

Fastighets AB Balder

Delårsrapport

januari-mars 2020

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 965 Mkr (901), vilket motsvarar en ökning per aktie med 7 % till 5,36 kr (5,01)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 348,35 kr per aktie (286,41)
- Hyresintäkterna uppgick till 2 023 Mkr (1 797)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 063 Mkr (1 188) motsvarande 5,91 kr per aktie (6,60)

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 mars 2020 ett värde om 151,2 Mdkr (123,2). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Inom Vallgraven 4:5, Göteborg

Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Januari-mars 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 2 023 Mkr (1 797), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 25 Mkr (42).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 489 Mkr (1 288), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 18 Mkr (29).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 7 % till 965 Mkr (901), vilket motsvarar 5,36 kr per aktie (5,01).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 260 Mkr (708). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5 % (4,8), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.
- Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet före skatt med –172 Mkr (–99).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 228 Mkr (1 390).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 063 Mkr (1 188) vilket motsvarar 5,91 kr per aktie (6,60).
- 13 förvaltningsfastighet (12) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 1 707 Mkr (2 125).
- Under perioden har försäljning av ägarlägenheter och mark skett till ett värde om 105 Mkr (82).

	2020 jan-mars	2019 jan-mars	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	2 023	1 797	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	965	901	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275	854
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	260	708	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050	854
Värdeförändringar derivat, Mkr	–172	–99	–180	–34	144	–114	227	–624	433
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	1 063	1 188	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738
Förvaltningsfastigheter, Mkr	148 553	121 366	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 667	1 861	2 344	1 598	–	–	–	–	–

Data per aktie

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	5,91	6,60	49,77	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11
Förvaltningsresultat, kr	5,36	5,01	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	277,45	229,44	272,28	223,03	173,86	139,23	103,24	70,10	52,14
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	348,35	286,41	341,70	277,60	218,10	180,09	134,35	86,33	60,50
Börskurs per bokslutsdag, kr	357,00	298,00	433,20	252,00	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

VD har ordet

Kära aktieägare,

På kort tid har vår verklighet förändrats väldigt mycket. Utbrottet av Coronapandemin har fått en oerhört stark påverkan på samhället och världens börser och ingen vet ännu hur utgången kommer att bli.

Justerade intäkter

Pandemin påverkar idag all affärsverksamhet, men olika branscher drabbas i olika hög grad. Under första kvartalet ökade Balders förvaltningsresultat med 7 %. Intäkterna har redan i första kvartalet justerats för de rörliga hyror som vi normalt erhåller från hotell, men som under 2020 med största sannolikhet uteblir. Även aktuell intjäning har anpassats på motsvarande sätt.

Vi följer med största noggrannhet utvecklingen och har kontinuerlig kontakt med såväl hyresgäster som finansörer. Trots svåra tider försöker vi se nya möjligheter och vi har också fått ett antal förslag på affärer som vi inte skulle fått om inte situationen sett ut som den gör.

Stöd till hyresgäster

Vi försöker i möjligaste mån att på olika sätt stötta de av våra hyresgäster som drabbats hårdast. Vi har hittills lämnat anstånd på hyresbetalningar motsvarande 135 Mkr, där en majoritet härrör från att vi gått från kvartalsbetalning till månadsbetalning samt medgivit rabatter på knappt 10 Mkr.

Collector har ännu inte sett några direkta konsekvenser av hur deras verksamhet kommer att påverkas, men har som en försiktighetsåtgärd gjort en extra kreditreservering för framtida effekter.

Internt engagemang

Framtiden är som sagt i högsta grad osäker. Vi försöker förbereda oss på olika scenarier – att utvecklingen vänder uppåt inom en snar framtid, att de negativa effekterna kvarstår under en längre tid eller att vi landar någonstans däremellan. Min bedömning är fortsatt att Balder har en stark bas att utgå ifrån och goda möjligheter att över tid fortsätta att skapa värde. En positiv signal är i varje fall att 99 % av de hyror som hade förfall den 1 april har erhållits.

En annan väldigt positiv sak jag vill lyfta i dessa osäkra tider är den fantastiska stämning vi har internt på Balder. Under den senaste tiden har alla kollegor ställt upp och gjort en hel rad extraordinärt goda insatser, många gånger utanför den egna tjänstebeskrivningen. Jag vill passa på att tacka alla fina medarbetare som rycker in där det behövs för att stötta såväl våra hyresgäster som varandra.

Erik Selin

Verkställande direktör

Balders position och agerande gällande covid-19

Liksom alla företag påverkas Balder av den pågående pandemin och bolaget har vidtagit en rad åtgärder för att hantera den rådande situationen. Den fortsatta utvecklingen är osäker och det är viktigt att verksamheten är flexibel och beredd på nya utmaningar som uppkommer.

Den dagliga verksamheten har anpassats efter rådande omständigheter och medarbetarna bidrar på många olika sätt med andra arbetsuppgifter än normalt. Medarbetare som har möjlighet har också fått förutsättningar för att arbeta hemifrån. Bolaget följer de råd och riktlinjer som ges av Folkhälsomyndigheten och regeringen. Ledningen har dagliga avstämningar och medarbetarna får kontinuerligt information om läget.

Anpassad hyressättning

Ungefär 60 % av fastighetsbeståndet består av bostäder. Av det totala fastighetsbeståndet består ungefär 8 % av hotell, en bransch som är hårt drabbad.

