-28).

Driftsöverskottet har ökat med 17 % till 2 694 Mkr (2 302), vilket innebär en överskottsgrad om 74 % (72).

På grund av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från 1 januari 2019 inom finansnettot, vilket påverkar fastighetskostnaderna positivt med 31 Mkr.

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 orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 589 Mkr (2 967). Realiserade värdeförändringar uppgick till 14 Mkr (35). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den

30 juni uppgick till 4,8 % (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 -324 Mkr (-293), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -7 Mkr (-10).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 15 i 2018 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 andra kvartalet har Balder förvärvat resterande andelar i Första Långgatan Fastigheter i GBG HB, därutöver har intressebolaget Balder Skåne AB delat ut samtliga tillgångar till sina ägare. De tidigare intressebolagen är numera dotterbolag.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 462 Mkr (406) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 401 Mkr (311).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 173 Mkr (161). Periodens skattekostnad uppgick till -112 Mkr (-66).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -606 Mkr (-554), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -14 Mkr (-21).

På grund av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från 1 januari 2019 inom finansnettot, vilket påverkat finansnettot negativt med -31 Mkr.

Dotterbolaget SATO har under andra kvartalet förtidsinlöst ett obligationslån, vilket medfört en engångskostnad om -127 Mkr, effekten har delvis uppvägs av att finansiella placeringar givit ett positivt resultat under perioden.

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -287 Mkr (-57). Periodens negativa värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har minskat under perioden. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,6 % (1,7) och för perioden 1,7 % (1,9).

Skatt

Koncernens totala skattekostnad uppgick till -570 Mkr (-448), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -9 Mkr (-23). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -116 Mkr (-137), vilket framförallt är hänförligt till SATO Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om -454 Mkr

(–311). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –83 Mkr (–87).

Skatt har beräknats med gällande skattesats i respektive land. I Sverige har skatten beräknats med 21,4 % på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 %, som gäller från och med 2021.

De nya skattereglerna gäller från 1 januari 2019 i Sverige. Balders bedömning är att de nya reglerna inte kommer att få en väsentlig effekt på 2019 års skatteberäkning under förutsättning att en effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske.

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 9 389 Mkr (7 474).

Andra kvartalet 2019

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2019 ökade med 17 % och uppgick till 1 113 Mkr (948). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för andra kvartalet 2019 ökade med 26 % och uppgick till 1 009 Mkr (802) vilket motsvarar 5,61 kr per aktie (4,46). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 206 Mkr (161). Hyresintäkterna uppgick till 1 866 Mkr (1 644) och fastighetskostnaderna till –460 Mkr (–435), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 16 % till 1 406 Mkr (1 209), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 25 Mkr (34). Överskottsgraden uppgick till 75 % (74).

På grund av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från 1 januari 2019 inom finansnettot, vilket påverkar fastighetskostnaderna positivt med 16 Mkr och finansnettot negativt med –16 Mkr under kvartalet.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 576 Mkr (2 169). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 433 Mkr (1 854) motsvarande 7,96 kr per aktie (10,30). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 895 Mkr (1 266), värdeförändringar avseende räntederivat med –187 Mkr (–41) samt resultat från andelar i intressebolag om 284 Mkr (236)

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 367 Mkr (1 222). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –7 837 Mkr (–6 066).

Periodens förvärv av förvaltningsfastigheter –4 064 Mkr (–2 839), investeringar i befintliga fastigheter och projekt –3 690 Mkr (–2 868), investeringar i materiella anläggnings-tillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande –563 Mkr (–503) samt utdelning till innehav utan bestämmande inflytande –135 Mkr (–135) summerar till –8 452 Mkr (–6 345).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 1 486 Mkr (1 561), genom försäljningar av fastigheter 290 Mkr (114), finansiella placeringar 31 Mkr (6), utdelning från intressebolag 144 Mkr (24), försäljning av aktier i intressebolag 15 Mkr (–) samt en nettoupplåning om 6 613 Mkr (3 967), vilket summerar till 8 580 Mkr (5 672).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 128 Mkr (–673). Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 8 723 Mkr (7 211) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 juni till 1 974 Mkr (1 483).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 732 personer (634), varav 303 kvinnor (286). Balder är organiserat i sju 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 169 Mkr (141).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 364 Mkr (1 146). Utdelning från dotterbolag ingick med 800 Mkr (1 608), övrigt finansnetto uppgick till –245 Mkr (–528) varav valutakursdifferenser uppgick till –466 Mkr (–969), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till –287 Mkr (–57).

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

Fastighetsbestånd

Balder ägde den 30 juni 1 275 förvaltningsfastigheter (1 173) med en uthyrningsbar yta om 4 181 tkvm (3 919) till ett värde om 126 770 Mkr (109 740). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 7 684 Mkr (6 891).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett värde av 2 408 Mkr (–). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 129 179 Mkr (109 740).

