

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari–juni 2014

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 537 Mkr (378), motsvarande 2,71 kr per stamaktie (2,00)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 193 Mkr (902)
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 370 Mkr (851), motsvarande 7,88 per stamaktie (4,96)
- Eget kapital uppgick till 59,17 kr per stamaktie (47,11) och substansvärdet uppgick till 70,82 kr per stamaktie (54,40)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den sista juni 2014 ett värde om 33,7 Mdkr (23,6). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

April–juni 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 627 Mkr (454).
- Driftsöverskottet ökade med 35 procent till 436 Mkr (322).
- Förvaltningsresultatet ökade med 40 procent till 303 Mkr (217), vilket motsvarar 1,56 kr per stamaktie (1,18).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 053 Mkr (166). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,8 procent (5,9).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med –179 Mkr (184).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 087 Mkr (445), vilket motsvarar 6,39 kr per stamaktie (2,60).
- 26 fastigheter (4) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 3 964 Mkr med en yta om 240 000 kvm.
- 37 fastigheter (3) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 876 Mkr med en yta om 112 000 kvm.

Januari–juni 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 1 193 Mkr (902).
- Driftsöverskottet ökade med 32 procent till 785 Mkr (594).
- Förvaltningsresultatet ökade med 42 procent till 537 Mkr (378), vilket motsvarar 2,71 kr per stamaktie (2,00).
- Uthyrningsgraden har ökat till 95 procent (94).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 301 Mkr (337). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,8 procent (5,9).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med –303 Mkr (373).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 370 Mkr (851), vilket motsvarar 7,88 kr per stamaktie (4,96).
- 32 fastigheter (4) har förvärvats och 40 fastigheter (5) har avyttrats.
- Avyttrat samtliga återköpta aktier för 220 Mkr (–).

	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	1 193	902	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	537	378	854	691	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 301	337	854	812	990	1 047	4	–201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	–303	373	433	–71	–520	148	–23	–333	7	–
Resultat efter skatt, Mkr	1 370	851	1 738	1 162	812	1 338	248	–388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	33 717	23 611	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997

Data per stamaktie

Genomsnittligt antal aktier, tusental	161 165	159 537	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318	94 050
Resultat efter skatt, kr	7,88	4,96	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,71	2,00	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
Utestående antal aktier, tusental	162 397	159 537	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318	97 318
Fastigheter redovisat värde, kr	207,62	148,00	172,58	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	59,17	47,11	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Substansvärde (EPRA NAV), kr	70,82	54,40	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	90,50	48,50	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet – Balder 9 år

Bästa aktieägare

Det är nu nio år sedan Balder i dess nuvarande form bildades och vi har sålunda ett år kvar tills vi kan presentera utvecklingen de senaste tio åren.

I de flesta fall spelar det säkert ingen roll om Balder har funnits i x eller y antal år men från ett ägar- och investerarperspektiv tycker jag personligen att det är positivt att kunna följa utvecklingen de senaste tio åren och allt annat lika har jag alltid känt att tiden är på vår sida.

Jag har sedan barnsben varit intresserad av företag och investeringar och givetvis är det utvecklingen framåt som är mest intressant att fundera över men jag brukar alltid även ta en titt på hur det gått tio år bakåt i tiden. Vill dock poängtera att vi på Balder gärna tänker flera årtionden framåt.

År 2014 har hittills varit ett affärsintensivt år där vi har förvärvat fastigheter för drygt 5 Mdkr och sålt för 1 Mdkr. Förvaltningsresultatet som för oss är det viktigaste resultatmålet ökade jämfört med förra året med drygt 35 procent per stamaktie. Denna onormalt stora ökning beror på en kombination av en bra utveckling för vår förvaltning, många och stora förvärv samt den låga räntenivån.

Det finns idag ett generellt stort intresse för fastighetsinvesteringar, vilket lett till ett något sänkt avkastningskrav i marknaden och i kombination med förbättrat driftsnetto påverkar det värdet på våra fastigheter positivt med cirka 1 Mdkr.

Utsikter och målsättningar

Från ett ekonomiskt perspektiv är målsättningen för oss att uppnå en bra totalavkastning på lång sikt. Vi har dock inga kvantifierade avkastningsmål på kort sikt, per år eller per affär. Det avgörande är vad som är bäst för de ägare som tänkt behålla sina aktier under en längre tidsperiod. När och hur mycket vi investerar och expanderar avgörs av de affärsmöjligheter som dyker upp under resans gång. Sålunda kan vi även vara nettosäljare av fastigheter periodvis.

Jag vill tacka alla er som på något sätt varit delaktiga i vår verksamhet de här första nio åren och jag ser fram emot många, många fler år, möten och möjligheter.

Det känns som vi är i början på början.