Balder har löpande dialog med hyresgästerna och strävar efter att i så stor utsträckning som möjligt stötta de som har likviditetsproblem som en följd av pandemin. Ett antal förfrågningar om hyresreduceringar i det kommersiella beståndet har kommit in och dessa fall hanteras för att komma fram till bästa möjliga lösning och stötta hyresgästerna. I flera fall har överenskommelser nåtts om övergång till månadsbetalningar och uppskov av hyresinbetalningar.

Finansiering

Den starka påverkan på samhället och världens börser som pandemin har haft har hittills i Balderkoncernen haft en begränsad effekt på vår finansiering. I dessa tider är en god likviditet och att bolagets finansieringsbehov är säkerställt av största betydelse. Balder har skulder som förfaller under 2020 om 8 300 Mkr. Under april månad har 6 000 Mkr av dessa säkerställts genom överenskommelser samt upptagande av nya lån. De 2 000 Mkr som återstår är obligationer i svenska marknaden som förfaller under november och december. Dessa kommer att refinansieras senare under året. Balder har också tillgänglig likviditet och lånelöften om 12 700 Mkr som kan nyttjas ifall behov skulle uppstå. Utöver detta har Balder också kreditramar som säkerställer våra pågående byggnationer.

Stöd till hyresgäster och samhället

Balder genomför också ett antal aktiviteter för att på olika sätt stötta såväl hyresgäster som samhället i stort. På flera orter upplåter bolaget lokaler till studieplatser för gymnasieungdomar. På vissa av orterna bjuder bolaget dessutom på lunch till ungdomarna.

Vid Östra sjukhuset i Göteborg, där många av Västra Götalandsregionens covid-19-patienter vårdas upplåter Balder parkeringsplatser, där vårdpersonal kan parkera gratis. Balder deltar också under maj i ett initiativ där flera storföretag turas om att betala för lunch till vårdanställda.

För att stötta kommersiella hyresgäster har Balder också samlat in erbjudanden från dessa och hjälper till att marknadsföra verksamheterna. Bostadshyresgästerna har fått information om var de kan vända sig för att få hjälp, eller själva engagera sig för att hjälpa till.

Pågående projekt

Balder fortsätter utvecklingen av fastighetsbeståndet genom nyproduktion och de projekt där byggnation pågår löper på enligt plan. De projekt som ännu inte byggstartats där fortsätter projektering som tidigare, men Balder har valt att skjuta fram byggstart tills förutsättningarna bedöms vara goda för det.

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	2020 31 mars	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
Hyresintäkter	8 100	8 000	7 830	7 435	7 175	7 000	6 800	6 665	6 430	6 240	5 920
Fastighetskostnader	-2 090	-2 080	-2 060	-1 940	-1 875	-1 885	-1 845	-1 815	-1 760	-1 720	-1 655
Driftsöverskott	6 010	5 920	5 770	5 495	5 300	5 115	4 955	4 850	4 670	4 520	4 265
Förvaltnings- och administrationskostnader	-680	-670	-640	-640	-620	-595	-590	-590	-565	-550	-510
Förvaltningsresultat från intressebolag	760	785	775	750	775	735	660	650	650	640	600
Rörelseresultat	6 090	6 035	5 905	5 605	5 455	5 255	5 025	4 910	4 755	4 610	4 355
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-1 420	-1 330	-1 330	-1 270	-1 250	-1 125	-1 100	-1 120	-1 120	-1 060	-1 050
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-670	-675	-655	-620	-580	-565	-555	-555	-550	-525	-475
Förvaltningsresultat ¹⁾	4 000	4 030	3 920	3 715	3 625	3 565	3 370	3 235	3 085	3 025	2 830
Skatt ²⁾	-870	-875	-855	-775	-765	-750	-730	-700	-665	-650	-610
Resultat efter skatt	3 130	3 155	3 065	2 940	2 860	2 815	2 640	2 535	2 420	2 375	2 220
Förvaltningsresultat per aktie, kr	22,22	22,39	21,78	20,64	20,14	19,81	18,72	17,97	17,14	16,81	15,72

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga har en genomsnittskurs använts vid omräkning av utländska dotterbolags resultatposter.

Intäkter, kostnader och resultat

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 1 136 Mkr (1 046), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 12 Mkr (18). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 7 % och uppgick till 965 Mkr (901), vilket motsvarar 5,36 kr per aktie (5,01). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 126 Mkr (196).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 228 Mkr (1 390). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 063 Mkr (1 188), motsvarande 5,91 kr per aktie (6,60). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 260 Mkr (708), värdeförändringar avseende räntederivat med -172 Mkr (-99) samt resultat från andelar i intressebolag om 99 Mkr (178).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 13 % till 2 023 Mkr (1 797), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 25 Mkr (42). Ökningen beror främst på förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktsporföljens hyresvärde per 31 mars uppgick till 8 461 Mkr (7 456). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 908 kr/kvm (1 821) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 3,1 % (2,8) efter justering för valutakursförändring.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 96 % (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 361 Mkr (281).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -534 Mkr (-509) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -7 Mkr (-13).

Driftsöverskottet har ökat med 16 % till 1 489 Mkr (1 288), vilket innebär en överskottsgrad om 74 % (72).

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 mars genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 257 Mkr (717). Realiserade värdeförändringar uppgick till 3 Mkr (-9). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 4,5 % (4,8), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

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. Inget försäljningsresultat har uppkommit under perioden (-).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till -179 Mkr (-157), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -2 Mkr (-4).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i 2019 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 %.