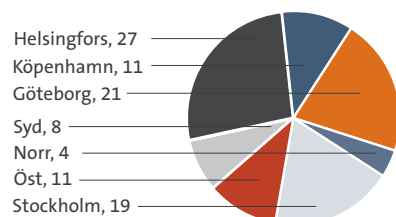
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2019-06-30 ¹⁾

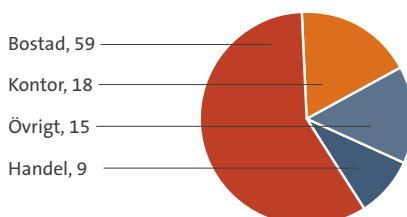
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	550	1 053 282	2 531	2 403	2 482	98	31 827	25
Stockholm	81	668 854	1 262	1 887	1 199	95	24 344	19
Göteborg	177	1 023 808	1 464	1 429	1 390	95	25 308	20
Köpenhamn	15	192 720	520	2 696	501	96	11 468	9
Syd	80	404 238	593	1 467	555	94	9 709	8
Öst	288	636 900	1 042	1 636	1 004	96	13 388	10
Norr	84	200 765	273	1 358	267	98	4 579	4
Totalt exklusive projekt	1 275	4 180 567	7 684	1 838	7 398	96	120 624	93
Projekt för egen förvaltning			37		37		6 146	5
Totalt förvaltningsfastigheter	1 275	4 180 567	7 721	1 838	7 435	96	126 770	98
Exploateringsfastigheter							2 408	2
Totalt fastighetsbestånd	1 275	4 180 567	7 721	1 838	7 435	96	129 179	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 006	2 502 429	4 710	1 882	4 593	98	68 157	53
Kontor	94	570 043	1 228	2 154	1 132	92	22 663	18
Handel	100	574 571	715	1 244	668	93	10 631	8
Övrigt	75	533 524	1 031	1 932	1 006	98	19 174	15
Totalt exklusive projekt	1 275	4 180 567	7 684	1 838	7 398	96	120 624	93
Projekt för egen förvaltning			37		37		6 146	5
Totalt förvaltningsfastigheter	1 275	4 180 567	7 721	1 838	7 435	96	126 770	98
Exploateringsfastigheter							2 408	2
Totalt fastighetsbestånd	1 275	4 180 567	7 721	1 838	7 435	96	129 179	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder 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.

Redovisat värde per region, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



Fastighetsbeståndets förändring

Förvaltningsfastigheter

Balders förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden. I Finland och Ryssland 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 30 juni uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,8 % (5,0) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 30 juni till 126 770 Mkr (109 740). Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 589 Mkr (2 967) och är i huvudsak hänförligt till förbättrat driftsöverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 7 308 Mkr (5 708) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 4 428 Mkr (2 839) avser förvärv och 2 880 Mkr (2 868) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har en fastighet avyttrats samt försälj-

ningar av ägarlägenheter och mark till ett försäljningsvärde om 290 Mkr (114). Resultatet från försäljningarna uppgick till 14 Mkr (35). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt tabellen nedan.

Projektfastigheter för egen förvaltning

Balder har per den 30 juni projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 6,1 Mdkr. Projekt med pågående byggnation ingår med 5,6 Mdkr och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 0,5 Mdkr. Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 8,1 Mdkr, vilket innebär att 2,5 Mdkr återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt. Projekten omfattar i huvudsak ca 1 200 lägenheter i Köpenhamn och ca 1 200 lägenheter i Helsingfors. Investeringarna avser ägarlägenheter som hyrs ut.

Exploateringsfastigheter

Balder har per den 30 juni exploateringsprojekt uppgående till 2,4 Mdkr. Projekt med pågående byggnation ingår med 1,4 Mdkr och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 1,0 Mdkr. Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 2,3 Mdkr, vilket innebär att 0,9 Mdkr återstår att investera. Merparten av de pågående byggnationerna avser bostadsrättsprojekt och omfattar i huvudsak ca 800 bostadsrättslägenheter i Sverige.

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehåller 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.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2019		2018	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Förvaltningsfastigheter 1 januari	116 542	1 185	98 360	1 148
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	2 880		2 868	
Förvärv	4 428	36	2 839	23
Avyttringar/omklassificeringar	-276	54 ³⁾	-79	2 ³⁾
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	1 589		2 967	
Valutaförändring	1 607		2 783	
Förvaltningsfastigheter 30 juni	126 770	1 275	109 740	1 173
Exploateringsfastigheter 1 januari ²⁾	1 598		–	
Upparbetade projektkostnader	810		–	
Exploateringsfastigheter 30 juni	2 408		–	
Totalt fastighetsbestånd 30 juni	129 179		–	

1) Antal förvaltningsfastigheter.

2) Per den 31 december 2018 har pågående projekt i form av exploateringsfastigheter omklassificerats och därmed särskilts från förvaltningsfastigheter.

3) Avser inga (–) avyttringar av förvaltningsfastigheter och 54 stycken (2) omklassificeringar.

