

Fastighets AB Balder

Delårsrapport

januari-september 2019

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 970 Mkr (2 428), vilket motsvarar en ökning per aktie med 22 % till 16,50 kr (13,49)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 313,73 kr per aktie (269,66)
- Hyresintäkterna uppgick till 5 577 Mkr (4 926)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 473 Mkr (7 269) motsvarande 24,85 kr per aktie (40,38)

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 september 2019 ett värde om 133,2 Mdkr (114,5). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Clarion Hotel Draken, Göteborg
Illustrationsbild: Adore Adore

Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Juli-september 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 1 915 Mkr (1 709), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 31 Mkr (57).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 460 Mkr (1 286), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 23 Mkr (43).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 12 % till 1 060 Mkr (943), vilket motsvarar 5,89 kr per aktie (5,24).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 350 Mkr (3 348). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,7 % (4,8), vilket även är 0,1 procentenheter lägre än vid årsskiftet.
- Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet före skatt med -186 Mkr (80).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 094 Mkr (3 600).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 852 Mkr (3 400) vilket motsvarar 10,29 kr per aktie (18,89).
- En förvaltningsfastighet (4) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 122 Mkr (727).
- Inga förvaltningsfastigheter (-) har avyttrats under perioden, endast försäljning av ägarlägenheter och mark har skett till ett värde om 20 Mkr (152).
- En exploateringsfastighet har avyttrats och resultatavräknats under kvartalet. Försäljningsresultatet uppgick till 95 Mkr (-).

Januari-september 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 5 577 Mkr (4 926), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 92 Mkr (169).
- Driftsöverskottet uppgick till 4 153 Mkr (3 588), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 66 Mkr (120).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 22 % till 2 970 Mkr (2 428), vilket motsvarar 16,50 kr per aktie (13,49).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 2 953 Mkr (6 351). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,7 % (4,8), vilket även är 0,1 procentenheter lägre än vid årsskiftet.
- Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet före skatt med -473 Mkr (24).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 060 Mkr (7 955).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 473 Mkr (7 269) vilket motsvarar 24,85 kr per aktie (40,38).
- 37 förvaltningsfastigheter (27) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 4 550 Mkr (3 566).
- En förvaltningsfastighet (-) har avyttrats under perioden samt försäljning av ägarlägenheter och mark till ett värde om 310 Mkr (266).

	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	5 577	4 926	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	2 970	2 428	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275	854	691
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	2 953	6 351	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050	854	812
Värdeförändringar derivat, Mkr	-473	24	-34	144	-114	227	-624	433	-71
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	4 473	7 269	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162
Förvaltningsfastigheter, Mkr	130 802	114 548	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278
Exploateringsfastigheter, Mkr ²⁾	2 370	-	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	24,85	40,38	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69
Förvaltningsresultat, kr	16,50	13,49	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	249,48	218,62	225,60	185,02	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	313,73	269,66	280,17	229,25	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37
Börskurs per bokslutsdag, kr	372,80	246,60	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,

Tredje kvartalet 2019

Förvaltningsresultatet ökade under tredje kvartalet med 12 % och för perioden januari-september med 22 %. Aktuell intjäning fortsätter att förbättras och är 16 % upp jämfört med Q3 förra året. Totalt sett känns det fortsatt stabilt och positivt framgent.

Exploateringsfastigheter i projekt

I resultaträkningen redovisar vi för första gången en försäljning av exploateringsfastighet. Resultatet (95 Mkr) avser ett bostadsrättsprojekt som färdigställts. Vi har många Brf-projekt framför oss och resultatet kommer även framgent avräknas vid färdigställande vilket innebär stor variation resultatmässigt mellan kvartal och år för denna del av vår verksamhet.

För projekt som behålls för eget långsiktigt ägande redovisas resultatet som orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Sammantaget känns hela vår projektportfölj mycket bra med stora möjligheter och begränsade risker.

Investeringar

Q3 var ett lugnt kvartal med endast ett tillträde av en hotellfastighet i Helsingfors.

Efter periodens utgång har vi i Göteborg förvärvat en fin centralt belägen förvaltningsfastighet om 38 000 kvm samt en välbelägen bostadsbyggrätt.

Även om konkurrensen om fastigheter är fortsatt hård så känner jag mig fortsatt optimistisk gällande möjligheter att hitta rimligt bra investeringar över tid.

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 sept	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
Hyresintäkter	7 830	7 435	7 175	7 000	6 800	6 665	6 430	6 240	5 920	5 860	5 700
Fastighetskostnader ²⁾	-2 060	-1 940	-1 875	-1 885	-1 845	-1 815	-1 760	-1 720	-1 655	-1 690	-1 660
Driftsöverskott	5 770	5 495	5 300	5 115	4 955	4 850	4 670	4 520	4 265	4 170	4 040
Förvaltnings- och administrationskostnader	-640	-640	-620	-595	-590	-590	-565	-550	-510	-490	-490
Förvaltningsresultat från intressebolag	775	750	775	735	660	650	650	640	600	530	530
Rörelseresultat	5 905	5 605	5 455	5 255	5 025	4 910	4 755	4 610	4 355	4 210	4 080
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld ²⁾	-1 330	-1 270	-1 250	-1 125	-1 100	-1 120	-1 120	-1 060	-1 050	-950	-950
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-655	-620	-580	-565	-555	-555	-550	-525	-475	-455	-450
Förvaltningsresultat ¹⁾	3 920	3 715	3 625	3 565	3 370	3 235	3 085	3 025	2 830	2 805	2 680
Skatt ³⁾	-855	-775	-765	-750	-730	-700	-665	-650	-610	-605	-580
Resultat efter skatt	3 065	2 940	2 860	2 815	2 640	2 535	2 420	2 375	2 220	2 200	2 100
Förvaltningsresultat per aktie, kr	21,78	20,64	20,14	19,81	18,72	17,97	17,14	16,81	15,72	14,47	13,78

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) På grund av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från 1 januari 2019 inom finansnettot. Tidigare perioder har ej räknats om.

