

Fastighets AB Balder Bokslutskommuniké

januari-december 2019

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 023 Mkr (3 304), vilket motsvarar en ökning per aktie med 22 % till 22,35 kr (18,35)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 345,76 kr per aktie (280,17)
- Hyresintäkterna uppgick till 7 609 Mkr (6 714)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 8 958 Mkr (9 308) motsvarande 49,77 kr per aktie (51,71)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 december 2019 ett värde om 143,7 Mdkr (118,1). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Domherren 1, Stockholm

Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Oktober-december 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 2 031 Mkr (1 787), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 32 Mkr (59).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 490 Mkr (1 301), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 22 Mkr (40).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 20 % till 1 053 Mkr (876), vilket motsvarar 5,85 kr per aktie (4,86).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 6 624 Mkr (1 657). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5 % (4,8), vilket är 0,2 procentenheter lägre jämfört med föregående kvartal.
- Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet före skatt med 293 Mkr (–58).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 6 466 Mkr (2 213).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 485 Mkr (2 039) vilket motsvarar 24,92 kr per aktie (11,33).
- 7 förvaltningsfastighet (8) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 3 889 Mkr (295).
- En förvaltningsfastighet (–) har avyttrats under perioden samt försäljning av ägarlägenheter och mark till ett värde om 740 Mkr (45).
- Balders dotterbolag SATO har under kvartalet börjat använda en avkastningsbaserad värderingsmetod för att fastställa värdet på bolagets fastigheter. Förändringen medförde en ökning av fastigheternas värde med 487 MEUR.

Januari-december 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 7 609 Mkr (6 714), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 124 Mkr (220).
- Driftsöverskottet uppgick till 5 643 Mkr (4 890), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 89 Mkr (155).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 22 % till 4 023 Mkr (3 304), vilket motsvarar 22,35 kr per aktie (18,35).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 9 577 Mkr (8 007). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5 % (4,8).
- Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet före skatt med –180 Mkr (–34).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 11 526 Mkr (10 169).
- Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 8 958 Mkr (9 308) vilket motsvarar 49,77 kr per aktie (51,71).
- 44 förvaltningsfastigheter (35) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 8 439 Mkr (3 861).
- Två förvaltningsfastigheter (–) har avyttrats under året samt försäljning av ägarlägenheter och mark till ett värde om 1 050 Mkr (311).
- En exploateringsfastighet har avyttrats och resultatavräknats under året. Försäljningsresultatet uppgick till 95 Mkr (–).

	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	2 031	1 787	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	1 053	876	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275	854
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	6 624	1 657	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050	854
Värdeförändringar derivat, Mkr	293	–58	–180	–34	144	–114	227	–624	433
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	4 485	2 039	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738
Förvaltningsfastigheter, Mkr	141 392	116 542	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532
Exploateringsfastigheter, Mkr ²⁾	2 344	1 598	2 344	1 598	–	–	–	–	–

Data per aktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ³⁾

Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	173 598	162 753	161 786	159 537
Resultat efter skatt, kr	24,92	11,33	49,77	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11
Förvaltningsresultat, kr	5,85	4,86	22,35	18,35	14,74	11,89	9,71	6,64	4,57
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	172 397	162 397	159 537
Eget kapital, kr	276,34	225,60	276,34	225,60	185,02	157,63	128,03	70,10	52,14
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	345,76	280,17	345,76	280,17	229,25	198,49	159,14	86,33	60,50
Börskurs per bokslutsdag, kr	433,20	252,00	433,20	252,00	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00

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,

2019

Ännu ett räkenskapsår läggs till handlingarna och utfallet för 2019 blev en ökning av förvaltningsresultatet med 22 %. För Q4 blev utfallet +20 % och substansvärdet ökade med 23 % under året.

Att över tid öka förvaltningsresultatet/intjäningsförmågan är det enskilt viktigaste ekonomiska målet för oss. För att över tid lyckas med en god ökningstakt krävs både att vår befintliga fastighetsportfölj utvecklas väl och att vi hittar nya investeringar med rimliga avkastningar i relation till den risk vi måste ta.

Projekt och investeringar

Vi investerar dels genom förvärv av fastigheter dels genom projektinvesteringar. Förvärv av förvaltningsfastigheter uppgick under 2019 till drygt 8 Mdkr. Projekt som vi driver är dels sådana där vi behåller de färdiga husen långsiktigt och dels fastigheter vi säljer där merparten utgör bostadsrätter i Sverige. I balansräkningen ligger de senare kategoriserade som exploateringsfastigheter. Vi har under många år successivt byggt upp vår projektorganisation och vår portfölj av pågående och kommande projekt, det känns mycket bra att ha denna investeringsmöjlighet och jag tror att vi kommer skapa stora värden där över tid.

Ökat åtagande på hållbarhetsområdet

Balder är en långsiktig fastighetsägare som tar ansvar för verksamhetens påverkan på såväl ekonomi och miljö som i sociala frågor. Vi fortsätter att arbeta med utveckling av våra områden och har ett stort socialt engagemang fokuserat på trygghet och trivsel, barn, ungdomar och sysselsättning.

Under året har vi undertecknat Global Compact som är FN:s principer för företag när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, anti-korruption och miljö.

Vi har märkt av ett fortsatt ökat engagemang för hållbarhetsfrågor från våra intressenter, exempelvis från investerare. I våras tog vi fram ett så kallat grönt ramverk och noterade vår första gröna obligation med syfte att finansiera gröna och energieffektiva byggnader.