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 skall 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 ovanstående 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 och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt, vilken inte är kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2014 30 juni	2014 31 mars	2013 31 dec	2013 30 sept	2013 30 juni	2013 31 mars	2012 31 dec	2012 30 sept	2012 30 juni	2012 31 mars	2011 31 dec
Hyresintäkter	2 600	2 310	2 260	1 885	1 865	1 800	1 800	1 790	1 710	1 685	1 530
Fastighetskostnader	-785	-735	-735	-580	-575	-560	-560	-560	-530	-525	-465
Driftsöverskott	1 815	1 575	1 525	1 305	1 290	1 240	1 240	1 230	1 180	1 160	1 065
Förvaltnings- och administrationskostnader	-165	-165	-165	-125	-120	-120	-120	-115	-115	-110	-105
Förvaltningsresultat från intressebolag	180	180	170	150	130	130	120	110	95	95	90
Rörelseresultat	1 830	1 590	1 530	1 330	1 300	1 250	1 240	1 225	1 160	1 145	1 050
Finansnetto	-580	-535	-535	-515	-510	-495	-495	-505	-500	-505	-445
Förvaltningsresultat	1 250	1 055	995	815	790	755	745	720	660	640	605
Skatt	-275	-232	-219	-179	-174	-166	-164	-189	-174	-168	-159
Resultat efter skatt	975	823	776	636	616	589	581	531	486	472	446
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	775	623	576	506	486	469	461	411	386	372	366
Preferensaktieägare	200	200	200	130	130	120	120	120	100	100	80
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	6,47	5,26	4,99	4,29	4,14	3,98	3,92	3,76	3,51	3,38	3,29

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat ökade med 42 procent och uppgick till 537 Mkr (378), vilket motsvarar 2,71 kr per stamaktie (2,00). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 86 Mkr (71).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 370 Mkr (851), motsvarande 7,88 kr per stamaktie (4,96). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 1 301 Mkr (337), värdeförändringar avseende räntederivat med -303 Mkr (373) samt resultat från andelar i intressebolag om 190 Mkr (60).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 32 procent till 1 193 Mkr (902). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktportföljen bedöms per 30 juni ha ett hyresvärde på helårsbasis om 2 738 Mkr (1 993). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 289 kr/kvm (1 267).

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 95 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor för perioden uppgick till 138 Mkr (128) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 408 Mkr (309) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring men har också påverkats positivt av en mild och snöfattig vinter.

Driftsöverskottet har ökat med 32 procent till 785 Mkr (594), vilket innebar en överskottsgrad om 66 procent (66). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 juni genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 1 189 Mkr (329). Realiserade värdeförändringar uppgick till 112 Mkr (8).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni uppgick till 5,8 procent (5,9). Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och sänkt avkastningskrav med 0,1 procent i genomsnitt.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under det första halvåret till 78 Mkr (62). Ökningen förklaras främst av ett väsentligt större fastighetsbestånd.

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande intressebolag och projektutvecklingsbolagen Bovieran samt Fix Holding till 50 procent. Ägarandelen i kreditmarknadsbolaget Collector uppgår till 48 procent.

Balder har per 30 juni förvärvat återstående 50 procent av aktierna i Akroterion AB, vilket betyder att bolaget numera är ett helägt dotterbolag.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 190 Mkr (60) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 86 Mkr (71).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 122 Mkr (3).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -257 Mkr (-224) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -303 Mkr (373). Periodens negativa värdeförändring beror på att räntenivån har sjunkit sedan årsskiftet. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 2,8 procent (3,2) under perioden, inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade för perioden en uppskjuten skattekostnad om 266 Mkr (226).

Aktuell skatt uppstår endast i undantagsfall tack vare möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna samt utnyttjande av befintliga underskottsavdrag. För de dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsförutsättningar inte föreligger, främst för under året förvärvade bolag, uppkommer aktuell skatt.

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 1 127 Mkr (667). Vid årsskiftet uppgick koncernens samlade skattemässiga underskott till cirka 2 000 Mkr.

Andra kvartalet 2014

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2014 ökade med 40 procent och uppgick till 303 Mkr (217), vilket motsvarar 1,56 kr per aktie (1,18). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 47 Mkr (34). Hyresintäkterna uppgick till 627 Mkr (454) och fastighetskostnaderna till 191 Mkr (132), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 35 procent och gav ett driftsöverskott för andra kvartalet med 436 Mkr (322). Överskottsgraden uppgick till 70 procent (71).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 087 Mkr (445), motsvarande 6,39 kr per aktie (2,60). Resultatförändringen beror främst på värdeförändringar avseende fastigheter och derivat.

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 1 053 Mkr (166), värdeförändringar avseende räntederivat med -179 Mkr (184) samt resultat från andelar i intressebolag om 157 Mkr (29).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 429 Mkr (291). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 4 470 Mkr (1 043). Periodens förvärv av fastigheter 5 128 Mkr (837), investeringar i befintliga fastigheter och projekt 403 Mkr (212), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar och intressebolag, 137 Mkr (74) samt betald utdelning om 100 Mkr (60) har finansierats genom kassaflö-

det från den löpande verksamheten 437 Mkr (137), genom försäljningar av fastigheter 922 Mkr (78), finansiella placeringar 212 Mkr (3), avyttring av egna aktier 220 Mkr (-), förvärvad likviditet 19 Mkr (-), utdelning från intressebolag 45 Mkr (-) samt en nettoupplåning om 4 213 Mkr (1 038).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 300 Mkr (71). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick den 30 juni till 1 455 Mkr (549).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 297 personer (223), varav 102 kvinnor (73). Balder är organiserat i fem regioner med totalt 16 områden. 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 för perioden till 52 Mkr (48).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 603 Mkr (325). Utdelning från dotterbolag och intressebolag ingick med 714 Mkr (-), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till -276 Mkr (321).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 juni 490 fastigheter (431) med en uthyrningsbar yta om cirka 2 125 tkvm (1 572) och till ett värde om 33 717 Mkr (23 611). Balders totala hyresvärde uppgick till 2 738 Mkr (1 993).