Fastighetstransaktioner 2019

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Hans Michelsen 10	Malmö	Hotell	4 168
Ett	1	Stampen 7:12	Göteborg	Hotell	3 533
Ett	1	Lejonet 1	Malmö	Hotell	3 849
Ett	1	Bulten 1	Borås	Handel	1 815
Ett	1	Skorpionen 9	Luleå	Handel	1 800
Ett	1	Traktorn 5	Östersund	Handel	3 216
Ett	1	Basaren 1	Sundbyberg	Bostad	10 272
Ett	1	Muraren 9	Sundbyberg	Bostad	8 275
Ett	1	Kvillebäcken 61:5	Göteborg	Kontor	3 564
Ett	1	Kvillebäcken 61:8	Göteborg	Projekt	–
Ett	1	Aagaards plass 5	Sandefjord, Norge	Projekt	–
Ett	1	8 Fenchurch Place	London, Storbritannien	Kontor	9 161
Två	1	Ribby 1:531	Haninge	Bostad	3 140
Två	1	Loket 5 & 6	Nynäshamn	Bostad	6 305
Två	1	Masthugget 11:13	Göteborg	Kontor	32 528
Två	1	Lorensberg 49:2	Göteborg	Hotell	1 500
Två	1	Kobbegården 6:170	Göteborg	Kontor	1 574
Två	1	Skyffeln 2	Alingsås	Kontor	6 076
Två	1	Safiren 1	Alingsås	Bostad	4 342
Två	1	Skatan 1	Alingsås	Kontor	1 489
Två	1	Uggledal 408:1	Göteborg	Kontor	3 199
Två	1	Kobbegården 6:259	Göteborg	Kontor	–
Två	1	Kobbegården 6:261	Göteborg	Kontor	8 952
Två	1	Lorensberg 55:4	Göteborg	Kontor	3 376
Två	1	Lorensberg 55:8	Göteborg	Kontor	–
Två	1	Gårda 70:9	Göteborg	Bostad	1 520
Två	1	Lunden 45:2	Göteborg	Bostad	625
Två	1	Kobbegården 6:56	Göteborg	Kontor	2 891
Två	1	Kobbegården 6:169	Göteborg	Kontor	1 555
Två	1	Bolsheden 1:18	Kungsbacka	Kontor	4 568
Två	1	Bolsheden 1:48	Kungsbacka	Kontor	4 909
Två	1	Fallström 14	Mölnadal	Kontor	1 389
Två	1	Gaslyktan 8	Mölnadal	Kontor	6 386
Två	1	Ironmonger Lane	London, Storbritannien	Kontor	1 800
Två	1	Gnr: 102, bnr 4 (Øvre Eikervei 126)	Drammen, Norge	Projekt	–
Två	1	Gnr: 102, bnr 80 og bnr 90 (Øvre Eikervei 122)	Drammen, Norge	Projekt	–
Totalt	36				147 777
Avyttringar					
Två	–	Årstaäng 7	Stockholm	Kontor	10 187
Totalt	–				10 187

Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal fastighetsbolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se sidorna 28-31 i Balders årsredovisning 2018. I tabellen nedan redovisas Balders hälftenägda intressebolag samt Balders ägarandel om 49 % (-) av Sinoma Fastighets AB samt 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 Sjaelsö Management ApS, 20 % (20) av SHH Bostad AB och 25 % (25) av Rosengård Fastighets AB. För mer information om dessa intressebolag, se respektive bolags webbsida: Collector.se, Tornet.se, Brinova.se, Sjaelsømanagement.dk, Shhbostad.se och Rosengardfastigheter.se.

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2019-06-30¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	77	189 333	268	1 415	254	95	4 640	42
Göteborg	37	145 019	153	1 054	146	96	1 941	18
Öresund	20	60 015	89	1 489	78	88	1 393	13
Öst	25	97 052	117	1 205	113	97	1 689	15
Totalt exklusive projekt	159	491 419	627	1 276	592	94	9 663	88
Projekt för egen förvaltning			15		15		1 269	12
Totalt fastighetsbestånd	159	491 419	642	1 276	607	94	10 932	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	33	53 285	96	1 801	95	99	2 063	19
Kontor	27	67 511	99	1 462	90	91	1 465	13
Handel	60	232 376	278	1 195	265	96	3 663	34
Övrigt	39	138 247	155	1 120	141	91	2 472	23
Totalt exklusive projekt	159	491 419	627	1 276	592	94	9 663	88
Projekt för egen förvaltning			15		15		1 269	12
Totalt fastighetsbestånd	159	491 419	642	1 276	607	94	10 932	100

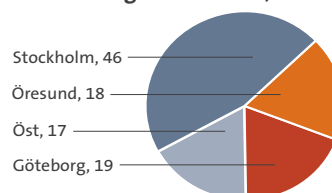
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

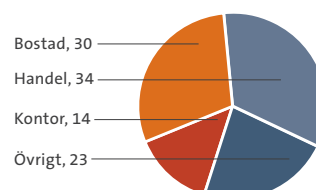
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2019 30 juni	2018 30 juni	2018 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	10 932	8 912	10 356
Övriga tillgångar	72	85	50
Likvida medel	245	186	111
Summa tillgångar	11 249	9 184	10 517
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	5 063	4 181	4 499
Uppskjuten skatteskuld	558	467	529
Räntebärande skulder	5 333	4 351	5 199
Övriga skulder	295	185	290
Summa eget kapital och skulder	11 249	9 184	10 517

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 7,5 år (7,7). Balders 10 största kontrakt svarar för 4,7 % (5,0) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 12,7 år (10,8).

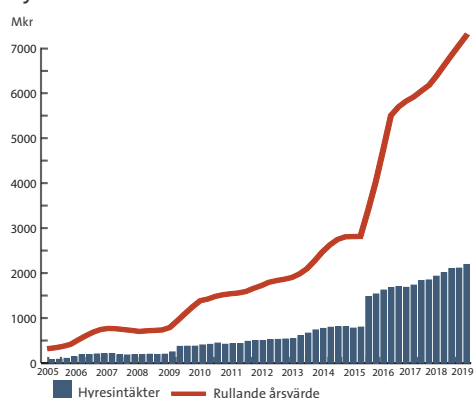
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,7 % (0,7) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 3,8 % (4,0) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2019-06-30