3) Avser huvudsakligen uppskjuten skatt, vilket inte är kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga per 30 september 2019 är inklusive förvärvade fastigheter med tillträde 1 oktober 2019.

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 september.

Mkr	2019 30 sept	2018 30 sept	2018 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	130 802	114 548	116 542
Exploateringsfastigheter	2 370	–	1 598
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 551	–	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	158	114	123
Andelar i intressebolag ^{1,2)}	7 202	6 556	6 682
Fordringar	2 932	1 660	2 198
Likvida medel och finansiella placeringar	5 345	1 177	1 328
Summa tillgångar	150 361	124 055	128 471
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ³⁾	52 877	46 553	47 871
Uppskjuten skatteskuld	9 830	8 322	8 857
Räntebärande skulder	80 191	65 462	67 205
–varav Hybridkapital ⁴⁾	3 755	3 603	3 596
Derivat	1 735	865	965
Leasingavtal	1 551	–	–
Övriga skulder	4 176	2 853	3 573
Summa eget kapital och skulder	150 361	124 055	128 471
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	2 349 51,90	2 796 61,80	2 240 49,50
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	455 24,70	326 17,70	319 17,30
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	7 971	7 201	7 262
4) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet	1 878	1 802	1 798

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2019 30 sept	2018 30 sept	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	5 130	8 034	10 143
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–3	–79	–111
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–135	–135	–135
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	3	–	8
Periodens/årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	10	–901	–1 545
Utgående eget kapital	52 877	46 553	47 871

Intäkter, kostnader och resultat

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 3 398 Mkr (2 862), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 41 Mkr (72). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 22 % och uppgick till 2 970 Mkr (2 428), vilket motsvarar 16,50 kr per aktie (13,49). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 612 Mkr (485).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 060 Mkr (7 955). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 473 Mkr (7 269), motsvarande 24,85 kr per aktie (40,38). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 2 953 Mkr (6 351), värdeförändringar avseende exploateringsfastigheter med 95 Mkr (-), värdeförändringar avseende räntederivat med -473 Mkr (24) samt resultat från andelar i intressebolag om 726 Mkr (590).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 13 % till 5 577 Mkr (4 926), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 92 Mkr (169). Ökningen beror främst på förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktspportföljens hyresvärde per 30 september uppgick till 7 963 Mkr (7 062). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 874 kr/kvm (1 762) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 3,3 % (2,5) efter justering för valutakursförändring.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 96 % (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 301 Mkr (262) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -1 424 Mkr (-1 338) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -26 Mkr (-48).

Driftsöverskottet har ökat med 16 % till 4 153 Mkr (3 588), vilket innebär en överskottsgrad om 74 % (73).

På grund av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från 1 januari 2019 inom finansnettot, vilket påverkar fastighetskostnaderna positivt med 47 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 september genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 933 (6 301). Realiserade värdeförändringar uppgick till

20 Mkr (50). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september uppgick till 4,7 % (4,8), vilket även är 0,1 procentenheter lägre än vid årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och ett något lägre avkastningskrav.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

För första gången redovisas ett resultat från Balders satsning på exploateringsprojekt. Ett första projekt har resultatavräknats och redovisas på två nya rader i koncernens resultaträkning.

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknadsförings- och försäljningsomkostnader, vilka kostnadsförs i takt med att de uppkommer. Periodens försäljningsresultat uppgick till 95 Mkr (-) och omfattar försäljning av exploateringsfastigheten Sjöstjärnans (Rud 8:15) bostadsrättslägenheter i Göteborg.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till -485 Mkr (-436), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -9 Mkr (-19).

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 året 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 726 Mkr (590) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 612 Mkr (485).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 304 Mkr (228). Periodens skattekostnad uppgick till -190 Mkr (-123).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -883 Mkr (-774), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -16 Mkr (-30).

På grund av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från 1 januari 2019 inom finansnettot, vilket påverkat finansnettot negativt med -47 Mkr.

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -473 Mkr (24). 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 % (1,8).

Skatt

Koncernens totala skattekostnad uppgick till -1 026 Mkr (-1 385), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -13 Mkr (-43). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -184 Mkr (-209), vilket framförallt är hänförligt till SATO Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om -842 Mkr (-1 176). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -120 Mkr (-130).

Skatt har beräknats med gällande skattesats i respektive land. I Sverige har skatten beräknats med 21,4 % på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjutna skatteskulder och skat-tefordringar 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 9 830 Mkr (8 322).

Tredje kvartalet 2019

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2019 ökade med 13 % och uppgick till 1 239 Mkr (1 099). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för tredje kvartalet 2019 ökade med 12 % och uppgick till 1 060 Mkr (943) vilket motsvarar 5,89 kr per aktie (5,24). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 211 Mkr (174). Hyresintäkterna uppgick till 1 915 Mkr (1 709) och fastighetskostnaderna till -455 Mkr (-423), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 14 % till 1 460 Mkr (1 286), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 23 Mkr (43). Överskottsgraden uppgick till 76 % (75).