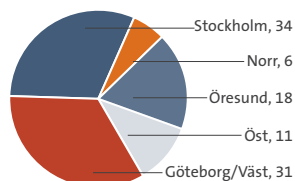
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2014-06-30 ¹⁾

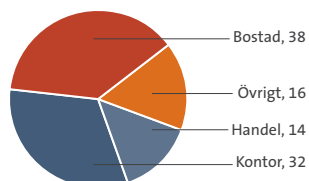
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	61	498 910	883	1 770	826	94	11 554	34
Göteborg/Väst	211	771 098	896	1 162	858	96	10 381	31
Öresund	52	303 060	438	1 446	411	94	6 048	18
Öst	84	384 630	353	917	343	97	3 800	11
Norr	82	167 026	168	1 005	163	97	1 934	6
Totalt	490	2 124 724	2 738	1 289	2 600	95	33 717	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	319	1 146 592	1 128	984	1 100	98	12 912	38
Kontor	72	467 118	845	1 810	785	93	10 659	32
Handel	47	240 603	384	1 596	357	93	4 887	14
Övrigt	52	270 411	381	1 408	359	94	5 260	16
Totalt	490	2 124 724	2 738	1 289	2 600	95	33 717	100

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

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats med avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling samt fastighetens position inom sitt marknadssegment. Per den 30 juni uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,8 procent exklusive projektfastigheter, vilket är 0,1 procent lägre än vid ingången av året. Sänkningen av avkastningskravet är hänförligt till den starka efterfrågan som råder på fastigheter. Vi har gjort bedömningen att det nya avkastningskravet bättre speglar marknadens prissättning.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året eller vid varje årsskifte. Avvikelsena mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Projektfastigheter

Under första kvartalet har tillträde skett till hotellfastigheten i Lund. Fastigheten är fullt uthyrd och drivs under varumärket Park Inn by Radisson.

I det andra kvartalet har dessutom tillträde skett till Skeppshandeln 1 i Stockholm. Fastigheten är till 95 procent uthyrd till bland annat ICA, Profil Hotels och Bengt Dahlgren AB.

Balder har per den 30 juni två fastigheter under byggnation. Den totala investeringen kommer att uppgå till cirka 775 Mkr vid färdigställandet, varav cirka 325 Mkr återstår att investera.

I Nyköping byggs Rosvalla Arena, Brandholmen 1:72, med en uthyrningsbar yta om cirka 13 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Nyköpings kommun och tecknad på ett 25-årigt hyresavtal. Fastigheten kommer att färdigställas under tredje kvartalet 2014.

Balder har tecknat ett totalentreprenadavtal gällande byggnation av cirka 200 lägenheter i Örestad Syd i Köpenhamn. Den uthyrningsbara ytan kommer att uppgå till cirka 18 000 kvm. Projektet beräknas stå färdigt under fjärde kvartalet 2015 och kommer att hyras ut i tre etapper.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 490 fastigheter (431) uppgick den 30 juni till 33 717 Mkr (23 611). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 189 Mkr (329) och är hänförlig till förbättrat driftöverskott och sänkt avkastningskrav med 0,1 procent.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 5 755 Mkr (1 049) investerats, varav 5 352 Mkr (837) avser förvärv och 403 Mkr (212) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 922 Mkr (78). Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabellen nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2014		2013	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	27 532	498	22 278	432
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	403		212	
Förvärv	5 352	32	837	4
Avyttringar	-810	-40	-70	-5
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	1 189		329	
Valutaförändring	52		26	
Fastighetsbestånd 30 juni	33 717	490	23 611	431

Fastighetstransaktioner 2014

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Nordstaden 10:15	Göteborg	Kontor	2 529
Ett	1	Backa 170:1	Göteborg	Övrigt	3 500
Ett	1	Tingstadsvassen 3:7	Göteborg	Handel	5 243
Ett	1	Backa 169:3	Göteborg	Handel	1 975
Ett	1	Jöns Petter Borg 14	Lund	Hotell	8 462
Ett	1	Heden 24:11	Göteborg	Hotell	17 875
Två	1	Porfyren 2	Lund	Hotell	15 711
Två	1	Banken 14	Solna	Hotell	11 537
Två	1	Hovrätten 41	Kristianstad	Hotell	7 524
Två	1	Kocken 3	Växjö	Hotell	3 982
Två	1	Elden Södra 17	Växjö	Hotell	7 112
Två	1	Dragarbrunn 16:4	Uppsala	Hotell	5 402
Två	1	Vilunda 6:48	Upplands Väsby	Hotell	6 955
Två	1	Sicklaön 363:2	Nacka	Hotell	10 840
Två	1	Yxan 8	Södertälje	Hotell	14 115
Två	1	Höken 1	Karlstad	Hotell	5 890
Två	1	Svan 7	Trollhättan	Hotell	11 632
Två	1	Kvarngärdet 3:2	Uppsala	Hotell	7 518
Två	1	Sågen 1	Västerås	Hotell	8 317
Två	1	Valbo-backa 6:12	Gävle	Hotell	7 382
Två	1	Inom Vallgraven 16:21	Göteborg	Handel	2 972
Två	1	Göta Ark 18	Stockholm	Kontor	18 775
Två	1	Årstaäng 4 & 6	Stockholm	Kontor	24 588
Två	1	Vestervold Kvarter	Köpenhamn	Handel	5 300
Två	1	Leväsentie 2B	Koupio	Handel	19 473
Två	1	Ouluntaival 1	Kuusamo	Handel	3 718
Två	1	Loumantie 1-3	Kuusamo	Handel	12 623
Två	1	Joulantie 1-3	Keminmaa	Handel	12 337
Två	1	Isoseppäla 14	Klaukkala	Handel	2 742
Två	1	Mäntsäläntie 1	Mäntsälä	Handel	3 573
Två	1	Kauppakaju 2	Raisio	Handel	5 856
Två	1	Kauppakatu 4	Seinäjoki	Handel	4 591
Totalt	32				280 049