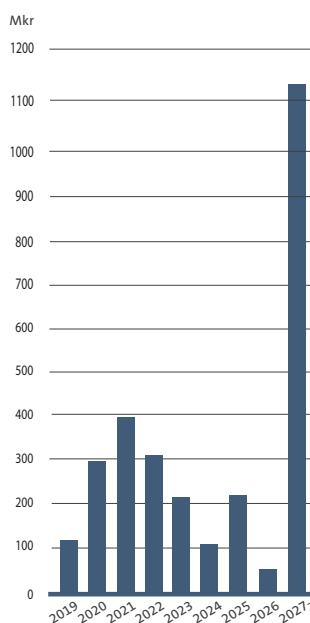
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2019	604	19	110	1
2020	943	30	292	4
2021	655	21	391	5
2022	455	14	316	4
2023–	495	16	1 751	24
Summa	3 152	100	2 860	38
Bostad ¹⁾	38 526		4 507	61
P-plats ¹⁾	4 905		17	0
Garage ¹⁾	4 504		50	1
Summa	51 087		7 435	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2019-06-30

- I.A. Hedin Bil AB
- ICA Sverige AB
- Kesko Oyj
- Ligula Hospitality Group
- Norska staten
- Scandic Hotels AB
- Stockholms Stad
- Stureplansgruppen
- Sundbybergs kommun
- Winn Hotel Group

Finansiering

Balder har tillgångar i Sverige, Norge, Danmark, Finland, Ryssland, Tyskland och Storbritannien 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

dess finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en löptid om 60 år och betraktas som hälften eget kapital av kreditvärderingsinstitutet S&P.

Balder har sedan tidigare grön finansiering från banker och Europeiska Investeringsbanken, under kvartalet har ett grönt ramverk offentliggjorts och 1 000 Mkr i gröna obligationer har emitterats. Under kvartalet har Balder även etablerat ett EMTN-program om 2 000 MEUR.

Finansiella nyckeltal

	2019 30 juni	2018 30 juni	2018 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	71 308	61 069	63 609
Hybridkapital, Mkr	3 695	3 647	3 596
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	10 697	8 694	10 148
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,5	5,0	5,6
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	3,5	3,1
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	50,3	51,9	49,9
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	4,8	4,2	4,6
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	19,1	20,6	20,0
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
Beräkning av Nettoskuld			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	71 308	61 069	63 609
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	1 848	1 824	1 798
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-1 624	-1 133	-1 328
Nettoskuld	71 532	61 760	64 079

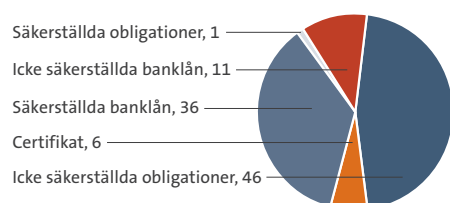
1) Finansiellt åtagande avser åtaganden som Balder har mot sina finansörer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenantar.

Finansiella mål

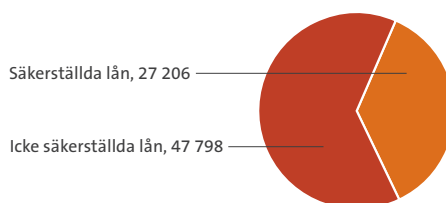
		Mål	Utfall ²⁾
Soliditet, %	lägst	40,0	35,8
Belåningsgrad, %	högst	50,0	50,3
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0	4,8

2) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Finansieringskällor, %



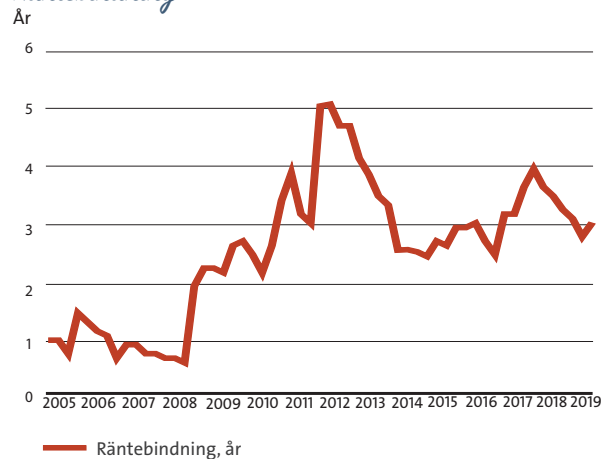
Fördelning säkerställd och icke säkerställd finansiering, Mkr



Belåningsgrad



Räntebindning



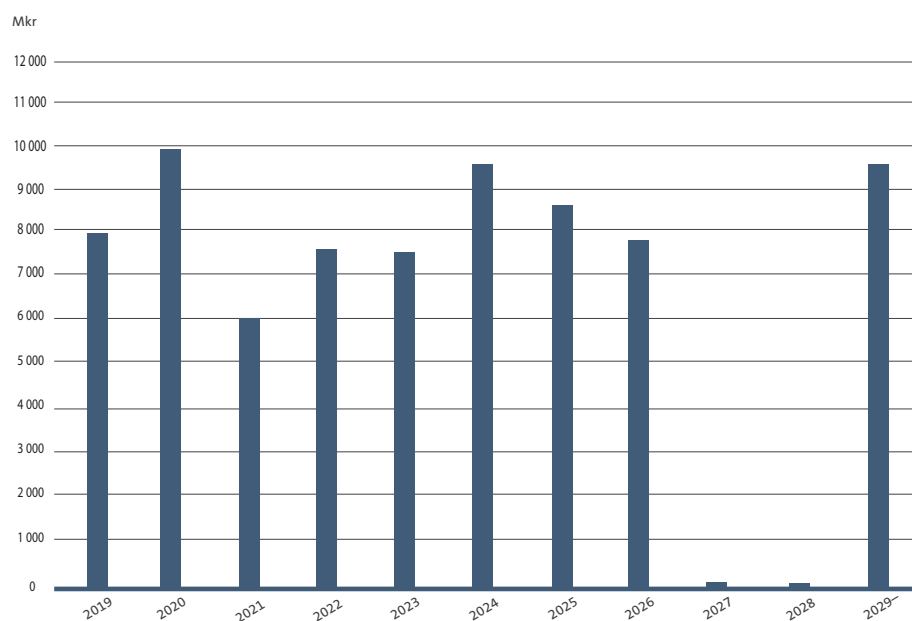
Ränteförfallostruktur per 2019-06-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	34 872	1,0	46
1–2 år	5 599	2,3	7
2–3 år	7 121	1,6	9
3–4 år	5 111	3,0	7
4–5 år	4 402	1,7	6
5–6 år	6 283	2,1	8
6–7 år	8 108	2,3	11
7–8 år	–	–	–
8–9 år	–	–	–
9–10 år	2 000	2,0	3
> 10 år	1 507	3,2	2
Summa	75 003	1,6	100