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 2 094 Mkr (3 600). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 852 Mkr (3 400) motsvarande 10,29 kr per aktie (18,89). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 1 350 Mkr (3 348), värdeförändringar avseende exploateringsfastigheter med 95 Mkr (-), värdeförändringar avseende räntederivat med -186 Mkr (80) samt resultat från andelar i intressebolag om 264 Mkr (185).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 301 Mkr (2 000). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -9 830 Mkr (-8 412). Periodens förvärv av förvaltningsfastigheter -4 083 Mkr (-3 566), investeringar i befintliga fastigheter och projekt -5 606 Mkr (-4 404), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande -941 Mkr (-739) samt utdelning till innehav utan bestämmande inflytande -135 Mkr (-135) summerar till -10 766 Mkr (-8 843).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 2 687 Mkr (2 452), genom försäljningar av förvaltningsfastigheter 310 Mkr (266), exploateringsfastigheter 387 Mkr (-), finansiella placeringar 47 Mkr (7), utdelning från intressebolag 42 Mkr (24), försäljning av aktier i intressebolag 15 Mkr (-) samt en nettouplåning om 11 077 Mkr (5 286), vilket summerar till 14 565 Mkr (8 035).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 3 799 Mkr (-808). Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 8 791 Mkr (7 147) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 september till 5 695 Mkr (1 527).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 september uppgick till 750 personer (643), varav 305 kvinnor (284). 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 261 Mkr (197).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 117 Mkr (1 646). Utdelning från dotterbolag ingick med 800 Mkr (1 608), övrigt finansnetto uppgick till -361 Mkr (30) varav valutakursdifferenser uppgick till -670 Mkr (-762), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till -473 Mkr (24).

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 september 1 280 förvaltningsfastigheter (1 179) med en uthyrningsbar yta om 4 191 tkvm (3 993) till ett värde om 130 802 Mkr (114 548). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 7 854 Mkr (7 035).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett värde av 2 370 Mkr (-). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 133 172 Mkr (114 548).

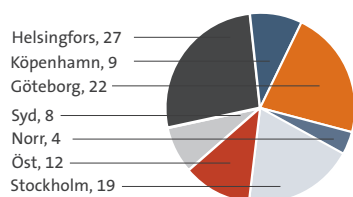
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2019-09-30 ¹⁾

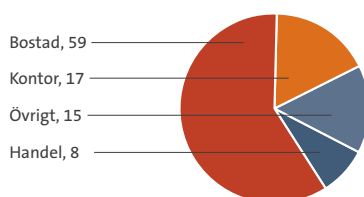
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvmm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	556	1 057 852	2 603	2 461	2 560	98	32 541	24
Stockholm	81	670 570	1 271	1 895	1 200	94	24 804	19
Göteborg	177	1 023 808	1 484	1 450	1 411	95	26 010	20
Köpenhamn	15	192 906	542	2 809	515	95	11 656	9
Syd	80	404 238	615	1 520	574	93	10 016	8
Öst	287	640 663	1 064	1 660	1 025	96	14 420	11
Norr	84	200 765	276	1 374	269	97	4 687	4
Totalt exklusive projekt	1 280	4 190 802	7 854	1 874	7 554	96	124 134	93
Projekt för egen förvaltning			108		108		6 667	5
Totalt förvaltningsfastigheter	1 280	4 190 802	7 963	1 874	7 662	96	130 802	98
Exploateringsfastigheter							2 370	2
Totalt fastighetsbestånd	1 280	4 190 802	7 963	1 874	7 662	96	133 172	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 010	2 506 783	4 841	1 931	4 701	97	70 509	53
Kontor	94	570 043	1 256	2 204	1 162	92	23 286	17
Handel	100	574 571	716	1 246	669	93	10 690	8
Övrigt	76	539 405	1 040	1 929	1 022	98	19 649	15
Totalt exklusive projekt	1 280	4 190 802	7 854	1 874	7 554	96	124 134	93
Projekt för egen förvaltning			108		108		6 667	5
Totalt förvaltningsfastigheter	1 280	4 190 802	7 963	1 874	7 662	96	130 802	98
Exploateringsfastigheter							2 370	2
Totalt fastighetsbestånd	1 280	4 190 802	7 963	1 874	7 662	96	133 172	100

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

Redovisat värde per region, 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 september uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,7 % (4,8) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,1 procentenheter lägre än vid årsskiftet.

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

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 30 september till 130 802 Mkr (114 548). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 2 933 Mkr (6 301) och är hänförligt till förbättrat driftsöverskott och något lägre avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 9 092 Mkr (7 970) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 4 550 Mkr (3 566) avser förvärv och 4 542 Mkr (4 404) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har en förvaltningsfastighet avyttrats samt försäljningar av ägarlägenheter och mark till ett försäljningsvärde om 310 Mkr (266). Resultatet från försäljningarna uppgick till 20 Mkr (50).

Projektfastigheter för egen förvaltning

Balder har per den 30 september projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 6,7 Mdkr. Projekt med pågående byggnation ingår med 6,1 Mdkr och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 0,6 Mdkr. Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 8,5 Mdkr, vilket innebär att 2,4 Mdkr återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt. Projekten omfattar i huvudsak ca 1 200 lägenheter i Köpenhamn och ca 1 400 lägenheter i Helsingfors. Investeringarna avser ägarlägenheter som hyrs ut.

Exploateringsfastigheter

Balder har per den 30 september 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 2,8 Mdkr, vilket innebär att 1,4 Mdkr återstår att investera. Merparten av de pågående byggnationerna avser bostadsrättsprojekt och omfattar i huvudsak ca 900 bostadsrättslägenheter i Sverige.

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.

Som ett resultat av Balders satsning på exploateringsprojekt redovisas i kvartal tre ett försäljningsresultat för första gången avseende projektverksamheten. Förtättningsprojektet Sjöstjärnans (Rud 8:15) bostadsrättslägenheter i Göteborg har resultatavräknats. Anskaffningskostnaden för projektet uppgick till -292 Mkr och resultatet från försäljningen uppgick till 95 Mkr.

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	4 542		4 404	
Förvärv	4 550	37	3 566	27
Avyttringar/omklassificeringar	-290	58 ³⁾	-216	4 ³⁾
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	2 933		6 301	
Valutaförändring	2 525		2 133	
Förvaltningsfastigheter 30 september	130 802	1 280	114 548	1 179
Exploateringsfastigheter 1 januari ²⁾	1 598		-	
Upparbetade projektkostnader	1 064		-	
Försäljning	-292		-	
Exploateringsfastigheter 30 september	2 370		-	
Totalt fastighetsbestånd 30 september	133 172		-	

1) Antal förvaltningsfastigheter.