Under perioden har Balder tecknat sin andel av nyemissionen i Collector AB om 453 Mkr, därutöver så har 50 % av aktierna i Ängsladan Fastighetsförvaltning i Lund AB förvärvats.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 99 Mkr (178) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 126 Mkr (196).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 1 Mkr (31). Periodens skattekostnad uppgick till -28 Mkr (-49).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -291 Mkr (-278), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -3 Mkr (-7).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -172 Mkr (-99). Periodens negativa värdeförändring avseende derivat beror på att långräntorna har minskat under perioden. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

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

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till 30 Mkr (-247), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -2 Mkr (-6). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -84 Mkr (-58), vilket framförallt är hänförligt till SATO Oyj och Balder Danmark. Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -59 Mkr (-40).

Uppskjuten skatteintäkt för perioden uppgick till 114 Mkr (-189). Uppskjuten skatteintäkt har uppkommit under perioden framförallt pga negativa valutakursdifferenser som uppstått vid omräkning av moderbolagets euroobligationer. I koncernen används dessa för säkring av nettoinvesteringar i utlandet och omföres till "Övrigt totalresultat".

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.

Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den tempo-rära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemäs-siga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 11 475 Mkr (9 077).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 909 Mkr (700). Investeringsverk-samheten har belastat kassaflödet med –3 929 Mkr (–3 759).

Periodens förvärv av förvaltningsfastigheter –1 707 Mkr (–2 125), investeringar i befintliga fastigheter och projekt –1 519 Mkr (–1 480), investeringar i materiella anläggningstill-gångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande –869 Mkr (–264), samt amortering av leasingskuld –2 Mkr (–) summerar till –4 097 Mkr (–3 870).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 348 Mkr (520), genom försäljningar av förvalt-ningsfastigheter 105 Mkr (82), finansiella placeringar 62 Mkr (29), aktieägartillskott från innehav utan bestämmande infly-tande 16 Mkr (–) samt en nettoupplåning om 4 193 Mkr (3 754), vilket summerar till 4 723 Mkr (4 385).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 626 Mkr (516). Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 8 868 Mkr (8 669) uppgick koncer-nens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad check-kredit per den 31 mars till 3 850 Mkr (2 272).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 mars uppgick till 806 personer (691), varav 339 kvinnor (292). Balder är organiserat i sju regioner. Huvudkontoret med koncerngemensamma funk-tioner 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 98 Mkr (86).

Periodens resultat efter skatt uppgick till –1 093 Mkr (–182). Övrigt finansnetto uppgick till –1 203 Mkr (–130) varav valutakursdifferenser uppgick till –1 289 Mkr (–254), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till –172 Mkr (–99).

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

Fastighetsbestånd

Balder ägde den 31 mars 1 327 förvaltningsfastigheter (1 196) med en uthyrningsbar yta om 4 418 tkvm (4 084) till ett värde om 148 553 Mkr (121 366). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 8 430 Mkr (7 438).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett värde av 2 667 Mkr (1 861). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 151 220 Mkr (123 227).

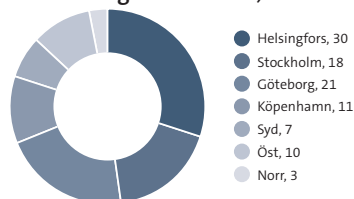
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2020-03-31 ¹⁾

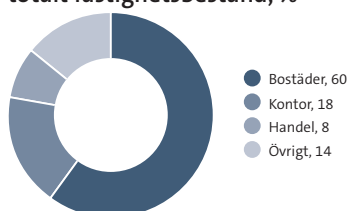
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	582	1 121 699	2 765	2 465	2 701	98	42 004	28
Stockholm	84	704 320	1 380	1 959	1 308	95	26 922	18
Göteborg	181	1 059 031	1 639	1 548	1 552	95	29 489	20
Köpenhamn	17	236 760	651	2 751	609	93	14 453	10
Syd	80	404 391	604	1 495	562	93	10 274	7
Öst	299	690 950	1 105	1 600	1 059	96	14 910	10
Norr	84	200 765	285	1 420	279	98	4 735	3
Totalt exklusive projekt	1 327	4 417 916	8 430	1 908	8 069	96	142 786	94
Projekt för egen förvaltning			31		31		5 766	4
Totalt förvaltningsfastigheter	1 327	4 417 916	8 461	1 908	8 100	96	148 553	98
Exploateringsfastigheter							2 667	2
Totalt fastighetsbestånd	1 327	4 417 916	8 461	1 908	8 100	96	151 220	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 039	2 589 581	5 122	1 978	4 935	96	82 508	55
Kontor	97	605 910	1 456	2 403	1 348	93	26 855	18
Handel	112	654 953	786	1 199	740	94	12 237	8
Övrigt	79	567 472	1 066	1 879	1 045	98	21 187	14
Totalt exklusive projekt	1 327	4 417 916	8 430	1 908	8 069	96	142 786	94
Projekt för egen förvaltning			31		31		5 766	4
Totalt förvaltningsfastigheter	1 327	4 417 916	8 461	1 908	8 100	96	148 553	98
Exploateringsfastigheter							2 667	2
Totalt fastighetsbestånd	1 327	4 417 916	8 461	1 908	8 100	96	151 220	100

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

Redovisat värde per region, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



Fastighetsbeståndets förändring

Förvaltningsfastigheter

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

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 mars uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,5 % (4,8) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

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

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 31 mars till 148 553 Mkr (121 366). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 257 Mkr (717) och är hänförligt till förbättrat driftsoverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 2 903 Mkr (3 342) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 1 707 Mkr (2 125) avser förvärv och 1 195 Mkr (1 217) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har endast ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 105 Mkr (82). Resultatet från försäljningarna uppgick till 3 Mkr (–9).