Forts. Fastighetstransaktioner 2014

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Avyttring					
Ett	1	Rivan 4	Lund	Handel	1 231
Ett	1	Edberga 1	Ätvidaberg	Bostad	5 572
Ett	1	Norr 5:8	Hjo	Bostad	3 270
Två	1	Banér 13	Landskrona	Bostad	1 615
Två	1	Berzelius 12	Landskrona	Bostad	840
Två	1	Delfinen 25	Landskrona	Bostad	868
Två	1	Erik Dahlberg 3	Landskrona	Bostad	775
Två	1	Juno 3	Landskrona	Bostad	1 302
Två	1	Juno 37	Landskrona	Bostad	2 214
Två	1	Lyckan 1	Landskrona	Bostad	866
Två	1	Sankt Göran 12	Landskrona	Bostad	1 145
Två	1	Vildanden 6	Landskrona	Bostad	446
Två	2	Klubben 5 & Generatorn 2	Finspång	Bostad	4 723
Två	1	Kjusorna 12	Finspång	Bostad	3 689
Två	1	Klubben 6	Finspång	Bostad	3 448
Två	2	Kuggväxeln 7 & 8	Finspång	Bostad	11 114
Två	2	Ringugnen 1 & Lervagnen 1	Finspång	Bostad	9 027
Två	1	Lodet 1	Finspång	Bostad	1 728
Två	2	Manan 1 & 2	Finspång	Bostad	3 152
Två	1	Manteln 9	Finspång	Bostad	1 719
Två	1	Murklan 1	Finspång	Bostad	3 720
Två	1	Soldaten 10	Finspång	Bostad	3 108
Två	1	Luntan 1	Finspång	Bostad	1 378
Två	1	Trasten 7	Finspång	Bostad	3 880
Två	1	Kalkugnen 3	Finspång	Handel	3 359
Två	1	Köpmannen 3	Finspång	Handel	1 291
Två	1	Köpmannen 6	Finspång	Kontor	4 821
Två	1	Vinkelhaken 4	Finspång	Handel	3 857
Två	1	Hårstorp 4:7	Finspång	Kontor	1 962
Två	1	Kullerstads- Åby 3:7	Norrköping	Bostad	662
Två	1	Kullerstads- Åby 2:48	Norrköping	Bostad	1 406
Två	1	Magneten 19	Stockholm	Kontor	9 325
Två	1	Eketånga 24:45	Halmstad	Kontor	3 522
Två	-	Eketånga 24:72	Halmstad	Mark	-
Två	1	Magneten 25	Stockholm	Kontor	4 782
Två	1	Motståndet 7 & 9	Stockholm	Kontor	4 253
Två	1	Sparrisen 2	Solna	Kontor	12 322
Totalt	40				122 392

Intressebolag

Balder äger till 50 procent fastighetsförvaltande intressebolag och intressebolag som är projektutvecklare. Dessutom äger Balder 48 procent av kreditmarknadsbolaget Collector. Till de fastighetsförvaltande intressebolagen hör Centur och Tulia. Bovieran samt Fix Holding arbetar med projektutveckling.

Balder har per den 30 juni förvärvat resterande 50 procent av aktierna i Akroterion. Åsatt fastighetsvärde i

affären uppgick till 1 250 Mkr. Förvärvet innebär att från och med den 30 juni är Akroterion ett helägt dotterbolag till Balder.

För att tydliggöra Balders innehav i intressebolagen redovisas nedan Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper.

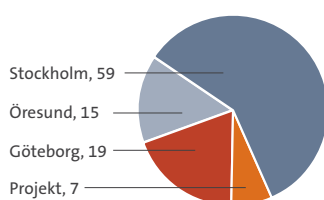
Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags fastighetsbestånd per 2014-06-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	30	61 693	88	1 425	86	98	1 275	59
Göteborg	10	29 992	29	972	29	99	421	19
Öresund	7	24 282	25	1 048	24	93	316	15
Totalt	47	115 967	143	1 229	138	97	2 012	93
Projekt	4	–	–	–	1	–	151	7
Totalt	51	115 967	143	1 229	140	97	2 163	100

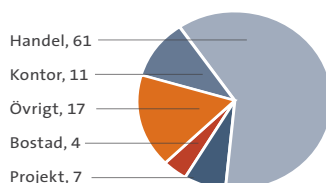
Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	4	3 461	4	1 284	4	99	81	4
Kontor	5	8 290	16	1 942	15	92	233	11
Handel	32	94 448	101	1 073	98	97	1 330	61
Övrigt	6	9 768	21	2 114	21	99	368	17
Totalt	47	115 967	143	1 229	138	97	2 012	93
Projekt	4	–	–	–	1	–	151	7
Totalt	51	115 967	143	1 229	140	97	2 163	100

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar

Mkr	2014 30 juni	2013 30 juni
Tillgångar		
Fastigheter	2 163	2 363
Övriga tillgångar	20	21
Likvida medel	21	26
Summa tillgångar	2 205	2 410
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	908	815
Räntebärande skulder	1 130	1 459
Övriga skulder	167	136
Summa eget kapital och skulder	2 205	2 410

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 såväl vad avser fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter som den geografiska fördelningen. Diversifieringen stärker möjligheterna att upprätthålla en jämn och god uthyrningsgrad.