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

3) Avser inga (-) avyttringar av förvaltningsfastigheter och 58 stycken (4) 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	Uggedal 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	Mölndal	Kontor	1 389
Två	1	Gaslyktan 8	Mölndal	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	–
Tre	1	91-12-352-1 (Helsinginkatu 25)	Helsingfors, Finland	Hotell	3 979
Totalt	37				151 756
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, Sjaelsoe-management.dk, Shhbostad.se och Rosengardfastigheter.se.

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2019-09-30¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	79	197 770	291	1 470	276	95	5 147	46
Göteborg	38	145 019	153	1 054	146	96	1 979	18
Öresund	21	62 115	94	1 510	83	88	1 463	13
Öst	27	99 982	135	1 351	131	97	1 863	17
Totalt exklusive projekt	165	504 885	673	1 332	636	95	10 452	93
Projekt för egen förvaltning			1		1		772	7
Totalt fastighetsbestånd	165	504 885	673	1 332	636	95	11 224	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	38	66 752	125	1 879	124	99	2 669	24
Kontor	27	67 511	98	1 456	90	92	1 507	13
Handel	60	232 376	278	1 198	267	96	3 712	33
Övrigt	40	138 247	170	1 233	155	91	2 564	23
Totalt exklusive projekt	165	504 885	673	1 332	636	95	10 452	93
Projekt för egen förvaltning			1		1		772	7
Totalt fastighetsbestånd	165	504 885	673	1 332	636	95	11 224	100

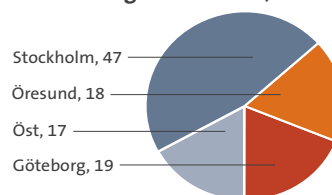
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

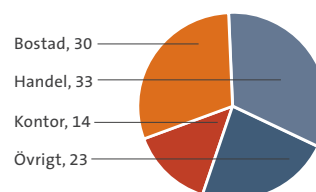
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2019 30 sept	2018 30 sept	2018 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	11 224	9 187	10 356
Övriga tillgångar	86	90	50
Likvida medel	212	163	111
Summa tillgångar	11 521	9 440	10 517
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	5 236	4 270	4 499
Uppskjuten skatteskuld	622	489	529
Räntebärande skulder	5 349	4 420	5 199
Övriga skulder	314	261	290
Summa eget kapital och skulder	11 521	9 440	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.

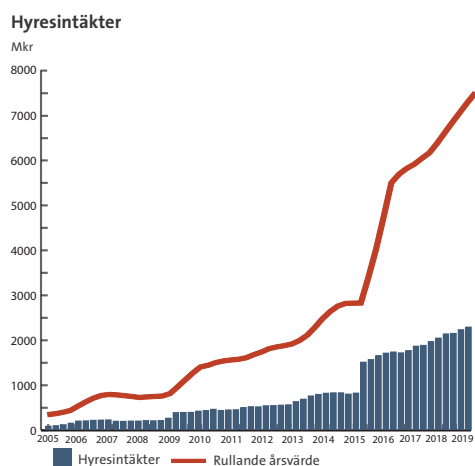
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 7,2 år (7,8). Balders 10 största kontrakt svarar för 4,5 % (5,5) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 13,0 år (12,2).

Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,7 % (0,9) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 3,7 % (4,0) av de totala hyresintäkterna.

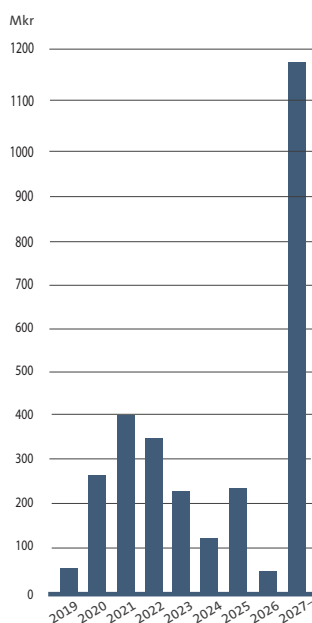
Hyreskontraktstruktur 2019-09-30

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2019	176	5	62	1
2020	1 208	38	272	4
2021	724	23	396	5
2022	499	16	344	4
2023–	598	19	1 824	24
Summa	3 205	100	2 899	38
Bostad ¹⁾	39 098		4 695	61
P-plats ¹⁾	4 935		18	0
Garage ¹⁾	4 575		51	1
Summa	51 813		7 662	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2019-09-30

- I.A. Hedin Bil AB
- ICA Sverige AB
- Kesko Oyj
- Ligula Hospitality Group
- Norska staten
- Scandic Hotels
- 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 ett flertal 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 till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstitutet.

Balder har under kvartalet emitterat en första obligation om 500 MEUR inom EMTN-programmet. Obligationen har en löptid om 7,4 år och en fast ränta om 1,15 %. Under kvartalet har ramen avseende Balders MTN-program höjts från 10 Mdkr till 15 Mdkr.

Finansiella nyckeltal

	2019 30 sept	2018 30 sept	2018 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	76 436	61 859	63 609
Hybridkapital, Mkr	3 755	3 603	3 596
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	14 486	8 674	10 148
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,6	5,0	5,6
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	3,3	3,1
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	48,5	50,4	49,9
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	5,1	4,7	4,6
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	17,4	19,6	20,0
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
Beräkning av Nettoskuld			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	76 436	61 859	63 609
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstitutet), Mkr	1 878	1 802	1 798
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-5 345	-1 177	-1 328
Nettoskuld	72 968	62 483	64 079

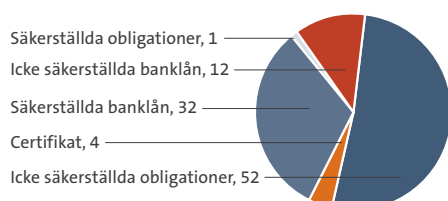
1) Finansiellt åtagande avser åtaganden som Balder har mot sina finansörer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenantar.