Projektfastigheter för egen förvaltning

Balder har per den 31 mars projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 5,8 Mdkr (4,7). Projekt med pågående byggnation ingår med 5,1 Mdkr (4,3) och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 0,7 Mdkr (0,4). Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 7,9 Mdkr (7,6), vilket innebär att 2,8 Mdkr (3,3) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt. Projekten omfattar ca 2 400 lägenheter och avser i huvudsak ca 700 lägenheter i Köpenhamn och ca 1 100 lägenheter i Helsingfors. Investeringarna avser ägarlägenheter som hyrs ut.

Exploateringsfastigheter

Balder har per den 31 mars exploateringsprojekt uppgående till 2,7 Mdkr (1,9). Projekt med pågående byggnation ingår med 1,5 Mdkr (0,7) och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 1,2 Mdkr (1,2). Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 2,7 Mdkr (1,8), vilket innebär att 1,2 Mdkr (1,1) återstår att investera. Merparten av de pågående byggnationerna avser bostadsrättsprojekt och omfattar i huvudsak ca 600 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.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2020		2019	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Förvaltningsfastigheter 1 januari	141 392	1 298	116 542	1 185
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	1 195		1 217	
Förvärv	1 707	13	2 125	12
Avyttringar	-102	–	-91	-1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	257		717	
Valutaförändring	4 103		856	
Omklassificering	–	16	–	
Förvaltningsfastigheter 31 mars	148 553	1 327	121 366	1 196
Exploateringsfastigheter 1 januari	2 344		1 598	
Upparbetade projektkostnader	323		263	
Försäljning	–		–	
Exploateringsfastigheter 31 mars	2 667		1 861	
Totalt fastighetsbestånd 31 mars	151 220		123 227	

1) Antal förvaltningsfastigheter.

Fastighetstransaktioner 2020

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Inom Vallgraven 4:5	Göteborg	Kontor	3 585
Ett	1	Palmen 3	Linköping	Hotell	11 086
Ett	1	92-52-18-6 (Tikkurilantie 123)	Vanda, Finland	Handel	13 102
Ett	1	285-46-167-3 (Ristikalliontie 41)	Kotka, Finland	Handel	3 100
Ett	1	286-3-3039-5 (Taitajantie 4)	Kouvola, Finland	Handel	3 800
Ett	1	405-56-1-14 (Myllymäenkatu 6)	Lappeenranta, Finland	Handel	4 400
Ett	1	106-18-1731-20 (Veikkarinkatu 7)	Hyvinkää, Finland	Handel	2 645
Ett	1	109-11-33-2 (Tampereentie 169)	Hämeenlinna, Finland	Handel	5 840
Ett	1	167-8-837-1 (Voimatie 16)	Joensuu, Finland	Handel	8 282
Ett	1	297-24-20-2 (Leväsentie 33)	Kuopio, Finland	Handel	7 770
Ett	1	398-23-111-4 (Ajokatu 261)	Lahti, Finland	Handel	7 947
Ett	1	837-122-506-12 (Hataanpään Valtatie 42)	Tampere, Finland	Handel	12 412
Ett	1	837-122-506-3 (Puistokuja 32)	Tampere, Finland	Handel	5 865
Totalt	13				89 834

Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal fastighetsbolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se sidorna 23-25 i Balders årsredovisning 2019. 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 rosen gardfastigheter.se.

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2020-03-31 ^{1,2)}

	Antal förvaltningsfastigheter ³⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	81	209 187	312	1 492	294	94	5 490	45
Göteborg	40	154 228	176	1 138	162	92	2 245	18
Öresund	22	65 005	100	1 545	88	88	1 571	13
Öst	26	100 261	135	1 346	132	97	1 946	16
Totalt exklusive projekt	169	528 681	723	1 368	676	93	11 253	92
Projekt för egen förvaltning			1		1		995	8
Totalt fastighetsbestånd	169	528 681	724	1 368	676	93	12 247	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	41	73 555	142	1 936	139	97	2 985	24
Kontor	29	99 933	147	1 473	133	90	2 245	18
Handel	60	240 688	290	1 207	278	96	3 914	32
Övrigt	39	114 504	143	1 250	127	89	2 109	17
Totalt exklusive projekt	169	528 681	723	1 368	676	93	11 253	92
Projekt för egen förvaltning			1		1		995	8
Totalt fastighetsbestånd	169	528 681	724	1 368	676	93	12 247	100

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

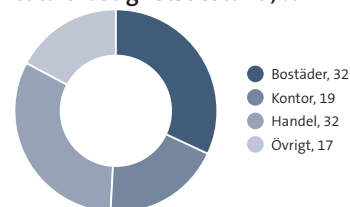
2) Avser Balders ägarandel i Tenum AB, Fastighets AB Centur, Tulia AB, Sinoma Fastighets AB samt Serena Properties AB.

3) Avser hela intressebolagsbeståndet.