Intressebolagen

De fastighetsrelaterade intressebolagen levererade genomgående fina förvaltningsresultat och positiva värdeförändringar. Årets besvikelse var Collector som efter stora engångsposter gjorde ett nollresultat åtföljt av många "krisrubriker". Kris är ett relativt begrepp och spontant tänker jag personligen då på återkommande jätteförluster. Collector har trots allt från börsintroduktionen 2015 och fram tills nu sammantaget gjort ett resultat om 1,7 Mdkr efter skatt.

Framtid

Så här i början av året är det naturligtvis omöjligt att veta hur det kommer gå resultat- och verksamhetsmässigt men jag kan konstatera ett fortsatt mycket starkt intresse och god utveckling för oss och branschen generellt. Något som jag däremot vet är att Balder som bolag och investeringsplattform blir bättre och bättre med tiden. På min och aktieägarnas vägnar vill jag passa på att för strålande fina insatser under året rikta ett stort och varmt tack till er alla i Balderfamiljen.

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 31 dec	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
Hyresintäkter	8 000	7 830	7 435	7 175	7 000	6 800	6 665	6 430	6 240	5 920	5 860
Fastighetskostnader ²⁾	-2 080	-2 060	-1 940	-1 875	-1 885	-1 845	-1 815	-1 760	-1 720	-1 655	-1 690
Driftöverskott	5 920	5 770	5 495	5 300	5 115	4 955	4 850	4 670	4 520	4 265	4 170
Förvaltnings- och administrationskostnader	-670	-640	-640	-620	-595	-590	-590	-565	-550	-510	-490
Förvaltningsresultat från intressebolag	785	775	750	775	735	660	650	650	640	600	530
Rörelseresultat	6 035	5 905	5 605	5 455	5 255	5 025	4 910	4 755	4 610	4 355	4 210
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld ²⁾	-1 330	-1 330	-1 270	-1 250	-1 125	-1 100	-1 120	-1 120	-1 060	-1 050	-950
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-675	-655	-620	-580	-565	-555	-555	-550	-525	-475	-455
Förvaltningsresultat ¹⁾	4 030	3 920	3 715	3 625	3 565	3 370	3 235	3 085	3 025	2 830	2 805
Skatt ³⁾	-875	-855	-775	-765	-750	-730	-700	-665	-650	-610	-605
Resultat efter skatt	3 155	3 065	2 940	2 860	2 815	2 640	2 535	2 420	2 375	2 220	2 200
Förvaltningsresultat per aktie, kr	22,39	21,78	20,64	20,14	19,81	18,72	17,97	17,14	16,81	15,72	14,47

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.

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

Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

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

Mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	141 392	116 542
Exploateringsfastigheter	2 344	1 598
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 541	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	166	123
Andelar i intressebolag ^{1,2)}	7 749	6 682
Fordringar	2 566	2 198
Likvida medel och finansiella placeringar	2 902	1 328
Summa tillgångar	158 659	128 471
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ³⁾	59 456	47 871
Uppskjuten skatteskuld	11 285	8 857
Räntebärande skulder	81 242	67 205
–varav Hybridkapital ⁴⁾	3 652	3 596
Derivat	1 210	965
Leasingskuld	1 543	–
Övriga skulder	3 923	3 573
Summa eget kapital och skulder	158 659	128 471
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	2 285 50,50	2 240 49,50
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	582 31,60	319 17,30
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	9 714	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	1 826	1 798

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
Ingående eget kapital	47 871	39 725
Övergångseffekt IFRS 9	–	–92
Ändrade redovisningsprinciper i SATO Oyj (IAS 12)	–	–124
Årets totalresultat	11 482	10 143
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–35	–111
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–137	–135
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	8	8
Årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	268	–1 545
Utgående eget kapital	59 456	47 871

Intäkter, kostnader och resultat

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 4 604 Mkr (3 877), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 55 Mkr (95). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 22 % och uppgick till 4 023 Mkr (3 304), vilket motsvarar 22,35 kr per aktie (18,35). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 787 Mkr (658).

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 11 526 Mkr (10 169). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 8 958 Mkr (9 308), motsvarande 49,77 kr per aktie (51,71). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 9 577 Mkr (8 007), värdeförändringar avseende exploateringsfastigheter med 95 Mkr (–), värdeförändringar avseende räntederivat med –180 Mkr (–34) samt resultat från andelar i intressebolag om 876 Mkr (881).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 13 % till 7 609 Mkr (6 714), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 124 Mkr (220). Ökningen beror främst på förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktsporföljens hyresvärde per 31 december uppgick till 8 304 Mkr (7 260). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 921 kr/kvm (1 802) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 3,8 % (2,7) efter justering för valutakursförändring.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 96 % (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid årets slut uppgick till 304 Mkr (260) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –1 966 Mkr (–1 824) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –36 Mkr (–65).

Driftsoverskottet har ökat med 15 % till 5 643 Mkr (4 890), 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 63 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 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Årets orealiserade värdeförändringar uppgick till 9 562 Mkr (7 922). Realiserade värdeförändringar uppgick till 14 Mkr (86). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 4,5 % (4,8), vilket är 0,2 procenten-

heter lägre än vid föregående kvartal. Årets värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsoverskott och ett lägre avkastningskrav.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Under året redovisades för första gången ett resultat från Balders satsning på exploateringsprojekt. Ett 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. Årets 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 året till –664 Mkr (–592), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –13 Mkr (–23).

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 året till 876 Mkr (881) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 787 Mkr (658).