Finansiella mål

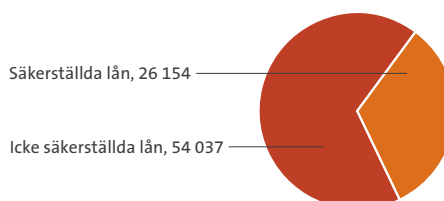
	Mål	Utfall ²⁾
Soliditet, %	lägst	40,0
Belåningsgrad, %	högst	50,0
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0

2) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Finansieringskällor, %



Fördelning säkerställd och icke säkerställd finansiering, Mkr



Beläningsgrad



Räntebindning



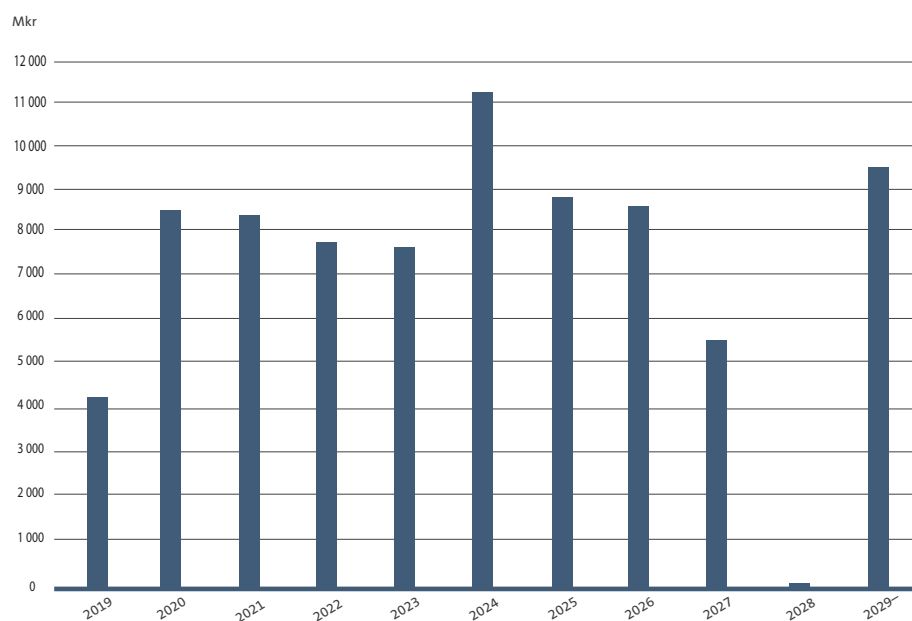
Ränteförfallostruktur per 2019-09-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	33 546	0,9	42
1–2 år	4 294	2,4	5
2–3 år	7 413	1,8	9
3–4 år	4 827	3,0	6
4–5 år	4 618	1,7	6
5–6 år	7 875	2,1	10
6–7 år	7 747	2,2	10
7–8 år	6 364	1,1	8
8–9 år	—	—	—
9–10 år	2 000	2,0	2
> 10 år	1 507	3,2	2
Summa	80 191	1,6	100

Kreditbindning per 2019-09-30

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	7 913	10
1–2 år	12 549	16
2–3 år	6 593	8
3–4 år	7 404	9
4–5 år	12 222	15
5–6 år	9 540	12
6–7 år	8 830	11
7–8 år	5 520	7
8–9 år	151	0
9–10 år	136	0
> 10 år	9 332	12
Summa	80 191	100

Kreditförfall per 2019-09-30



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Balder har förvärvat och tillträtt fastigheten Lorensberg 55:15 per den 1 oktober 2019. Fastigheten innehåller 38 000 kvm hotell, handel och kontor längs Kungsporsavennyn i centrala Göteborg. Stora hyresgäster är Scandic, Coop, HM, KappAhl, Intersport m.fl. Fastigheten är miljöcertifierad enligt miljöbyggnad guld. Balder har även förvärvat en byggrätt i centrala Göteborg som möjliggör byggnation av cirka 290 lägenheter, omfattande en yta om 23 000 kvm BTA.

Tillträde har även skett per den 1 oktober av de förvärvade kontorsfastigheterna i Stockholm, Tre Vapen 7 och A House.

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 54 Mkr (38) 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 skyldig-

heten 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 september 2019 uppgår leasingskulden för tomträttsavgälder och hyresavtal till 1 551 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 -47 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 driftöverskottet. 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 leasingskulda i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal kommer istället att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Valberedning

Vid årsstämman den 8 maj 2019 beslutades att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare dessa företräder ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet.

I enlighet med beslutet består Balders valberedning av, baserad på ägandet per 30 september 2019 och kända förändringar därefter: Lars Rasin, ordförande, Jesper Mårtensson, företrädande Erik Selin Fastigheter AB samt Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB.