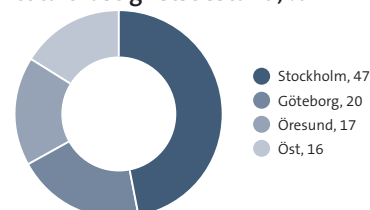
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2020 31 mars	2019 31 mars	2019 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	12 247	11 394	12 004
Övriga tillgångar	250	62	243
Likvida medel	140	169	204
Summa tillgångar	12 637	11 625	12 450
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	5 735	4 637	5 635
Uppskjuten skatteskuld	677	549	657
Räntebärande skulder	5 684	5 695	5 671
Övriga skulder	541	744	488
Summa eget kapital och skulder	12 637	11 625	12 450

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 6,9 år (7,7). Balders 10 största kontrakt svarar för 4,7 % (4,7) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 12,3 år (13,6).

Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,7 % (0,7) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 3,6 % (4,0) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2020-03-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2020	734	22	199	2
2021	1 130	34	421	5
2022	566	17	393	5
2023	490	15	329	4
2024–	450	13	1 823	23
Summa	3 370	100	3 166	39
Bostad ¹⁾	40 050		4 845	60
P-plats ¹⁾	5 119		19	0
Garage ¹⁾	5 223		69	1
Summa	53 762		8 100	100

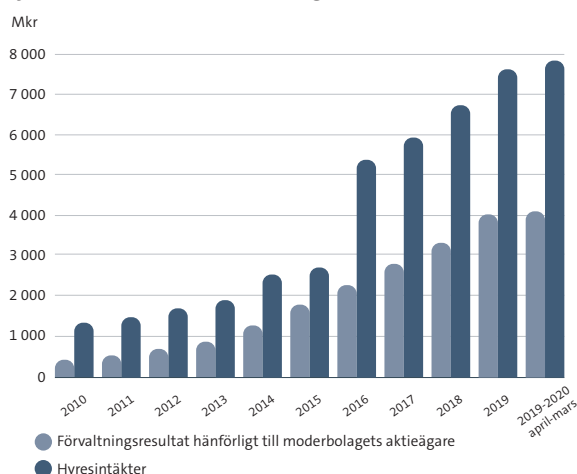
1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Balders 10 största kunder

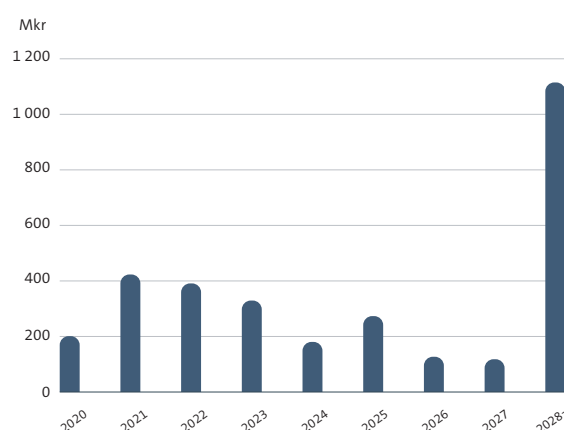
per 2020-03-31

- 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 obligationsmarknaden 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 emitterade under januari månad en obligation om 300 MEUR inom ramen för EMTN-programmet.

Finansiella nyckeltal	2020 31 mars	2019 31 mars	2019 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	84 845	67 935	77 590
Hybridkapital, Mkr	3 879	3 648	3 652
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	12 718	10 941	11 925
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,9	5,5	5,8
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	2,8	3,1
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	49,7	49,9	48,4
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	5,1	5,0	5,2
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	15,6	20,1	16,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	14,6	12,8	13,0
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
Beräkning av Nettoskuld			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	84 845	67 935	77 590
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	1 940	1 824	1 826
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-3 500	-1 921	-2 902
Nettoskuld	83 284	67 838	76 514

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

Finansiella mål

		Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0	37,2
Belåningsgrad, %	högst	50,0	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0	5,1

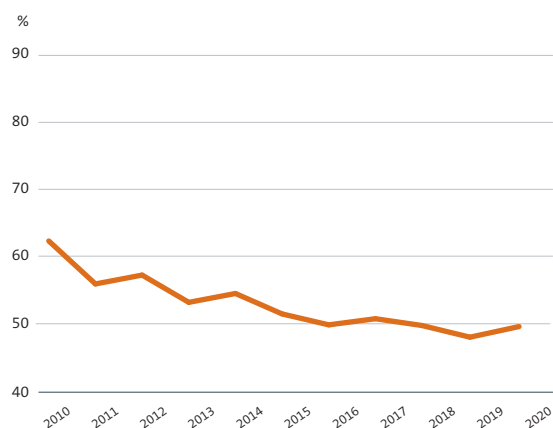
Finansieringskällor, %



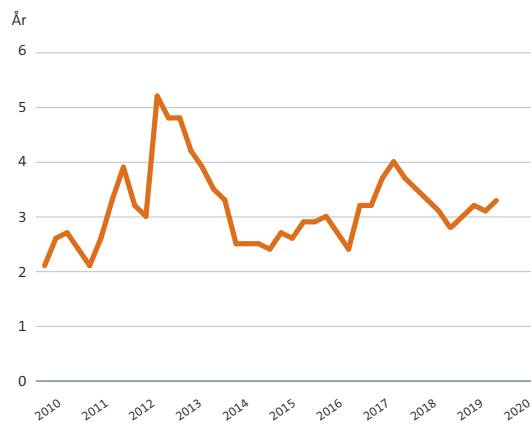
Fördelning säkerställd och icke säkerställd finansiering, Mkr