Kreditbindning per 2019-06-30

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	12 068	16
1–2 år	10 153	14
2–3 år	7 577	10
3–4 år	7 301	10
4–5 år	11 147	15
5–6 år	7 892	11
6–7 år	8 504	11
7–8 år	627	1
8–9 år	158	0
9–10 år	146	0
> 10 år	9 430	13
Summa	75 003	100

Kreditförfall per 2019-06-30



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Balder har avtalat om att förvärva tre fastigheter i Stockholm och Helsingfors med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 26 200 kvm. Fastigheterna i Stockholm utgörs i huvudsak av kontor och utbildning och fastigheten i Helsingfors utgörs av hotell. Fastigheten i Finland tillträds i Q3 och Stockholmsfastigheterna tillträds i Q4. Största hyresgästerna är Stockholms Konstnärliga Högskola, A house, Scandic, Tysk-Svenska Handelskammaren och Spendrups.

I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning som har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 37 Mkr (25) 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 2018 års årsredovisning, på sidorna 65-68. 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. Redovisningsprinciperna följer de som redovisades i årsredovisningen 2018, med tillägg för tillämpning av IFRS 16 enligt nedan.

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2019

Från och med den 1 januari 2019 tillämpar koncernen följande ny standard:

IFRS 16 Leasingavtal - Effekt av införandet av standarden

Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal från den 1 januari 2019. Ingen åtskillnad görs längre mellan operationella och finansiella leasingavtal. Som leasegivare/hyresvärd påverkar förändringen inte Balders redovisning. 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. Balder har genomfört en detaljerad genomgång av samtliga

leasingavtal där koncernen är leasetagare. Under genomgången har tomträttsavtal identifierats som de enskilt mest väsentliga leasingavtalen, tillsammans med ett antal hyresavtal i SATO Oyj. Per 30 juni 2019 uppgår leasingskulden för tomträttsavgälder och hyresavtal till 1 538 Mkr, skulden redovisas på egen rad i balansräkningen, Leasingavtal. Motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas i balansräkningen på raden, Leasingavtal; nyttjanderätt.

Koncernen har tillämpat den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att nyttjanderätter (tomträttsavtal) värderats till ett belopp som motsvarar leasingskulden per den 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 har således inte fått någon påverkan på eget kapital för koncernen. Då den förenklade övergångsmetoden har tillämpats har inte jämförelsetalen för 2018 räknats om.

Kostnaden för tomträttsavgälder om -31 Mkr har, som en effekt av övergång till IFRS 16, i sin helhet redovisats som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip då denna redovisades som en del i fastighetskostnaderna och belastade driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet påverkas inte.

Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingskuld i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal kommer istället att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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 17 juli 2019

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot
och VD

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2019 april-juni	2018 april-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018/2019 juli-juni	2018 jan-dec
Hysesintäkter	1 866	1 644	3 663	3 217	7 159	6 714
Fastighetskostnader	-460	-435	-969	-915	-1 878	-1 824
Driftsöverskott	1 406	1 209	2 694	2 302	5 281	4 890
Förvaltnings- och administrationskostnader	-168	-152	-324	-293	-623	-592
Andel i resultat från intressebolag	284	236	462	406	937	881
– varav förvaltningsresultat	206	161	401	311	748	658
– varav värdeförändringar	141	95	173	161	419	407
– varav skatt	-63	-20	-112	-66	-230	-184
Övriga intäkter/kostnader	-3	-2	-5	-4	-4	-3
Finansnetto	-328	-267	-606	-554	-1 128	-1 076
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-16	–	-31	–	-31	–
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 192	1 023	2 220	1 857	4 462	4 100
– varav Förvaltningsresultat	1 113	948	2 159	1 763	4 273	3 877
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	23	21	14	35	64	86
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	872	1 245	1 589	2 967	6 536	7 914
Värdeförändringar derivat	-187	-41	-287	-57	-264	-34
Värdeförändringar totalt	707	1 225	1 316	2 946	6 335	7 965
Resultat före skatt	1 899	2 248	3 536	4 803	10 798	12 065
Inkomstskatt	-323	-79	-570	-448	-2 018	-1 897
Periodens/årets resultat	1 576	2 169	2 966	4 355	8 779	10 169
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 433	1 854	2 621	3 869	8 060	9 308
Innehav utan bestämmande inflytande	142	315	345	486	719	861
	1 576	2 169	2 966	4 355	8 779	10 169
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	47	21	146	52	49	-45
Kassaflödessäkringar efter skatt	-54	-17	-117	10	-117	9
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	3	3	8	15	3	10
Periodens/årets totalresultat	1 571	2 175	3 003	4 431	8 714	10 143
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 357	1 780	2 511	3 558	7 957	9 003
Innehav utan bestämmande inflytande	214	396	492	874	758	1 140
	1 571	2 175	3 003	4 431	8 714	10 143
Förvaltningsresultat	1 113	948	2 159	1 763	4 273	3 877
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-104	-146	-249	-278	-544	-573
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 009	802	1 911	1 485	3 729	3 304
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,61	4,46	10,61	8,25	20,72	18,35
Resultat efter skatt per aktie, kr	7,96	10,30	14,56	21,49	44,78	51,71