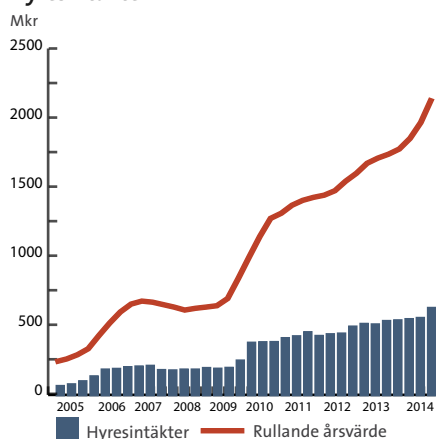
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 5,6 år (4,9). Balders 10 största kontrakt svarar för 8,6 procent (9,1) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 9,7 år (12,4). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,5 procent (1,6) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 5,6 procent (2,5) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2014-06-30

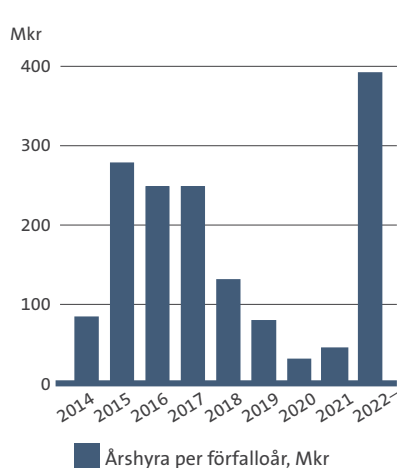
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2014	518	20	83	3
2015	698	27	276	11
2016	555	21	240	9
2017	477	18	242	9
2018–	383	15	683	26
Summa	2 631	100	1 525	59
Bostad ¹⁾	14 430		1 016	39
P-plats ¹⁾	5 211		16	1
Garage ¹⁾	5 240		43	2
Summa	27 512		2 600	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2014-06-30

- Choice Hotel Group
- ICA Sverige AB
- Kopparbergs Bryggerier
- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Scandic Hotels AB
- Sirius International Försäkring AB
- Stockholms Kommun
- Stureplansgruppen
- Västra Götalands Läns Landsting
- Winn Hotel Group

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni till 12 486 Mkr (9 242) och soliditeten uppgick till 34,2 procent (36,0). Det egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 1 370 Mkr (854), avyttringen av samtliga återköpta aktier om 220 Mkr (-) och minskat med 100 Mkr (60) på grund av utbetald utdelning till preferensaktieägarna samt skuldförd men ännu ej utbetald utdelning, enligt beslut på årsstämman 2014, till preferensaktieägarna med 200 Mkr. Utdelningen utbetalas kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 30 juni till 19 227 Mkr (13 867) motsvarande en belåningsgrad om 57,0 procent (58,7). De räntebärande skulderna består av obligationer om totalt 1 800 Mkr (750), ett certifikatprogram med ett rambelopp om 1 500 Mkr (1 000) samt bilaterala banklån med nordiska banker. Balders certifikatprogram hade den 30 juni en utestående volym om 750 Mkr (760). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,5 år (4,2).

Kreditbindningstiden uppgick till 4,6 år (6,0) och genomsnittlig ränta till 2,8 procent (3,5), inklusive effekt av upplupen ränta från de räntederivatinstrument vilka redovisas som räntebundet lån i tabellen.

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till -292 Mkr (373). Återstående undervärde på derivat, 765 Mkr (495), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 765 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

Likviditet

Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per bokslutstillfället till 1 455 Mkr (549).

Finansiella mål

Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av kreditgivares krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Balders finansiella mål är att soliditeten över tid inte skall understiga 35 procent och att räntetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger. Per den 30 juni var soliditeten 34,2 procent (36,0) och räntetäckningsgraden 3,1 ggr (2,7).

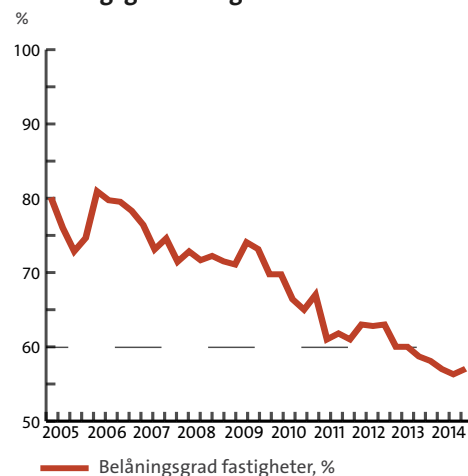
Finansiella mål

	Mål	Utfall
Soliditet, %	35,0	34,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	3,1

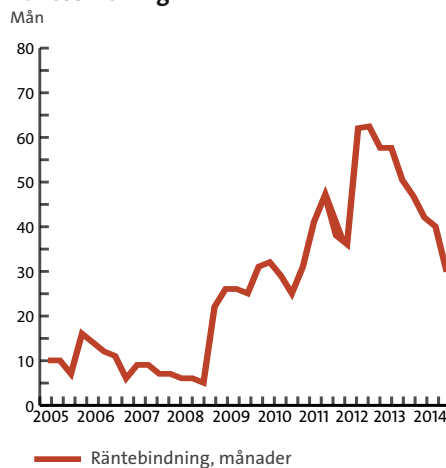
Ränteförfallostruktur per 2014-06-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	12 439	1,9	58,7
1-2 år	834	4,3	3,9
2-3 år	-	-	-
3-4 år	1 000	5,1	4,7
4-5 år	2 000	4,5	9,4
> 5 år	4 905	3,6	23,2
Summa	21 178	2,8	100,0

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Balder förvärvat Göteborg Nordstaden 10:16 och 10:17 med en uthyrningsbar yta om 7 900 kvm innehållande huvudsakligen Grand Hotel Opera. Fastigheten ligger i anslutning till Nordstadens köpcentrum och Centralstationen i centrala Göteborg. Balder har också avtalat om att förvärva kontorsfastigheten Stockholm Havsfrun 26 med en uthyrningsbar yta om 3 500 kvm som ligger på Östermalm i centrala Stockholm. Totalt åsatt fastighetsvärde för fastigheterna uppgår till 475 Mkr.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 12 Mkr (8) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2013 års årsredovisning, på sidorna 42-45.