Belåningsgrad



Räntebindning



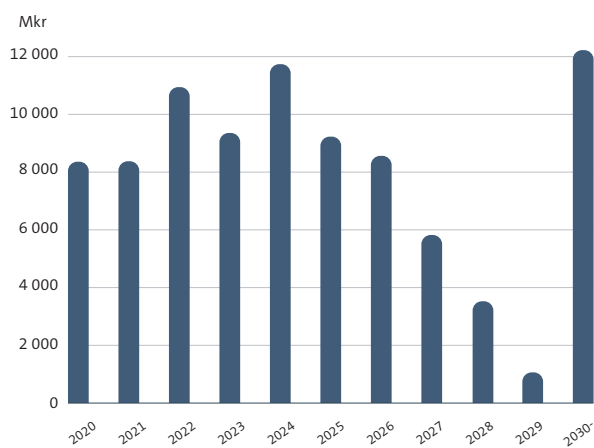
Förfallostruktur krediter 2020-03-31

År	Mkr	Andel, %
2020	8 316	9
2021	8 329	9
2022	10 916	12
2023	9 312	10
2024	11 691	13
2025	9 184	10
2026	8 518	10
2027	5 778	7
2028	3 482	4
2029	1 017	1
2030-	12 182	14
Summa	88 724	100

Förfallostruktur räntor 2020-03-31

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2020	36 510	1,1	41
2021	5 136	2,3	6
2022	6 644	1,4	7
2023	4 969	3,0	6
2024	4 552	1,6	5
2025	7 866	2,1	9
2026	7 970	2,2	9
2027	6 542	1,1	7
2028	3 325	1,3	4
2029	2 964	1,6	3
2030-	2 246	2,3	3
Summa	88 724	1,6	100

Förfallostruktur krediter 2020-03-31



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Under början av 2020 har världen skakats av en världsomfattande virusmitta, covid-19, vilken påverkat både privatpersoner, företag och samhället väsentligt i såväl Sverige som i övriga delar av världen. Första kvartalet har påverkats förhållandevis lite, då effekterna av pandemins utbrott skedde först under mars månad. De ekonomiska konsekvenserna av detta kommer att märkas först under kommande kvartal, men hur omfattande detta blir är i dagsläget omöjligt att bedöma fullt ut. Se vidare sid 4.

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 19 Mkr (20) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. 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 2019 års årsredovisning, på sidorna 45-48. 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 2019.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2020 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Övrigt

Under Q1 2020 har "Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde" tagits bort från delårsrapporten. Denna justerade rapport över finansiell ställning syftade till att tydliggöra de noterade intressebolagens marknadsvärde i Balder. Men allt eftersom Balderkoncernen växt under de senaste åren så bedöms intressebolagen till börskurs ej längre utgöra en väsentlig del av koncernens egna kapital. Därav bedöms den ej längre ge ett mervärde för läsaren.

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

Göteborg den 8 maj 2020

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2020 jan-mars	2019 jan-mars	2019/2020 april-mars	2019 jan-dec
Hysesintäkter	2 023	1 797	7 835	7 609
Fastighetskostnader	-534	-509	-1 990	-1 966
Driftsöverskott	1 489	1 288	5 845	5 643
Förvaltnings- och administrationskostnader	-179	-157	-686	-664
Andel i resultat från intressebolag	99	178	797	876
– varav förvaltningsresultat	126	196	718	787
– varav värdeförändringar	1	31	267	297
– varav skatt	-28	-49	-188	-209
Övriga intäkter/kostnader	-9	-3	1	7
Finansnetto	-291	-278	-1 183	-1 170
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-16	-15	-64	-63
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 109	1 028	4 774	4 693
– varav Förvaltningsresultat	1 136	1 046	4 695	4 604
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	3	-9	26	14
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	257	717	9 102	9 562
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	–	–	387	387
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	–	–	-292	-292
Värdeförändringar derivat	-172	-99	-252	-180
Värdeförändringar totalt	88	609	8 971	9 492
Resultat före skatt	1 197	1 637	13 745	14 185
Inkomstskatt	30	-247	-2 382	-2 659
Periodens/årets resultat	1 228	1 390	11 363	11 526
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	1 063	1 188	8 834	8 958
Innehav utan bestämmande inflytande	164	202	2 530	2 568
	1 228	1 390	11 363	11 526
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	485	99	394	8
Kassaflödessäkringar efter skatt	-18	-63	-11	-55
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	9	5	7	3
Periodens/årets totalresultat	1 703	1 431	11 754	11 482
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	936	1 154	8 647	8 865
Innehav utan bestämmande inflytande	768	278	3 107	2 617
	1 703	1 431	11 754	11 482
Förvaltningsresultat	1 136	1 046	4 695	4 604
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-172	-145	-608	-581
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	965	901	4 086	4 023
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,36	5,01	22,70	22,35
Resultat efter skatt per aktie, kr	5,91	6,60	49,08	49,77

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2020 31 mars	2019 31 mars	2019 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	148 553	121 366	141 392
Exploateringsfastigheter	2 667	1 861	2 344
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 573	1 534	1 541
Övriga materiella anläggningstillgångar	172	138	166
Andelar i intressebolag	7 768	6 503	7 018
Fordringar	3 325	2 599	2 566
Likvida medel och finansiella placeringar	3 500	1 921	2 902
Summa tillgångar	167 558	135 924	157 928
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	60 442	48 839	58 725
Uppskjuten skatteskuld	11 475	9 077	11 285
Räntebärande skulder	88 724	71 583	81 242
–varav Hybridkapital ²⁾	3 879	3 648	3 652
Derivat	1 287	1 178	1 210
Leasingskuld	1 577	1 534	1 543
Övriga skulder	4 053	3 714	3 923
Summa eget kapital och skulder	167 558	135 924	157 928
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	10 501	7 539	9 714
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	1 940	1 824	1 826