Resultatet före skatt har påverkats med 297 Mkr (407) som en följd av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat, samt av den extra kreditförlustreservering och nedskrivning som skett i Collector. Årets skattekostnad uppgick till –209 Mkr (–184).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –1 170 Mkr (–1 076), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –21 Mkr (–37).

På grund av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från 1 januari 2019 inom finansnettot, vilket påverkat finansnettot negativt med –63 Mkr.

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till –180 Mkr (–34). Årets negativa värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har minskat under året. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,5 % (1,7) och för året 1,7 % (1,8).

Skatt

Koncernens totala skattekostnad uppgick till –2 659 Mkr (–1 897), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –52 Mkr (–46). Aktuell skattekostnad för året uppgick till –259 Mkr (–306), vilket framförallt är hänförligt till SATO Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om –2 400 Mkr (–1 591). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –157 Mkr (–188).

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 någon väsentlig effekt på betald skatt i närtid. För 2019 medförde de nya reglerna en ökad förbrukning av underskott, vilket har medfört en ökad uppskjuten skattekostnad.

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 11 285 Mkr (8 857).

Fjärde kvartalet 2019

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2019 ökade med 19 % och uppgick till 1 206 Mkr (1 015). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för fjärde kvartalet 2019 ökade med 20 % och uppgick till 1 053 Mkr (876) vilket motsvarar 5,85 kr per aktie (4,86). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 175 Mkr (172). Hyresintäkterna uppgick till 2 031 Mkr (1 787) och fastighetskostnaderna till –542 Mkr (–486), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 15 % till 1 490 Mkr (1 301), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 22 Mkr (40). Överskottsgraden uppgick till 73 % (73).

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 6 466 Mkr (2 213). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 485 Mkr (2 039) motsvarande 24,92 kr per aktie (11,33). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 6 624 Mkr (1 657), värdeförändringar avseende räntederivat med 293 Mkr (–58) samt resultat från andelar i intressebolag om 150 Mkr (290).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 288 Mkr (2 871). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –15 867 Mkr (–11 435).

Årets förvärv av förvaltningsfastigheter –7 972 Mkr (–3 861), investeringar i befintliga fastigheter och projekt –8 133 Mkr

(–6 210), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande –1 315 Mkr (–1 832), amortering av leasingskuld –26 Mkr (–) samt utdelning till innehav utan bestämmande inflytande –137 Mkr (–135) summerar till –17 583 Mkr (–12 037).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 3 209 Mkr (3 667), genom försäljningar av förvaltningsfastigheter 1 050 Mkr (311), exploateringsfastigheter 387 Mkr (–), finansiella placeringar 60 Mkr (133), utdelning från intressebolag 42 Mkr (24), försäljning av aktier i intressebolag 15 Mkr (–) samt en nettouplåning om 13 641 Mkr (7 180), vilket summerar till 18 404 Mkr (11 314).

Totalt uppgår årets kassaflöde till 821 Mkr (–723). Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 8 673 Mkr (8 470) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 3 252 Mkr (1 678).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 december uppgick till 784 personer (652), varav 327 kvinnor (290). 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 året till 361 Mkr (289).

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 025 Mkr (1 590). Utdelning från dotterbolag ingick med 800 Mkr (1 608), övrigt finansnetto uppgick till 194 Mkr (110) varav valutakursdifferenser uppgick till –251 Mkr (–729), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till –180 Mkr (–34) och erhållna/lämnade koncernbidrag uppgick till 229 Mkr (–87).

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

Utdelningsförslag

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

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisningen för 2019 kommer att finnas tillgänglig på Balders hemsida, balder.se, från och med vecka 13 2020.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum måndagen den 11 maj klockan 16:00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsportsavenyn 36 i Göteborg.

Fastighetsbestånd

Balder ägde den 31 december 1 298 förvaltningsfastigheter (1 185) med en uthyrningsbar yta om 4 304 tkvm (4 025) till ett värde om 141 392 Mkr (116 542). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 8 267 Mkr (7 252).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett värde av 2 344 Mkr (1 598). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 143 736 Mkr (118 140).

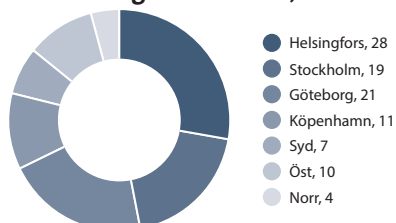
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2019-12-31 ¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	572	1 090 354	2 636	2 417	2 615	99	38 132	27
Stockholm	83	692 596	1 394	2 012	1 319	95	26 331	18
Göteborg	179	1 051 164	1 648	1 568	1 566	95	28 966	20
Köpenhamn	17	236 760	650	2 744	607	93	13 582	9
Syd	80	404 238	623	1 541	584	94	10 196	7
Öst	283	628 449	1 035	1 647	997	96	14 072	10
Norr	84	200 765	282	1 407	276	98	4 792	3
Totalt exklusive projekt	1 298	4 304 326	8 267	1 921	7 963	96	136 071	95
Projekt för egen förvaltning			37		37		5 320	4
Totalt förvaltningsfastigheter	1 298	4 304 326	8 304	1 921	8 000	96	141 392	98
Exploateringsfastigheter							2 344	2
Totalt fastighetsbestånd	1 298	4 304 326	8 304	1 921	8 000	96	143 736	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 024	2 567 727	4 975	1 938	4 837	97	78 141	54
Kontor	96	596 106	1 417	2 377	1 313	93	25 754	18
Handel	101	579 493	750	1 295	709	94	11 093	8
Övrigt	77	561 000	1 125	2 005	1 104	98	21 083	15
Totalt exklusive projekt	1 298	4 304 326	8 267	1 921	7 963	96	136 071	95
Projekt för egen förvaltning			37		37		5 320	4
Totalt förvaltningsfastigheter	1 298	4 304 326	8 304	1 921	8 000	96	141 392	98
Exploateringsfastigheter							2 344	2
Totalt fastighetsbestånd	1 298	4 304 326	8 304	1 921	8 000	96	143 736	100

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

Redovisat värde per region, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



Fastighetsbeståndets förändring

Förvaltningsfastigheter

Balders förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden.