Redovisningsprinciper

Balder följer i sin koncernredovisning 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. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2013.

Tolkningsuttalandet IFRIC 21 Levies som beskrivs i årsredovisningen för 2013 har ännu inte antagits av EU. Det har därför inte tillämpats av koncernen i denna delårsrapport. När uttalandet väl antagits kommer Balder att tillämpa det vilket leder till skuldredovisning av hela den återstående fastighetsskatten för 2014.

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

Undertecknande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 22 augusti 2014

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot
och VD

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2014 april-juni	2013 april-juni	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013/2014 juli-juni	2013 jan-dec
Hysesintäkter	627	454	1 193	902	2 175	1 884
Fastighetskostnader	-191	-132	-408	-309	-708	-609
Driftsöverskott	436	322	785	594	1 466	1 274
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	103	5	112	8	120	16
Värdeförändringar fastigheter och vindkraftverk, orealiserade ¹⁾	950	161	1 189	329	1 661	801
Förvaltnings- och administrationskostnader	-38	-31	-78	-62	-138	-121
Andel i resultat från intressebolag	157	29	190	60	334	204
Rörelseresultat	1 607	486	2 197	928	3 443	2 174
Finansnetto	-142	-108	-257	-224	-489	-456
Värdeförändringar derivat	-179	184	-303	373	-243	433
Resultat före skatt	1 286	562	1 637	1 077	2 711	2 151
Aktuell skatt	-2	0	-2	0	4	6
Uppskjuten skatt	-197	-117	-266	-226	-458	-418
Periodens/årets resultat	1 087	445	1 370	851	2 257	1 738
Övrigt totalresultat – poster som kommer att omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens	0	7	0	3	-6	8
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	0	1	0	0	0	-12
Periodens/årets totalresultat	1 087	453	1 370	854	2 251	1 735
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	303	217	537	378	1 012	854
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	1,56	1,18	2,71	2,00	5,28	4,57
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	6,39	2,60	7,88	4,96	13,05	10,11

Periodens/årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.
 Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Mkr	2014 april-juni	2013 april-juni	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013/2014 juli-juni	2013 jan-dec
1) Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter	950	161	1 189	329	1 698	838
Orealiserade värdeförändringar avseende vindkraftverk	-	-	-	-	-37	-37
Totalt	950	161	1 189	329	1 661	801

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2014 30 juni	2013 30 juni	2013 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	33 717	23 611	27 532
Övriga materiella anläggningstillgångar	100	148	108
Andelar i intressebolag	1 033	887	1 020
Fordringar ¹⁾	969	823	867
Likvida medel och finansiella placeringar	656	199	513
Summa tillgångar	36 475	25 669	30 041
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 486	9 242	11 196
Uppskjuten skatteskuld	1 127	667	862
Räntebärande skulder ²⁾	21 178	14 690	16 521
Derivat	765	495	472
Övriga skulder	919	574	990
Summa eget kapital och skulder	36 475	25 669	30 041
1) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.			
2) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter.	19 227	13 867	15 703

Koncernens rapport över förändringa i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013 jan-dec
Ingående eget kapital	11 196	8 289	8 289
Nyemission, efter emissionskostnader	–	160	1 297
Utdelning preferensaktier ¹⁾	–300	–60	–125
Avyttring egna aktier	220	–	–
Periodens/årets totalresultat	1 370	854	1 735
Utgående eget kapital	12 486	9 242	11 196

1) Varav utbetalt 100 Mkr.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2014 april-juni	2013 april-juni	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013 jan-dec
Driftsöverskott	436	322	785	594	1 274
Förvaltnings- och administrationskostnader	-38	-31	-78	-62	-121
Återläggning av avskrivningar	5	4	8	8	17
Justeringspost	-1	-1	-1	-2	3
Betalt finansnetto	-160	-114	-286	-247	-465
Betald skatt	-	0	-	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	242	180	429	291	708
Förändring rörelsefordringar	-23	-170	-80	-276	-332
Förändring rörelseskulder	22	50	88	121	126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241	60	437	137	502
Förvärv av fastigheter	-3 964	-837	-5 128	-837	-3 606
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1	-1	-5	-12
Förvärv av finansiella placeringar	-44	-	-44	-2	-218
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-193	-108	-403	-212	-880
Förvärv, likviditet	19	-	19	-	36
Försäljning av fastigheter	876	58	922	78	145
Försäljning av finansiella placeringar	2	1	212	3	7
Förvärv av aktier i intressebolag	-6	0	-92	-67	-67
Utbetald utdelning från intressebolag	45	-	45	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 266	-887	-4 470	-1 043	-4 593
Nyemission	-	160	-	160	1 297
Utbetald utdelning preferensaktier	-50	-30	-100	-60	-125
Upptagna lån	3 680	1 060	5 114	1 186	3 865
Avyttring egna aktier	0	-	220	-	-
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-404	-268	-901	-308	-786
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 225	921	4 333	977	4 252
Periodens/årets kassaflöde	200	94	300	71	160
Likvida medel vid periodens/årets början	308	25	208	47	47
Likvida medel vid periodens/årets slut	508	118	508	118	208
Outnyttjade kreditfaciliteter	800	350	800	350	491
Finansiella placeringar	147	81	147	81	305