Årsstämman kommer att hållas i Göteborg måndagen den 11 maj 2020. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till info@balder.se

Göteborg den 25 oktober 2019

Erik Selin
Verkställande direktör

Revisorns granskningsrapport

Fastighets AB Balder (publ), org nr 556525-6905

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets AB Balder (publ) per 30 september 2019 och den nio-månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder

som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 25 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2019 juli-sept	2018 juli-sept	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2018/2019 okt-sept	2018 jan-dec
Hysesintäkter	1 915	1 709	5 577	4 926	7 365	6 714
Fastighetskostnader	-455	-423	-1 424	-1 338	-1 910	-1 824
Driftsöverskott	1 460	1 286	4 153	3 588	5 455	4 890
Förvaltnings- och administrationskostnader	-160	-143	-485	-436	-640	-592
Andel i resultat från intressebolag	264	185	726	590	1 016	881
– varav förvaltningsresultat	211	174	612	485	784	658
– varav värdeförändringar	131	68	304	228	483	407
– varav skatt	-78	-57	-190	-123	-252	-184
Övriga intäkter/kostnader	6	2	0	-2	-0	-3
Finansnetto	-277	-220	-883	-774	-1 185	-1 076
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-16	-	-47	-	-47	-
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 292	1 109	3 512	2 967	4 645	4 100
– varav Förvaltningsresultat	1 239	1 099	3 398	2 862	4 414	3 877
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	7	14	20	50	56	86
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 344	3 334	2 933	6 301	4 546	7 914
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	387	-	387	-	387	-
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-292	-	-292	-	-292	-
Värdeförändringar derivat	-186	80	-473	24	-531	-34
Värdeförändringar totalt	1 259	3 428	2 575	6 374	4 166	7 965
Resultat före skatt	2 551	4 537	6 087	9 341	8 811	12 065
Inkomstskatt	-456	-937	-1 026	-1 385	-1 538	-1 897
Periodens/årets resultat	2 094	3 600	5 060	7 955	7 274	10 169
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 852	3 400	4 473	7 269	6 512	9 308
Innehav utan bestämmande inflytande	243	200	587	687	762	861
	2 094	3 600	5 060	7 955	7 274	10 169
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	66	-38	212	13	154	-45
Kassaflödessäkringar efter skatt	-37	42	-154	52	-197	9
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	4	-2	12	13	9	10
Periodens/årets totalresultat	2 128	3 603	5 130	8 034	7 240	10 143
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 776	3 477	4 287	7 035	6 256	9 003
Innehav utan bestämmande inflytande	352	126	843	1 000	984	1 140
	2 128	3 603	5 130	8 034	7 240	10 143
Förvaltningsresultat	1 239	1 099	3 398	2 862	4 414	3 877
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-179	-156	-428	-434	-568	-573
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 060	943	2 970	2 428	3 846	3 304
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,89	5,24	16,50	13,49	21,37	18,35
Resultat efter skatt per aktie, kr	10,29	18,89	24,85	40,38	36,18	51,71

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2019 30 sept	2018 30 sept	2018 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	130 802	114 548	116 542
Exploateringsfastigheter	2 370	–	1 598
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 551	–	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	158	114	123
Andelar i intressebolag	6 730	5 449	6 219
Fordringar	2 932	1 660	2 198
Likvida medel och finansiella placeringar	5 345	1 177	1 328
Summa tillgångar	149 888	122 948	128 008
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	52 404	45 447	47 408
Uppskjuten skatteskuld	9 830	8 322	8 857
Räntebärande skulder	80 191	65 462	67 205
–varav Hybridkapital ²⁾	3 755	3 603	3 596
Derivat	1 735	865	965
Leasingavtal	1 551	–	–
Övriga skulder	4 176	2 853	3 573
Summa eget kapital och skulder	149 888	122 948	128 008
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	7 971	7 201	7 262
2) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet	1 878	1 802	1 798

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2019 30 sept	2018 30 sept	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	5 130	8 034	10 143
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–3	–79	–111
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–135	–135	–135
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	3	–	8
Utgående eget kapital	52 404	45 447	47 408

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2019 juli-sept	2018 juli-sept	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2018 jan-dec
Driftsöverskott	1 460	1 286	4 153	3 588	4 890
Övriga intäkter/kostnader	6	2	0	-2	-3
Förvaltnings- och administrationskostnader	-160	-143	-485	-436	-592
Återläggning av avskrivningar	11	5	32	14	20
Betalt finansnetto	-316	-288	-1 142	-890	-1 099
Betald skatt	-66	-84	-259	-275	-345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	934	777	2 301	2 000	2 871
Förändring rörelsefordringar	110	-12	-145	-103	-394
Förändring rörelseskulder	157	126	531	555	1 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 201	891	2 687	2 452	3 667
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-122	-727	-4 083	-3 566	-3 861
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-15	-6	-66	-21	-44
Förvärv av finansiella placeringar	-6	-136	-56	-358	-593
Förvärv av aktier i intressebolag/kapitaltillskott/utlåning till intressebolag	-358	-0	-816	-250	-1 085
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 916	-1 536	-5 606	-4 404	-6 210
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-94	-3	-111	-111
Försäljning av förvaltningsfastigheter	20	152	310	266	311
Försäljning av exploateringsfastigheter	387	-	387	-	-
Försäljning av finansiella placeringar	16	1	47	7	133
Försäljning av aktier i intressebolag	0	-	15	-	-
Utbetald utdelning från intressebolag	-	-	42	24	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 993	-2 345	-9 830	-8 412	-11 435
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-135	-135	-135
Upptagna lån	7 156	1 999	20 732	9 359	12 148
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-2 692	-680	-9 655	-4 073	-4 967
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 464	1 319	10 942	5 152	7 046
Periodens/årets kassaflöde	3 671	-136	3 799	-808	-723
Likvida medel vid periodens/årets början	686	608	558	1 281	1 281
Likvida medel vid periodens/årets slut	4 357	472	4 357	472	558
Likvida medel	4 357	472	4 357	472	558
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	8 791	7 147	8 791	7 147	8 470
Finansiella placeringar	988	705	988	705	770
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	14 486	8 674	14 486	8 674	10 148