Balders dotterbolag SATO i Finland har under det fjärde kvartalet börjat använda en avkastningsbaserad värderingsmetod för att fastställa marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Avkastningskravet har de senaste åren sjunkit, vilket gör att avkastningsmetoden bättre speglar det verkliga värdet på fastigheterna. Förändringen har medfört att bolagets fastighetsvärde har ökat under det fjärde kvartalet med 487 MEUR.

I Finland och Ryssland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningsvärde. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,5 % (4,8) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,2 procentenheter lägre än vid föregående kvartal.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Under året har externa värderingar eller second opinions inhämtats för ca 56 % (43) av fastigheterna exklusive projekt för egen förvaltning. Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december till 141 392 Mkr (116 542). Den orealiserade värdeförändringen under året uppgick till 9 562 Mkr (7 922) och är hänförligt till förbättrat driftskost och lägre avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 15 006 Mkr (10 071) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 8 439 Mkr (3 861) avser förvärv och 6 567 Mkr (6 210) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under året har två förvaltningsfastigheter (–) avyttrats samt försäljningar av ägarlägenheter och mark till ett försäljningsvärde om 1 050 Mkr (311). Resultatet från försäljningarna uppgick till 14 Mkr (86).

Projektfastigheter för egen förvaltning

Balder har per den 31 december projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 5,3 Mdkr. Projekt med pågående byggnation ingår med 4,7 Mdkr och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 0,6 Mdkr. Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 7,2 Mdkr, vilket innebär att 2,5 Mdkr återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt. Projekten omfattar ca 2 200 lägenheter och avser i huvudsak ca 700 lägenheter i Köpenhamn och ca 900 lägenheter i Helsingfors. Investeringarna avser ägarlägenheter som hyrs ut.

Exploateringsfastigheter

Balder har per den 31 december exploateringsprojekt uppgående till 2,3 Mdkr. Projekt med pågående byggnation ingår med 1,1 Mdkr och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 1,2 Mdkr. Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 2,3 Mdkr, vilket innebär att 1,2 Mdkr återstår att investera. Merparten av de pågående byggnationerna avser bostadsrättsprojekt och omfattar i huvudsak ca 700 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 redovisades under året ett försäljningsresultat för första gången avseende projektverksamheten. Förtätningsprojektet 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	6 567		6 210	
Förvärv	8 439	44	3 861	35
Avyttringar	-1 036	-1	-225	-
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	9 562		7 922	
Valutaförändring	789		2 012	
Omklassificering	528	70	-1 598	2
Förvaltningsfastigheter 31 december	141 392	1 298	116 542	1 185
Exploateringsfastigheter 1 januari	1 598		-	
Omklassificering	-528		1 598	
Upparbetade projektkostnader	1 566		-	
Försäljning	-292		-	
Exploateringsfastigheter 31 december	2 344		1 598	
Totalt fastighetsbestånd 31 december	143 736		118 140	

1) Antal förvaltningsfastigheter.

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
Fyra	1	Lorensberg 55:15	Göteborg	Kontor	38 000
Fyra	1	Domherren 1	Stockholm	Kontor	10 374
Fyra	1	Tre Vapen 7	Stockholm	Övrigt	11 741
Fyra	1	Tingstadsvassen 3:8	Göteborg	Handel	4 865
Fyra	1	Tingstadsvassen 4:3	Göteborg	Handel	3 785
Fyra	1	Verkmästaren 10	Kungsbacka	Kontor	1 744
Fyra	1	Hovås 2:60	Göteborg	Projekt	–
Totalt	44				222 265

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Avyttringar					
Två	–	Årstaäng 7	Stockholm	Kontor	10 187
Fyra	1	Kyrkbyn 147:1	Göteborg	Övrigt	520
Totalt	1				10 707

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 % (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 % (33) 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 2019-12-31 ¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	81	208 052	310	1 488	292	94	5 475	46
Göteborg	40	154 215	172	1 116	161	94	2 243	19
Öresund	22	65 018	100	1 534	88	88	1 555	13
Öst	27	102 219	140	1 368	135	97	1 875	16
Totalt exklusive projekt	170	529 504	721	1 362	676	94	11 148	93
Projekt för egen förvaltning			1		1		856	7
Totalt fastighetsbestånd	170	529 504	722	1 362	677	94	12 004	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	41	73 523	141	1 916	139	98	2 968	25
Kontor	28	75 301	114	1 512	103	91	1 708	14
Handel	61	241 748	293	1 213	279	95	3 827	32
Övrigt	40	138 932	173	1 247	156	90	2 645	22
Totalt exklusive projekt	170	529 504	721	1 362	676	94	11 148	93
Projekt för egen förvaltning			1		1		856	7
Totalt fastighetsbestånd	170	529 504	722	1 362	677	94	12 004	100

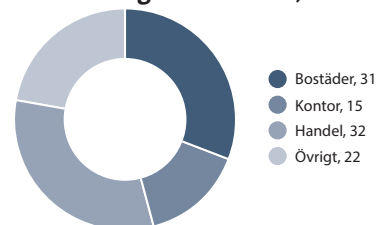
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid årets slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