Segmentsinformation

Mkr	2014 april-juni	2013 april-juni	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013/2014 juli-juni	2013 jan-dec
Hyresintäkter						
Stockholm	183	144	341	288	638	584
Göteborg/Väst	215	146	417	291	750	624
Öresund	98	86	188	172	362	346
Öst	93	42	172	83	281	192
Norr	39	35	74	69	143	137
Totalt	627	454	1 193	902	2 175	1 884
Driftsöverskott						
Stockholm	134	108	243	200	463	420
Göteborg/Väst	144	104	271	193	504	425
Öresund	71	62	130	117	253	240
Öst	62	25	99	47	161	109
Norr	25	22	42	37	85	81
Totalt	436	322	785	594	1 466	1 274

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 785 Mkr (594) och resultat före skatt 1 637 Mkr (1 077) består av värdeförändringar fastigheter 1 301 Mkr (337), förvaltnings- och administrationskostnader -78 Mkr (-62), andel i resultat från intressebolag 190 Mkr (60), finansnetto -257 Mkr (-224) samt värdeförändringar derivat -303 Mkr (373).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden ökat med 2 592 Mkr i region Stockholm, 1 746 Mkr i region Göteborg/Väst, 867 Mkr i region Öresund, 607 Mkr i region Öst samt med 372 Mkr i region Norr.

Nyckeltal

Mkr	2014 april-juni	2013 april-juni	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013/2014 juli-juni	2013 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 397	159 537	161 165	159 537	160 346	159 537
Resultat efter skatt, kr	6,39	2,60	7,88	4,96	13,05	10,11
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	2,06	0,91	2,95	1,51	5,03	3,77
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,56	1,18	2,71	2,00	5,28	4,57
Driftsöverskott, kr	2,68	2,02	4,87	3,72	9,14	7,99
Utestående antal aktier, tusental	162 397	159 537	162 397	159 537	162 397	159 537
Fastigheter redovisat värde, kr	207,62	148,00	207,62	148,00	207,62	172,58
Eget kapital, kr	59,17	47,11	59,17	47,11	59,17	52,14
Substansvärde (EPRA NAV), kr	70,82	54,40	70,82	54,40	70,82	60,50
Börskurs per bokslutsdagen, kr	90,50	48,50	90,50	48,50	90,50	66,00
1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.						
Fastighetsrelaterade						
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 289	1 267	1 289	1 267	1 289	1 216
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 224	1 186	1 224	1 186	1 224	1 148
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	95	94	95	94
Överskottsgrad, %	70	71	66	66	67	68
Redovisat värde, kr/kvm	15 869	15 017	15 869	15 017	15 869	13 985
Antal fastigheter	490	431	490	431	490	498
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 125	1 572	2 125	1 572	2 125	1 969
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	303	217	537	378	1 012	854
Finansiella						
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	19,8	12,7	18,6	14,4	24,4	21,5
Avkastning totalt kapital, %	8,0	6,5	8,0	7,6	10,3	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,0	3,1	2,7	3,1	2,9
Soliditet, %	34,2	36,0	34,2	36,0	34,2	37,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,5
Belåningsgrad, %	58,1	57,2	58,1	57,2	58,1	55,0
Belåningsgrad fastigheter, %	57,0	58,7	57,0	58,7	57,0	57,0

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2014 april-juni	2013 april-juni	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013/2014 juli-juni	2013 jan-dec
Nettoomsättning	23	23	52	48	103	99
Administrationskostnader	-30	-27	-62	-56	-119	-113
Rörelseresultat	-6	-4	-9	-8	-15	-14
Resultat från finansiella poster						
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	-	-	-	-	-2	-2
Finansnetto	793	58	857	104	859	106
Värdeförändringar derivat	-165	161	-276	321	-223	374
Resultat före skatt	622	215	572	417	619	464
Uppskjuten skatt	20	-47	31	-92	24	-99
Periodens/årets resultat	642	168	603	325	643	365

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2014 30 juni	2013 30 juni	2013 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	23	25	24
Finansiella anläggningstillgångar	3 026	3 127	3 160
Fordringar på koncernbolag	14 075	10 490	11 506
Kortfristiga fordringar	19	33	21
Likvida medel och finansiella placeringar	498	167	450
Summa tillgångar	17 640	13 842	15 161
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 798	5 162	6 274
Räntebärande skulder	7 107	5 722	5 690
Skulder till koncernbolag	2 855	2 527	2 782
Derivat	626	378	361
Övriga skulder	253	53	54
Summa eget kapital och skulder	17 640	13 842	15 161

Aktien och ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Balder har två noterade aktieslag, dels en stamaktie av serie B och dels en preferensaktie som delar ut 5 kr per kvartal. Bolagets börsvärde per den 30 juni uppgick till 18 267 Mkr (9 879).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 38,0 procent av kapitalet och 51,3 procent av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till cirka 18 procent av utestående aktier.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 9 275 aktieägare (8 618). Under perioden omsattes 35 miljoner aktier (29) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 285 000 aktier per handelsdag (234 500). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 42 procent (36). Kursen på stamaktien var den 30 juni 90,50kr (48,50) och motsvarar en uppgång med 37 procent sedan årsskiftet.