Segmentinformation

Mkr	2019 juli-sept	2018 juli-sept	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2018/2019 okt-sept	2018 jan-dec
Hyresintäkter						
Helsingfors	614	588	1 811	1 717	2 396	2 302
Stockholm	306	274	907	771	1 193	1 057
Göteborg	350	308	1 016	921	1 351	1 255
Köpenhamn	152	119	424	334	565	475
Syd	147	122	429	319	555	444
Öst	276	240	788	697	1 031	940
Norr	70	57	202	169	273	240
Totalt	1 915	1 709	5 577	4 926	7 365	6 714
Driftsöverskott						
Helsingfors	460	432	1 305	1 198	1 689	1 583
Stockholm	245	214	721	596	946	821
Göteborg	273	239	783	691	1 044	951
Köpenhamn	118	94	332	264	447	378
Syd	117	100	342	243	441	343
Öst	194	164	527	481	690	645
Norr	52	42	144	115	197	168
Totalt	1 460	1 286	4 153	3 588	5 455	4 890

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 4 153 Mkr (3 588) och resultat före skatt 6 087 Mkr (9 341) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 2 953 Mkr (6 351), värdeförändringar exploateringsfastigheter 95 Mkr (-), övriga intäkter/kostnader 0 Mkr (-2), förvaltnings- och administrationskostnader -485 Mkr (-436), andel i resultat från intressebolag 726 Mkr (590), finansnetto -883 Mkr (-774) samt värdeförändringar derivat -473 Mkr (24).

Mkr	2019 30 sept	2018 30 sept	2018 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	32 541	30 037	30 881
Stockholm	24 804	22 605	23 523
Göteborg	26 010	21 812	22 448
Köpenhamn	11 656	10 792	11 033
Syd	10 016	8 041	8 151
Öst	14 420	12 303	12 436
Norr	4 687	4 188	4 271
Totalt exklusive projekt	124 134	109 778	112 742
Projekt för egen förvaltning	6 667	4 770	3 799
Totalt förvaltningsfastigheter	130 802	114 548	116 542
Exploateringsfastigheter	2 370	-	1 598
Totalt fastighetsbestånd	133 172	114 548	118 140

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 1 660 Mkr i region Helsingfors, 1 281 Mkr i region Stockholm, 3 562 Mkr i region Göteborg, 623 Mkr i region Köpenhamn, 1 865 Mkr i region Syd, 416 Mkr i region Norr samt med 1 984 Mkr i region Öst. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 2 868 Mkr och koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 772 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 juli-sept	2018 juli-sept	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2018/2019 okt-sept	2018 jan-dec
Aktierelaterade¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Resultat efter skatt, kr	10,29	18,89	24,85	40,38	36,18	51,71
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	5,14	4,18	14,02	13,73	18,01	17,25
Förvaltningsresultat, kr	5,89	5,24	16,50	13,49	21,37	18,35
Driftsöverskott, kr	6,62	5,80	18,86	16,04	24,83	22,00
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Eget kapital, kr	249,48	218,62	249,48	218,62	249,48	225,60
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	313,73	269,66	313,73	269,66	313,73	280,17
Börskurs per bokslutsdagen, kr	372,80	246,60	372,80	246,60	372,80	252,00
Fastighetsrelaterade						
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 874	1 762	1 874	1 762	1 874	1 802
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 803	1 696	1 803	1 696	1 803	1 737
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	76	75	74	73	74	73
Redovisat värde, kr/kvm	29 621	27 490	29 621	27 490	29 621	28 013
Antal förvaltningsfastigheter	1 280	1 179	1 280	1 179	1 280	1 185
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 191	3 993	4 191	3 993	4 191	4 025
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 060	943	2 970	2 428	3 846	3 304
Finansiella						
Avkastning eget kapital, %	10,0	15,0	12,4	22,3	15,5	25,2
Avkastning totalt kapital, %	4,9	7,0	6,0	9,7	7,3	11,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	6,0	5,1	4,7	4,9	4,6
Soliditet, %	36,4	39,0	36,4	39,0	36,4	38,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,5	1,4	1,5	1,4
Belåningsgrad, %	48,5	50,4	48,5	50,4	48,5	49,9

Nyckeltal exklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2019 juli-sept	2018 juli-sept	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2018/2019 okt-sept	2018 jan-dec
Aktierelaterade¹⁾						
Eget kapital, kr	246,85	212,47	246,85	212,47	246,85	223,03
Finansiella						
Avkastning eget kapital, %	10,1	15,5	12,5	23,3	15,8	26,1
Avkastning totalt kapital, %	4,9	7,1	6,0	9,8	7,3	11,2
Soliditet, %	36,2	38,4	36,2	38,4	36,2	38,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,5	1,4	1,5	1,4
Belåningsgrad, %	48,7	50,8	48,7	50,8	48,7	50,1

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2019 juli-sept	2018 juli-sept	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2018/2019 okt-sept	2018 jan-dec
Nettoomsättning	92	56	261	197	353	289
Administrationskostnader	-83	-64	-261	-196	-358	-292
Rörelseresultat	9	-8	-0	1	-5	-4
Resultat från finansiella poster						
Utdelning från dotterbolag	-	-	800	1 608	800	1 608
Övrigt finansnetto	-117	558	-361	30	-282	110
– varav valutakursdifferenser	-204	207	-670	-762	-637	-729
Värdeförändringar derivat	-186	80	-473	24	-531	-34
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-293	630	-35	1 663	-17	1 680
Bokslutsdispositioner						
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-87	-87
Resultat före skatt	-293	630	-35	1 663	-104	1 594
Uppskjuten skatt	46	-130	152	-17	165	-3
Periodens/årets resultat ¹⁾	-247	500	117	1 646	61	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 sept	2018 30 sept	2018 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	22	11	18
Finansiella anläggningstillgångar	12 381	6 762	11 319
Fordringar på koncernbolag	45 395	41 959	38 337
Kortfristiga fordringar	212	215	197
Likvida medel och finansiella placeringar	4 941	887	1 000
Summa tillgångar	62 950	49 825	50 870
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 344	11 283	11 227
Räntebärande skulder	43 110	32 385	33 275
– varav Hybridkapital	3 755	3 603	3 596
Skulder till koncernbolag	7 186	5 356	5 282
Derivat	919	388	446
Övriga skulder	391	413	640
Summa eget kapital och skulder	62 950	49 825	50 870

Aktien och ägarna

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 september uppgick till 67 104 Mkr (44 388).