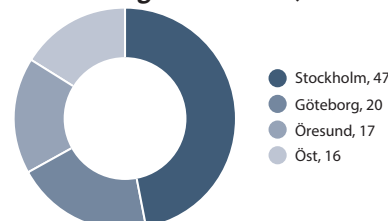
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	12 004	10 356
Övriga tillgångar	243	50
Likvida medel	204	111
Summa tillgångar	12 450	10 517
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/räntebärande ägarlån	5 635	4 499
Uppskjuten skatteskuld	657	529
Räntebärande skulder	5 671	5 199
Övriga skulder	488	290
Summa eget kapital och skulder	12 450	10 517

Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per region, 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 7,1 år (7,8). Balders 10 största kontrakt svarar för 4,6 % (5,4) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 12,7 år (11,9).

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 3,6 % (4,1) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2019-12-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2020	1 095	33	237	3
2021	871	26	418	5
2022	553	17	428	5
2023	385	12	299	4
2024–	409	12	1 797	22
Summa	3 313	100	3 178	40
Bostad ¹⁾	39 546		4 737	59
P-plats ¹⁾	5 021		19	0
Garage ¹⁾	5 117		66	1
Summa	52 997		8 000	100

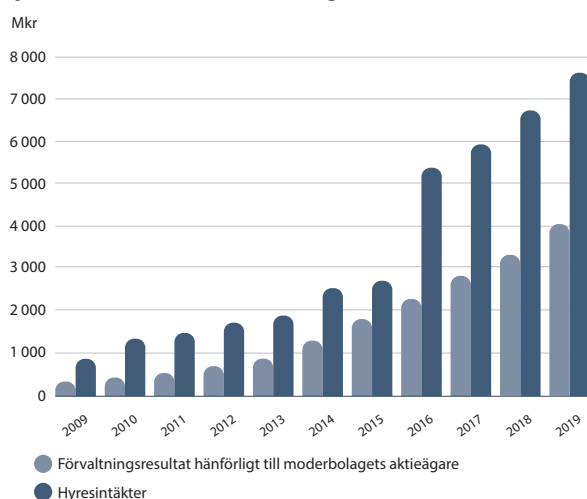
1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Balders 10 största kunder

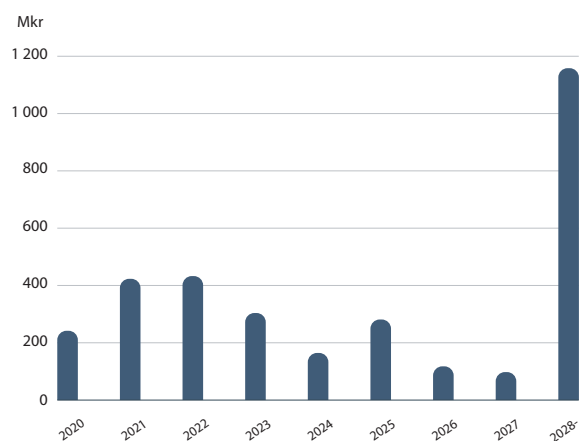
per 2019-12-31

- 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

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



Förfallostruktur kommersiella avtal



Finansiering

Balder har tillgångar i Sverige, Danmark, Finland, Ryssland, Norge, Tyskland och Storbritannien vilket innebär att koncernen är exponerad mot valutarisker. Balder har därför en diversifierad finansieringsstruktur med obligationer emitterade inom ramen för ett inhemskt MTN-program och ett EMTN-program. Utöver obligationer används bankfinansiering i flera valutor och ett certifikatprogram i euro och svenska kronor. Den enskilt största finansieringskällan är obligationer emitterade på den europeiska obligationsmark-

naden i Euro. Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en löptid om 60 år och betraktas till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstituten.

Balder har under året emitterat obligationer inom ramen för MTN-programmet uppgående till totalt 6 000 Mkr, varav 3 500 Mkr avser gröna obligationer. Dessutom har 500 MEUR emitterats inom ramen för EMTN-programmet.

Finansiella nyckeltal	2019 31 dec	2018 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	77 590	63 609
Hybridkapital, Mkr	3 652	3 596
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	11 925	10 148
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,8	5,6
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	3,1
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	48,2	49,9
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	5,2	4,6
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	16,2	20,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,0	12,9
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
Beräkning av Nettoskuld		
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	77 590	63 609
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	1 826	1 798
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-2 902	-1 328
Nettoskuld	76 514	64 079

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

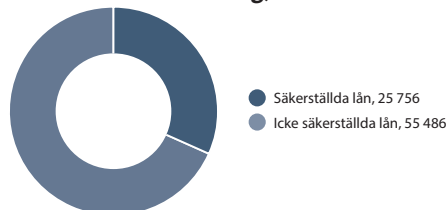
Finansiella mål	Mål	Utfall ²⁾
Soliditet, %	lägst	40,0
Belåningsgrad, %	högst	50,0
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0

2) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Finansieringskällor, %



Fördelning säkerställd och icke säkerställd finansiering, Mkr



Belåningsgrad



Räntebindning



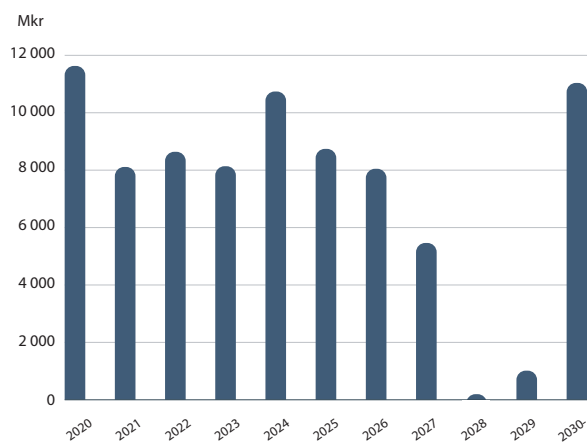
Ränteförfallostruktur per 2019-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	35 789	0,9	44
1–2 år	4 493	2,4	6
2–3 år	6 279	1,4	8
3–4 år	4 712	3,0	6
4–5 år	4 285	1,6	5
5–6 år	7 492	2,1	9
6–7 år	7 561	2,2	9
7–8 år	6 217	1,1	8
8–9 år	–	–	–
9–10 år	2 907	1,6	4
> 10 år	1 507	3,2	2
Summa	81 242	1,5	100

Kreditbindning per 2019-12-31

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	11 578	14
1–2 år	8 052	10
2–3 år	8 588	11
3–4 år	8 098	10
4–5 år	10 684	13
5–6 år	8 705	11
6–7 år	8 017	10
7–8 år	5 419	7
8–9 år	146	0
9–10 år	960	1
> 10 år	10 995	14
Summa	81 242	100

Kreditförfall per 2019-12-31



Övriga upplysningar

Händelser efter årets utgång

Collector AB (publ), där Fastighets AB Balder är huvudägare, har på en extra bolagsstämma den 17 februari 2020 beslutat om nyemission av stamaktier med företrädesrätt för aktieägarna, i syfte att stärka bolagets kapitalbas. Den totala emissionslikviden uppgår till ca 1 000 Mkr och Balder har förbundit sig att teckna sin andel av emissionen om ca 450 Mkr.

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

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under året uppgick dessa till 73 Mkr (53) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under året har byggtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 17 Mkr (–). 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 bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciperna följer de som redovisades i årsredovisningen 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 genom-

gången har tomträttsavtal identifierats som de enskilt mest väsentliga leasingavtalen, tillsammans med ett antal hyresavtal. Per 1 januari 2019 uppgår leasingskulden för tomträttsavgälder och hyresavtal till 1 534 Mkr, skulden redovisas på egen rad i balansräkningen, Leasingskuld. 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 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.

Styrelsens förslag till årsstämman 2020

Inför årsstämman den 11 maj 2020 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om att:

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

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

Göteborg den 27 februari 2020

Erik Selin

Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hysesintäkter	2 031	1 787	7 609	6 714
Fastighetskostnader	-542	-486	-1 966	-1 824
Driftöverskott	1 490	1 301	5 643	4 890
Förvaltnings- och administrationskostnader	-179	-156	-664	-592
Andel i resultat från intressebolag	150	290	876	881
– varav förvaltningsresultat	175	172	787	658
– varav värdeförändringar	-7	179	297	407
– varav skatt	-18	-61	-209	-184
Övriga intäkter/kostnader	7	-1	7	-3
Finansnetto	-286	-302	-1 170	-1 076
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-16	–	-63	–
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 181	1 134	4 693	4 100
– varav Förvaltningsresultat	1 206	1 015	4 604	3 877
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-6	36	14	86
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	6 630	1 613	9 562	7 914
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	–	–	387	–
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	–	–	-292	–
Värdeförändringar derivat	293	-58	-180	-34
Värdeförändringar totalt	6 917	1 591	9 492	7 965
Resultat före skatt	8 098	2 725	14 185	12 065
Inkomstskatt	-1 632	-511	-2 659	-1 897
Periodens/årets resultat	6 466	2 213	11 526	10 169
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	4 485	2 039	8 958	9 308
Innehav utan bestämmande inflytande	1 980	174	2 568	861
	6 466	2 213	11 526	10 169
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	-204	-58	8	-45
Kassaflödessäkringar efter skatt	99	-43	-55	9
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	-9	-4	3	10
Periodens/årets totalresultat	6 351	2 109	11 482	10 143
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	4 578	1 969	8 865	9 003
Innehav utan bestämmande inflytande	1 773	140	2 617	1 140
	6 351	2 109	11 482	10 143
Förvaltningsresultat	1 206	1 015	4 604	3 877
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-154	-140	-581	-573
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 053	876	4 023	3 304
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,85	4,86	22,35	18,35
Resultat efter skatt per aktie, kr	24,92	11,33	49,77	51,71

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	141 392	116 542
Exploateringsfastigheter	2 344	1 598
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 541	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	166	123
Andelar i intressebolag	7 018	6 219
Fordringar	2 566	2 198
Likvida medel och finansiella placeringar	2 902	1 328
Summa tillgångar	157 928	128 008
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ¹⁾	58 725	47 408
Uppskjuten skatteskuld	11 285	8 857
Räntebärande skulder	81 242	67 205
–varav Hybridkapital ²⁾	3 652	3 596
Derivat	1 210	965
Leasingskuld	1 543	–
Övriga skulder	3 923	3 573
Summa eget kapital och skulder	157 928	128 008
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	9 714	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	1 826	1 798

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
Ingående eget kapital	47 408	37 718
Övergångseffekt IFRS 9	–	–92
Ändrade redovisningsprinciper i SATO Oyj (IAS 12)	–	–124
Årets totalresultat	11 482	10 143
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–35	–111
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–137	–135
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	8	8
Utgående eget kapital	58 725	47 408