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2020 31 mars	2019 31 mars	2019 31 dec
Ingående eget kapital	58 725	47 408	47 408
Periodens/årets totalresultat	1 703	1 431	11 482
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–2	–3	–35
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–137
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	2	8
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	16	–	–
Utgående eget kapital	60 442	48 839	58 725

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2020 jan-mars	2019 jan-mars	2019 jan-dec
Driftsöverskott	1 489	1 288	5 643
Övriga intäkter/kostnader	-9	-3	7
Förvaltnings- och administrationskostnader	-179	-157	-664
Återläggning av avskrivningar	10	10	42
Betalt finansnetto	-285	-337	-1 419
Betald skatt	-117	-101	-321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	909	700	3 288
Förändring rörelsefordringar	-597	-298	-262
Förändring rörelseskulder	36	118	183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348	520	3 209
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 707	-2 125	-7 972
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-16	-24	-85
Förvärv av finansiella placeringar	-34	-50	-594
Förvärv av aktier i intressebolag/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag	-817	-187	-601
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 519	-1 480	-8 133
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-2	-3	-35
Försäljning av förvaltningsfastigheter	105	82	1 050
Försäljning av exploateringsfastigheter	-	-	387
Försäljning av finansiella placeringar	62	29	60
Försäljning av aktier i intressebolag	-	-	15
Utbetald utdelning från intressebolag	-	-	42
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 929	-3 759	-15 867
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-137
Amortering av leasingskuld	-2	-	-26
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	16	-	-
Upptagna lån	6 174	4 661	25 169
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-1 982	-907	-11 527
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 206	3 754	13 479
Periodens/årets kassaflöde	626	516	821
Likvida medel vid periodens/årets början	1 379	558	558
Likvida medel vid periodens/årets slut	2 004	1 073	1 379
Likvida medel	2 004	1 073	1 379
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	8 868	8 669	8 673
Finansiella placeringar	1 496	848	1 523
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	12 718	10 941	11 925

Segmentsinformation

Mkr	2020 jan-mars	2019 jan-mars	2019/2020 april-mars	2019 jan-dec
Hyresintäkter				
Helsingfors	630	589	2 475	2 433
Stockholm	330	297	1 268	1 234
Göteborg	373	323	1 477	1 426
Köpenhamn	169	137	598	566
Syd	145	135	599	589
Öst	308	254	1 136	1 083
Norr	67	62	283	277
Totalt	2 023	1 797	7 835	7 609
Driftsöverskott				
Helsingfors	441	402	1 786	1 747
Stockholm	259	228	1 004	973
Göteborg	277	238	1 139	1 099
Köpenhamn	138	109	465	436
Syd	108	106	473	471
Öst	219	165	772	717
Norr	46	40	205	199
Totalt	1 489	1 288	5 845	5 643

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 1 489 Mkr (1 288) och resultat före skatt 1 197 Mkr (1 637) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 260 Mkr (708), övriga intäkter/kostnader –9 Mkr (–3), förvaltnings- och administrationskostnader –179 Mkr (–157), andel i resultat från intressebolag 99 Mkr (178), finansnetto –291 Mkr (–278) samt värdeförändringar derivat –172 Mkr (–99).

Mkr	2020 31 mars	2019 31 mars	2019 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	42 004	31 544	38 132
Stockholm	26 922	24 053	26 331
Göteborg	29 489	23 134	28 966
Köpenhamn	14 453	11 271	13 582
Syd	10 274	9 310	10 196
Öst	14 910	12 864	14 072
Norr	4 735	4 484	4 792
Totalt exklusive projekt	142 786	116 660	136 071
Projekt för egen förvaltning	5 766	4 706	5 320
Totalt förvaltningsfastigheter	148 553	121 366	141 392
Exploateringsfastigheter	2 667	1 861	2 344
Totalt fastighetsbestånd	151 220	123 227	143 736

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 3 872 Mkr i region Helsingfors, 591 Mkr i region Stockholm, 523 Mkr i region Göteborg, 871 Mkr i region Köpenhamn, 78 Mkr i region Syd, 838 Mkr i region Öst samt med –58 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 446 Mkr och koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 323 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

	2020 jan-mars	2019 jan-mars	2019/2020 april-mars	2019 jan-dec
Aktierelaterade				
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	180 000	180 000	180 000	180 000
Resultat efter skatt, kr	5,91	6,60	49,08	49,77
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	5,63	4,21	20,16	18,75
Förvaltningsresultat, kr	5,36	5,01	22,70	22,35
Driftsöverskott, kr	6,80	5,84	26,70	25,74
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	180 000	180 000	180 000	180 000
Eget kapital, kr	277,45	229,44	277,45	272,28
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	348,35	286,41	348,35	341,70
Börskurs per bokslutsdagen, kr	357,00	298,00	357,00	433,20
Fastighetsrelaterade				
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 908	1 821	1 908	1 921
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 827	1 753	1 827	1 850
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	74	72	75	74
Redovisat värde, kr/kvm	32 320	28 568	32 320	31 613
Antal förvaltningsfastigheter	1 327	1 196	1 327	1 298
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 418	4 084	4 418	4 304
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	965	901	4 086	4 023
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	8,3	8,6	19,4	20,1
Avkastning totalt kapital, %	3,5	4,3	9,8	10,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	5,0	5,2	5,2
Soliditet, %	37,2	37,3	37,2	38,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,4
Belåningsgrad, %	49,7	49,9	49,7	48,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	14,6	12,8	13,9	13,0