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 25 % (25) av utestående aktier.

Aktien

Aktien hade vid periodens utgång ca 16 000 aktieägare (13 000). Under perioden omsattes ca 59 miljoner aktier (51) vilket motsvarar i genomsnitt ca 319 000 aktier per handelsdag (278 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 44 % (38). Kursen på aktien var den 30 september 372,80 kr (246,60) och motsvarar en uppgång med 48 % sedan årsskiftet.

Aktiekapital

Per den 30 september 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 september 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.

Ägarförteckning per 2019-09-30

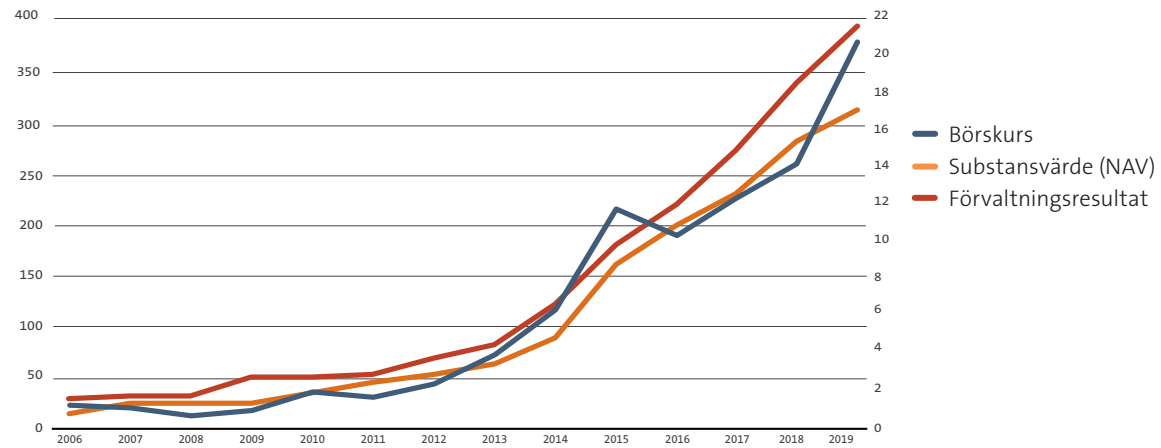
Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	36,4	49,9
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	9,1	15,2
Swedbank Robur fonder	–	8 129 480	8 129 480	4,5	2,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	7 795 234	7 795 234	4,3	2,8
SEB Investment Management	–	6 964 708	6 964 708	3,9	2,5
Handelsbanken Fonder AB	–	4 981 982	4 981 982	2,8	1,8
Vanguard	–	3 401 802	3 401 802	1,9	1,2
Andra AP-fonden	–	3 055 563	3 055 563	1,7	1,1
Livförsäkringsbolaget Skandia	–	2 933 709	2 933 709	1,6	1,0
CBNY - Norges Bank	–	2 317 498	2 317 498	1,3	0,8
Övriga	4 212	58 437 152	58 441 364	32,5	20,8
Totalt	11 229 432	168 770 568	180 000 000	100	100

Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat

Börskurs, Substansvärde (NAV)

Förvaltningsresultat

SEK/aktie



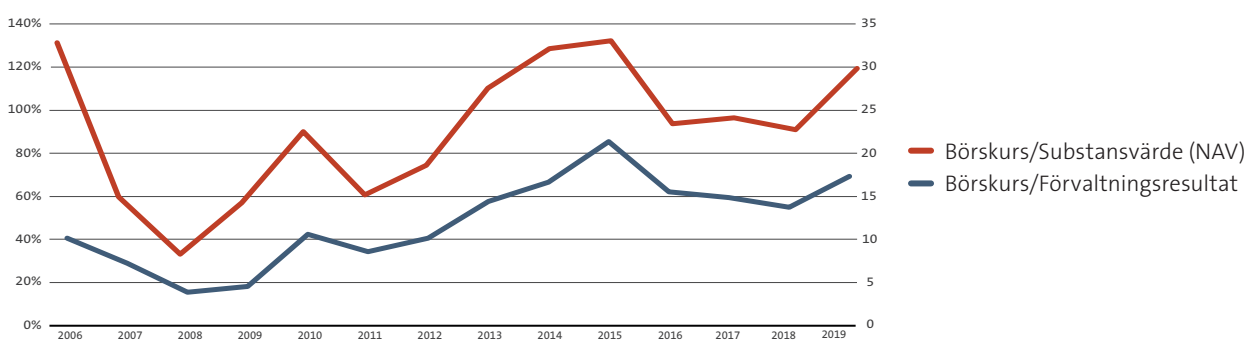
Börskurs/substansvärde & Börskurs/förvaltningsresultat

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 ratinginstituten betraktas som 50 % eget kapital.

Hybridkapital

En obligation som har en löptid på 60 år. Obligationen redovisas som räntebärande skuld men betraktas av ratinginstituten till 50 % som 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, % ¹⁾

Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande samt 50 % av hybridkapital, 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

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²⁾

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, Mkr ²⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

1) Justerad definition från 2019 Q3.

2) 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 25 oktober 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

Bokslutskommuniké 2019	27 februari 2020
Årsstämma	11 maj 2020
Delårsrapport jan-mars 2020	8 maj 2020
Delårsrapport jan-juni 2020	16 juli 2020
Delårsrapport jan-sept 2020	5 november 2020
Bokslutskommuniké 2020	11 februari 2021

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

Rönbergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel: 021-10 98 90