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Driftsöverskott	1 490	1 301	5 643	4 890
Övriga intäkter/kostnader	7	-1	7	-3
Förvaltnings- och administrationskostnader	-179	-156	-664	-592
Återläggning av avskrivningar	11	6	42	20
Betalt finansnetto	-278	-209	-1 419	-1 099
Betald skatt	-63	-71	-321	-345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	988	872	3 288	2 871
Förändring rörelsefordringar	-117	-291	-262	-394
Förändring rörelseskulder	-348	634	183	1 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	522	1 215	3 209	3 667
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3 889	-295	-7 972	-3 861
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-18	-23	-85	-44
Förvärv av finansiella placeringar	-538	-235	-594	-593
Förvärv av aktier i intressebolag/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag	215	-835	-601	-1 085
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-2 527	-1 806	-8 133	-6 210
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-33	-	-35	-111
Försäljning av förvaltningsfastigheter	740	45	1 050	311
Försäljning av exploateringsfastigheter	-	-	387	-
Försäljning av finansiella placeringar	13	126	60	133
Försäljning av aktier i intressebolag	-	-	15	-
Utbetald utdelning från intressebolag	-	-	42	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 037	-3 023	-15 867	-11 435
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-2	-	-137	-135
Amortering av leasingskuld	-26	-	-26	-
Upptagna lån	4 437	2 788	25 169	12 148
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-1 872	-894	-11 527	-4 967
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 536	1 894	13 479	7 046
Periodens/årets kassaflöde	-2 978	85	821	-723
Likvida medel vid periodens/årets början	4 357	472	558	1 281
Likvida medel vid periodens/årets slut	1 379	558	1 379	558
Likvida medel	1 379	558	1 379	558
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	8 673	8 470	8 673	8 470
Finansiella placeringar	1 523	770	1 523	770
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	11 925	10 148	11 925	10 148

Segmentsinformation

Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hyresintäkter				
Helsingfors	622	585	2 433	2 302
Stockholm	327	286	1 234	1 057
Göteborg	410	335	1 426	1 255
Köpenhamn	142	141	566	475
Syd	160	126	589	444
Öst	295	243	1 083	940
Norr	75	71	277	240
Totalt	2 031	1 787	7 609	6 714
Driftsöverskott				
Helsingfors	442	385	1 747	1 583
Stockholm	252	225	973	821
Göteborg	316	260	1 099	951
Köpenhamn	104	115	436	378
Syd	129	99	471	343
Öst	191	164	717	645
Norr	55	53	199	168
Totalt	1 490	1 301	5 643	4 890

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 5 643 Mkr (4 890) och resultat före skatt 14 185 Mkr (12 065) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 9 577 Mkr (8 007), värdeförändringar exploateringsfastigheter 95 Mkr (–), övriga intäkter/kostnader 7 Mkr (–3), förvaltnings- och administrationskostnader –664 Mkr (–592), andel i resultat från intressebolag 876 Mkr (881), finansnetto –1 170 Mkr (–1 076) samt värdeförändringar derivat –180 Mkr (–34).

Mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
Fastighetsbestånd		
Helsingfors	38 132	30 881
Stockholm	26 331	23 523
Göteborg	28 966	22 448
Köpenhamn	13 582	11 033
Syd	10 196	8 151
Öst	14 072	12 436
Norr	4 792	4 271
Totalt exklusive projekt	136 071	112 742
Projekt för egen förvaltning	5 320	3 799
Totalt förvaltningsfastigheter	141 392	116 542
Exploateringsfastigheter	2 344	1 598
Totalt fastighetsbestånd	143 736	118 140

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 7 251 Mkr i region Helsingfors, 2 808 Mkr i region Stockholm, 6 518 Mkr i region Göteborg, 2 549 Mkr i region Köpenhamn, 2 045 Mkr i region Syd, 521 Mkr i region Norr samt med 1 636 Mkr i region Öst. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 1 521 Mkr och koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 746 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 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Aktierelaterade¹⁾				
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	180 000	180 000	180 000	180 000
Resultat efter skatt, kr	24,92	11,33	49,77	51,71
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	4,73	3,52	18,75	17,25
Förvaltningsresultat, kr	5,85	4,86	22,35	18,35
Driftsöverskott, kr	6,87	5,96	25,74	22,00
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	180 000	180 000	180 000	180 000
Eget kapital, kr	276,34	225,60	276,34	225,60
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	345,76	280,17	345,76	280,17
Börskurs per bokslutsdagen, kr	433,20	252,00	433,20	252,00
Fastighetsrelaterade				
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 921	1 802	1 921	1 802
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 850	1 737	1 850	1 737
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	73	73	74	73
Redovisat värde, kr/kvm	31 613	28 013	31 613	28 013
Antal förvaltningsfastigheter	1 298	1 185	1 298	1 185
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 304	4 025	4 304	4 025
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 053	876	4 023	3 304
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	14,9	10,3	19,8	25,2
Avkastning totalt kapital, %	8,3	5,4	10,7	11,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	4,4	5,2	4,6
Soliditet, %	38,6	38,7	38,6	38,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,3	1,4
Belåningsgrad, %	48,2	49,9	48,2	49,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,8	12,2	13,0	12,9

Nyckeltal exklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Aktierelaterade¹⁾				
Eget kapital, kr	272,28	223,03	272,28	223,03
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	15,1	10,5	20,1	26,1
Avkastning totalt kapital, %	8,3	5,4	10,7	11,2
Soliditet, %	38,3	38,4	38,3	38,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,4
Belåningsgrad, %	48,4	50,1	48,4	50,1