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2020 jan-mars	2019 jan-mars	2019/2020 april-mars	2019 jan-dec
Nettoomsättning	98	86	373	361
Administrationskostnader	-99	-87	-375	-363
Rörelseresultat	-2	-1	-3	-2
Resultat från finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	-	-	800	800
Övrigt finansnetto	-1 203	-130	-879	194
– varav valutakursdifferenser	-1 289	-254	-1 286	-251
Värdeförändringar derivat	-172	-99	-252	-180
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-1 376	-230	-334	812
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-	-	229	229
Resultat före skatt	-1 376	-230	-105	1 042
Inkomstskatt	283	48	219	-16
Periodens/årets resultat ¹⁾	-1 093	-182	114	1 025

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2020 31 mars	2019 31 mars	2019 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	24	20	23
Finansiella anläggningstillgångar	14 227	11 569	13 347
Fordringar på koncernbolag	54 846	40 811	52 646
Kortfristiga fordringar	311	180	206
Likvida medel och finansiella placeringar	2 323	1 735	1 995
Summa tillgångar	71 731	54 315	68 217
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 160	11 046	12 253
Räntebärande skulder	49 404	36 904	43 862
–varav Hybridkapital	3 879	3 648	3 652
Skulder till koncernbolag	10 148	5 574	10 966
Derivat	798	545	626
Övriga skulder	221	246	511
Summa eget kapital och skulder	71 731	54 315	68 217

Aktien och ägarna

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 mars uppgick till 64 260 Mkr (53 640).

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 27 % (26) av utestående aktier.

Aktien

Aktien hade vid periodens utgång ca 22 000 aktieägare (13 400). Under perioden omsattes ca 41,9 miljoner aktier (14,6) vilket motsvarar i genomsnitt ca 666 000 aktier per handelsdag (261 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 93 % (33). Kursen på aktien var den 31 mars 357,00 kr (298,00) och motsvarar en nedgång med 18 % sedan årsskiftet.

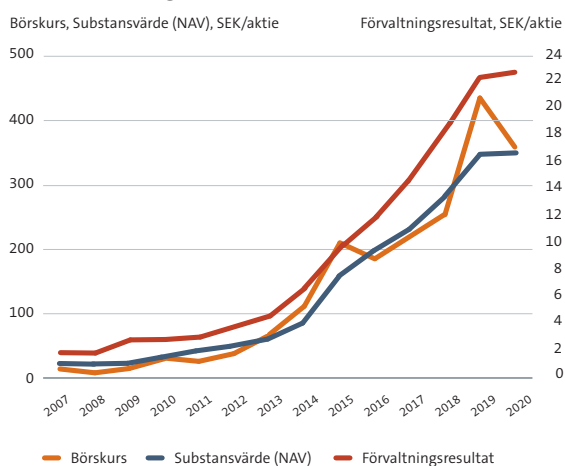
Aktiekapital

Per den 31 mars 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 mars 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.

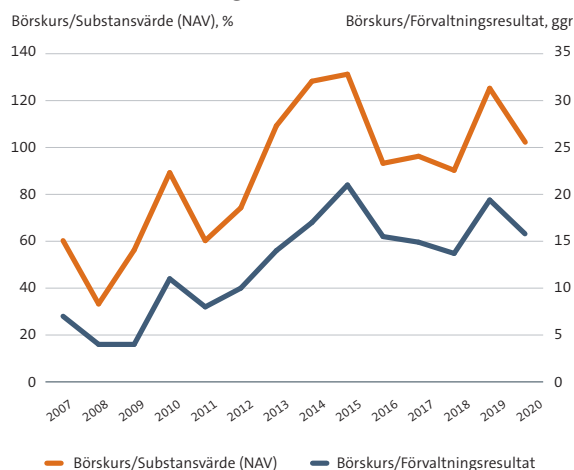
Ägarförteckning per 2020-03-31

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	–	8 554 906	8 554 906	4,8	3,0
SEB Investment Management	–	7 691 413	7 691 413	4,3	2,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	6 430 278	6 430 278	3,6	2,3
Handelsbanken Fonder AB	–	5 565 482	5 565 482	3,1	2,0
Vanguard	–	3 487 304	3 487 304	1,9	1,2
AMF Försäkring och Fonder	–	2 793 542	2 793 542	1,6	1,0
Andra AP-fonden	–	2 624 520	2 624 520	1,5	0,9
Livförsäkringsbolaget Skandia	–	2 180 657	2 180 657	1,2	0,8
Övriga	4 212	58 689 026	58 693 238	32,6	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.

Genomsnittligt 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, %

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

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %¹⁾

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

Exploateringsfastigheter

Avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Fastighetsbestånd

Avser både förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter.

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader, Mkr

I posten ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt.

Förvaltningsfastigheter

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

Hyresvärde, Mkr¹⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

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

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts klockan 08.00 den 8 maj 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-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 · 400 15 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 · 400 15 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
 Rönnbergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel: 021-10 98 90