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2019 30 juni	2018 30 juni	2018 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	126 770	109 740	116 542
Exploateringsfastigheter	2 408	—	1 598
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 538	—	—
Övriga materiella anläggningstillgångar	154	113	123
Andelar i intressebolag	6 431	5 273	6 219
Fordringar	2 699	1 643	2 198
Likvida medel och finansiella placeringar	1 624	1 133	1 328
Summa tillgångar	141 625	117 902	128 008
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	50 276	41 938	47 408
Uppskjuten skatteskuld	9 389	7 474	8 857
Räntebärande skulder	75 003	64 717	67 205
–varav Hybridkapital ²⁾	3 695	3 647	3 596
Derivat	1 472	1 052	965
Leasingavtal	1 538	—	—
Övriga skulder	3 947	2 721	3 573
Summa eget kapital och skulder	141 625	117 902	128 008
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	7 619	7 170	7 262
2) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad	1 848	1 824	1 798

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2019 30 juni	2018 30 juni	2018 31 dec
Ingående eget kapital	47 408	37 718	37 718
Övergångseffekt IFRS 9	—	–92	–92
Ändrade redovisningsprinciper i SATO Oyj (IAS 12)	—	—	–124
Periodens/årets totalresultat	3 003	4 431	10 143
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–3	–17	–111
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–135	–135	–135
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	3	32	8
Utgående eget kapital	50 276	41 938	47 408

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2019 april-juni	2018 april-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 jan-dec
Driftsöverskott	1 406	1 209	2 694	2 302	4 890
Övriga intäkter/kostnader	-3	-2	-5	-4	-3
Förvaltnings- och administrationskostnader	-168	-152	-324	-293	-592
Återläggning av avskrivningar	12	5	21	9	20
Betalt finansnetto	-488	-261	-825	-602	-1 099
Betald skatt	-92	-50	-193	-191	-345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	667	748	1 367	1 222	2 871
Förändring rörelsefordringar	43	281	-255	-91	-394
Förändring rörelseskulder	256	172	374	430	1 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	966	1 202	1 486	1 561	3 667
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 939	-2 385	-4 064	-2 839	-3 861
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-27	-9	-51	-15	-44
Förvärv av finansiella placeringar	-	-196	-50	-222	-593
Förvärv av aktier i intressebolag/kapitaltillskott/utlåning till intressebolag	-271	-235	-459	-250	-1 085
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-2 210	-1 402	-3 690	-2 868	-6 210
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-17	-3	-17	-111
Försäljning av fastigheter	208	86	290	114	311
Försäljning av finansiella placeringar	2	4	31	6	133
Försäljning av aktier i intressebolag	15	-	15	-	-
Utbetald utdelning från intressebolag	144	24	144	24	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 078	-4 131	-7 837	-6 066	-11 435
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-135	-135	-135	-135	-135
Upptagna lån	8 915	4 316	13 576	7 361	12 148
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-6 056	-1 837	-6 963	-3 393	-4 967
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 724	2 345	6 479	3 833	7 046
Periodens/årets kassaflöde	-388	-584	128	-673	-723
Likvida medel vid periodens/årets början	1 073	1 193	558	1 281	1 281
Likvida medel vid periodens/årets slut	686	608	686	608	558
Likvida medel	686	608	686	608	558
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	8 723	7 211	8 723	7 211	8 470
Financiella placeringar	938	525	938	525	770
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	10 697	8 694	10 697	8 694	10 148

Segmentinformation

Mkr	2019 april-juni	2018 april-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018/2019 juli-juni	2018 jan-dec
Hyresintäkter						
Helsingfors	608	578	1 197	1 129	2 370	2 302
Stockholm	304	258	600	497	1 161	1 057
Göteborg	343	307	666	612	1 309	1 255
Köpenhamn	135	113	272	214	533	475
Syd	147	101	282	196	530	444
Öst	258	230	512	457	994	940
Norr	71	56	133	111	261	240
Totalt	1 866	1 644	3 663	3 217	7 159	6 714
Driftsöverskott						
Helsingfors	443	402	845	767	1 661	1 583
Stockholm	248	206	476	382	916	821
Göteborg	272	234	510	453	1 009	951
Köpenhamn	105	88	214	169	423	378
Syd	118	76	225	143	424	343
Öst	168	165	333	317	661	645
Norr	52	38	92	72	187	168
Totalt	1 406	1 209	2 694	2 302	5 281	4 890

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 2 694 Mkr (2 302) och resultat före skatt 3 536 Mkr (4 803) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 1 603 Mkr (3 003), övriga intäkter/kostnader –5 Mkr (–4), förvaltnings- och administrationskostnader –324 Mkr (–293), andel i resultat från intressebolag 462 Mkr (406), finansnetto –606 Mkr (–554) samt värdeförändringar derivat –287 Mkr (–57).