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	100	92	361	289
Administrationskostnader	-102	-96	-363	-292
Rörelseresultat	-2	-4	-2	-4
Resultat från finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	—	—	800	1 608
Övrigt finansnetto	556	80	194	110
– varav valutakursdifferenser	419	33	-251	-729
Värdeförändringar derivat	293	-58	-180	-34
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	847	17	812	1 680
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	229	-87	229	-87
Resultat före skatt	1 076	-70	1 042	1 594
Inkomstskatt	-168	14	-16	-3
Periodens/årets resultat ¹⁾	908	-56	1 025	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 31 dec	2018 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	23	18
Finansiella anläggningstillgångar	13 347	11 319
Fordringar på koncernbolag	52 646	38 337
Kortfristiga fordringar	206	197
Likvida medel och finansiella placeringar	1 995	1 000
Summa tillgångar	68 217	50 870
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	12 253	11 227
Räntebärande skulder	43 862	33 275
– varav Hybridkapital	3 652	3 596
Skulder till koncernbolag	10 966	5 282
Derivat	626	446
Övriga skulder	511	640
Summa eget kapital och skulder	68 217	50 870

Aktien och ägarna

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 december uppgick till 77 976 Mkr (45 360).

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 % (26) av utestående aktier.

Aktien

Aktien hade vid årets utgång ca 17 000 aktieägare (13 000). Under året omsattes ca 77,9 miljoner aktier (72,1) vilket motsvarar i genomsnitt ca 319 000 aktier per handelsdag (292 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under året till 43 % (40). Kursen på aktien var den 31 december 433,20 kr (252,00) och motsvarar en uppgång med 72 % sedan årsskiftet.

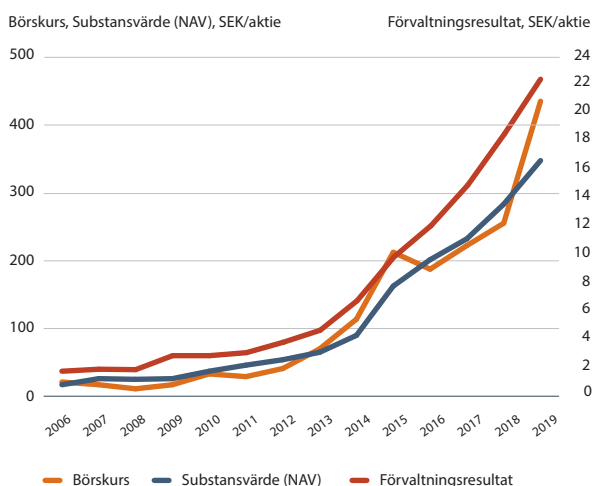
Aktiekapital

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

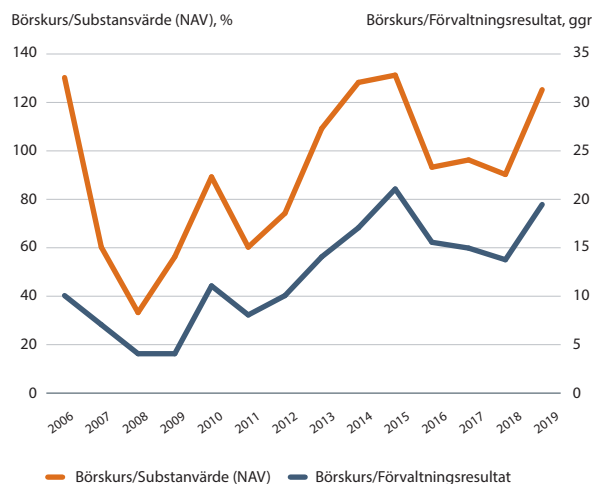
Ägarförteckning per 2019-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	36,4	49,9
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	9,1	15,2
Swedbank Robur fonder	–	8 430 474	8 430 474	4,7	3,0
SEB Investment Management	–	7 986 061	7 986 061	4,4	2,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	7 715 684	7 715 684	4,3	2,7
Handelsbanken Fonder AB	–	4 586 982	4 586 982	2,5	1,6
Vanguard	–	3 407 145	3 407 145	1,9	1,2
Andra AP-fonden	–	2 916 325	2 916 325	1,6	1,0
Livförsäkringsbolaget Skandia	–	2 253 951	2 253 951	1,3	0,8
CBNY - Norges Bank	–	2 148 948	2 148 948	1,2	0,8
Övriga	4 212	58 571 558	58 575 770	32,5	20,9
Totalt	11 229 432	168 770 568	180 000 000	100	100

Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat



Börskurs/substansvärde & Börskurs/förvaltningsresultat



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.

EBITDA

Förvaltningsresultat med tillägg av resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med återläggning av finansnetto. Vid delårsboks slut har EBITDA omräknats till helårsbasis, med undantag för resultat från försäljning av exploateringsfastigheter.

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 årets slut.

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie, kr

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

Förvaltningsresultat per aktie, kr

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

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid årets början, justerat med antal aktier som emitterats under året viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under året.

Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr

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

Resultat efter skatt per aktie, kr

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Fastighetsrelaterade

Direktavkastning, %

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

Driftsöverskott, Mkr

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²⁾

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

Exploateringsfastigheter

Avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Fastighetsbestånd

Avser både förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter.

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader, Mkr

I posten ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll 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 27 februari 2020.

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 0706-07 47 90 eller ekonomidirektör Magnus Björndahl, telefon 0735-58 29 29.

Ekonomisk information

På Balders hemsida, balder.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

Kalendarium

Årsstämma	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

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