Mkr	2019 30 juni	2018 30 juni	2018 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	31 827	29 900	30 881
Stockholm	24 344	20 043	23 523
Göteborg	25 308	20 184	22 448
Köpenhamn	11 468	10 168	11 033
Syd	9 709	7 424	8 151
Öst	13 388	12 173	12 436
Norr	4 579	4 016	4 271
Totalt exklusive projekt	120 624	103 908	112 742
Projekt för egen förvaltning	6 146	5 832	3 799
Totalt förvaltningsfastigheter	126 770	109 740	116 542
Exploateringsfastigheter	2 408	–	1 598
Totalt fastighetsbestånd	129 179	109 740	118 140

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 946 Mkr i region Helsingfors, 821 Mkr i region Stockholm, 2 860 Mkr i region Göteborg, 435 Mkr i region Köpenhamn, 1 558 Mkr i region Syd, 308 Mkr i region Norr samt med 952 Mkr i region Öst. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 2 347 Mkr och koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 810 Mkr. SATOs fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehaven i Norge klassificeras under region Norr, fastigheterna i Danmark under region Köpenhamn och fastigheterna i Tyskland och Storbritannien under region Syd.

Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2019 april-juni	2018 april-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018/2019 juli-juni	2018 jan-dec
Aktierelaterade¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Resultat efter skatt, kr	7,96	10,30	14,56	21,49	44,78	51,71
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	4,67	5,69	8,88	9,55	16,80	17,25
Förvaltningsresultat, kr	5,61	4,46	10,61	8,25	20,72	18,35
Driftsöverskott, kr	6,40	5,38	12,24	10,24	24,00	22,00
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Eget kapital, kr	240,09	199,14	240,09	199,14	240,09	225,60
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	300,42	246,51	300,42	246,51	300,42	280,17
Börskurs per bokslutsdagen, kr	311,00	233,80	311,00	233,80	311,00	252,00
Fastighetsrelaterade						
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 838	1 758	1 838	1 758	1 838	1 802
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 770	1 691	1 770	1 691	1 770	1 737
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	75	74	74	72	74	73
Redovisat värde, kr/kvm	28 854	26 512	28 854	26 512	28 854	28 013
Antal förvaltningsfastigheter	1 275	1 173	1 275	1 173	1 275	1 185
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 181	3 919	4 181	3 919	4 181	4 025
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 009	802	1 911	1 485	3 729	3 304
Finansiella						
Avkastning eget kapital, %	9,2	14,0	10,0	16,1	20,4	25,2
Avkastning totalt kapital, %	4,6	5,2	5,0	6,7	9,1	11,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,5	4,8	4,2	4,9	4,6
Soliditet, %	35,8	36,2	35,8	36,2	35,8	37,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,4	1,5	1,4	1,4
Belåningsgrad, %	50,3	51,9	50,3	51,9	50,3	49,9

Nyckeltal exklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2019 april-juni	2018 april-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018/2019 juli-juni	2018 jan-dec
Aktierelaterade¹⁾						
Eget kapital, kr	236,99	193,16	236,99	193,16	236,99	223,03
Finansiella						
Avkastning eget kapital, %	9,4	14,5	10,2	16,9	20,8	26,1
Avkastning totalt kapital, %	4,6	5,3	5,0	6,8	9,2	11,2
Soliditet, %	35,5	35,6	35,5	35,6	35,5	37,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4
Belåningsgrad, %	50,5	52,4	50,5	52,4	50,5	50,1

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2019 april-juni	2018 april-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018/2019 juli-juni	2018 jan-dec
Nettoomsättning	82	75	169	141	316	289
Administrationskostnader	-91	-67	-178	-133	-338	-292
Rörelseresultat	-9	8	-10	9	-22	-4
Resultat från finansiella poster						
Utdelning från dotterbolag	800	1 608	800	1 608	800	1 608
Övrigt finansnetto	-115	19	-245	-528	393	110
– varav valutakursdifferenser	-213	-211	-466	-969	-226	-729
Värdeförändringar derivat	-187	-41	-287	-57	-264	-34
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	489	1 595	259	1 033	906	1 680
Bokslutsdispositioner						
Lämnade koncernbidrag	–	–	–	–	-87	-87
Resultat före skatt	489	1 595	259	1 033	820	1 594
Uppskjuten skatt	57	-11	105	113	-11	-3
Periodens/årets resultat ¹⁾	546	1 584	364	1 146	809	1 590

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2019 30 juni	2018 30 juni	2018 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	22	10	18
Finansiella anläggningstillgångar	11 728	6 865	11 319
Fordringar på koncernbolag	45 058	40 491	38 337
Kortfristiga fordringar	205	162	197
Likvida medel och finansiella placeringar	1 176	879	1 000
Summa tillgångar	58 190	48 407	50 870
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 592	10 783	11 227
Räntebärande skulder	38 417	31 474	33 275
– varav Hybridkapital	3 695	3 647	3 596
Skulder till koncernbolag	7 100	5 326	5 282
Derivat	733	468	446
Övriga skulder	349	356	640
Summa eget kapital och skulder	58 190	48 407	50 870

Aktien och ägarna

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 juni uppgick till 55 980 Mkr (42 084).

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 periodens utgång ca 14 000 aktieägare (13 000). Under perioden omsattes ca 34,7 miljoner aktier (36,6) vilket motsvarar i genomsnitt ca 302 000 aktier per handelsdag (305 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 39 % (41). Kursen på aktien var den 30 juni 311,00 kr (233,80) och motsvarar en uppgång med 23 % 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 2019 beslutades bland annat följande:

Stämman fastställde bokslutet för 2018 och beslutade ingen aktieutdelning ska lämnas.

Stämman beviljades styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet samt omvalde Christina Rogestam, Erik Selin, Fredrik Svensson, Sten Duner samt Anders Wennergren. Till styrelseordförande utsågs Christina Rogestam.

Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden till nästa årsstämma, vid ett eller fler tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier i serie B motsvarande högst 20 000 000 aktier.

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.

Ägarförteckning per 2019-06-30

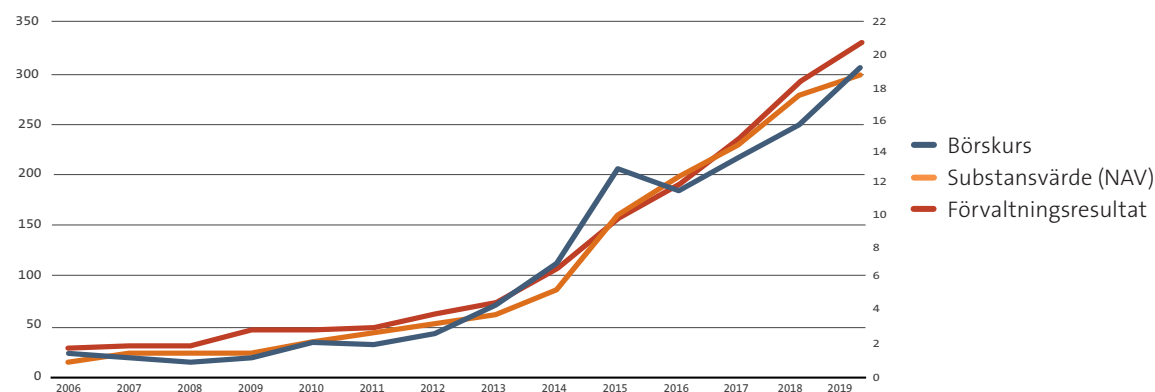
Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	36,4	49,9
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	9,1	15,2
Swedbank Robur fonder	–	7 929 480	7 929 480	4,4	2,8
SEB Investment Management	–	7 641 157	7 641 157	4,2	2,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	7 383 011	7 383 011	4,1	2,6
Handelsbanken Fonder AB	–	5 201 982	5 201 982	2,9	1,9
Vanguard	–	3 396 706	3 396 706	1,9	1,2
Andra AP-fonden	–	3 097 772	3 097 772	1,7	1,1
CBNY - Norges Bank	–	2 448 697	2 448 697	1,4	0,9
Livförsäkringsbolaget Skandia	–	2 122 885	2 122 885	1,2	0,8
Övriga	4 212	58 795 438	58 799 650	32,7	20,9
Totalt	11 229 432	168 770 568	180 000 000	100	100

Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat

Börskurs, Substansvärde (NAV)

Förvaltningsresultat

SEK/aktie



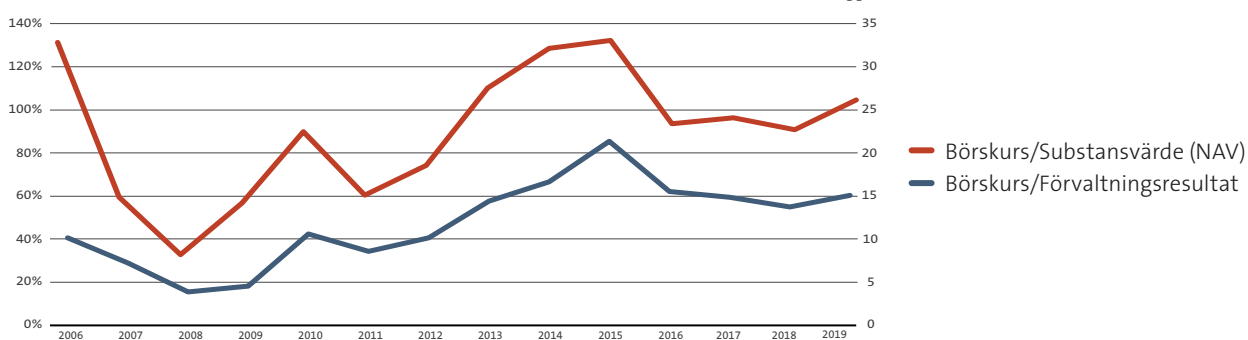
Börskurs/substansvärde & Börskurs/förvaltningsresultat

Börskurs/Substansvärde (NAV)

Börskurs/Förvaltningsresultat

%

ggr



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 delårsboks slut 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 delårsboks slut 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 inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning 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 ratinginstitutet S&P betraktas som 50 % eget kapital.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

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.

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie, kr

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

Förvaltningsresultat per aktie, kr

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens 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 (NAV), kr

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

Resultat efter skatt per aktie, kr

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande 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.

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 och fastighetsskatt.

Förvaltningsfastigheter

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

Hyresvärde, Mkr¹⁾

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 17 juli 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

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
Syd	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
Köpenhamn	Vesterbrogade 1 E, 5. sal · 1620 København V · Tel: +45-88 13 61 51
Öst	Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel: 011-15 88 90 Rönnergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel: 021-10 98 90