Under perioden har bolaget avyttrat 2 859 600 återköpta aktier av serie B till priset 77,25 kr per stamaktie, totalt cirka 220 Mkr. Efter avyttringen innehar Balder inte längre några återköpta stamaktier. Försäljningslikviden har i sin helhet redovisats direkt mot eget kapital.

Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång 8 242 aktieägare (6 218). Under perioden omsattes cirka 1,7 miljoner aktier (1,5), vilket motsvarar i genomsnitt cirka 14 000 aktier per handelsdag (12 310). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 34 procent (49). Den 30 juni var börskursen för preferensaktien 357,50 kr (329,50) och motsvarar en uppgång med 6 procent sedan årsskiftet.

Aktiekapital

Per den 30 juni uppgick aktiekapitalet i Balder till 172 396 852 kr fördelat på 172 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Totalt antal utestående aktier uppgår till 172 396 852. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

Årsstämma

Vid årsstämman i Fastighets AB Balder den 7 maj 2014 beslutades bland annat följande:

Stämman fastställde bokslutet för 2013 och beslutade om utdelning med 20 kr per preferensaktie samt att ingen utdelning skall lämnas till stamaktieägarna.

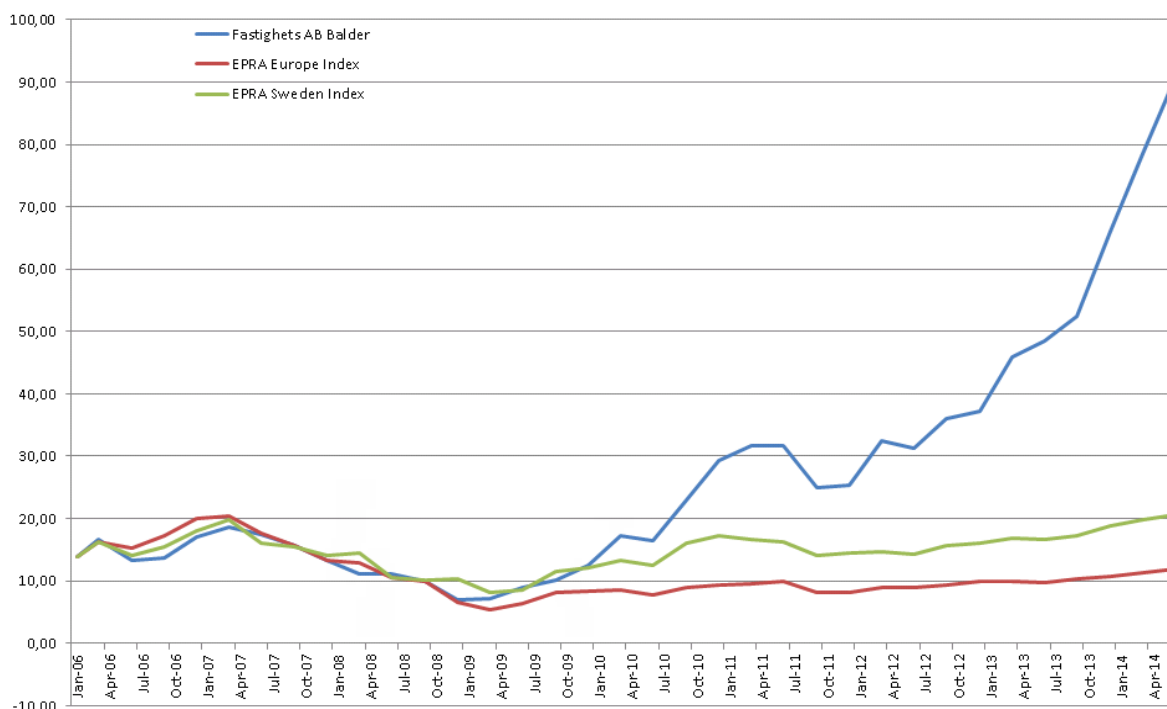
Stämman beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet samt omvalde enligt valberedningen förslag styrelseledamöterna Christina Rogestam, Erik Selin, Fredrik Svensson, Sten Dunér samt Anders Wennergren. Till styrelseordförande utsågs Christina Rogestam.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers omvaldes som revisor med Bengt Kron som huvudansvarig revisor för tiden fram till utgången av årsstämman 2017.

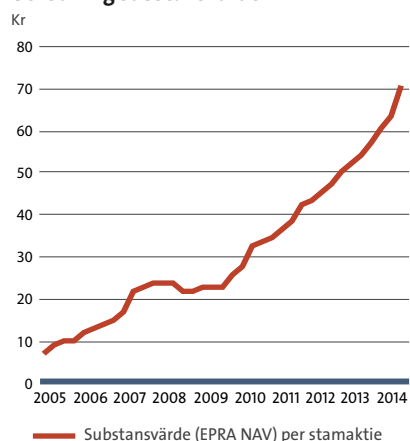
Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om en nyemission av högst 5 000 000 preferensaktier och/eller aktier i serie B motsvarande högst tio procent av befintligt aktiekapital.

Stämman beslutade vidare att under tiden fram till nästa årsstämma, bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, dels besluta om förvärv av egna aktier av serie B men att innehavet av egna aktier i bolaget sammantaget inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i bolaget samt att dels besluta om att överlåta bolagets innehav av egna aktier av serie B.

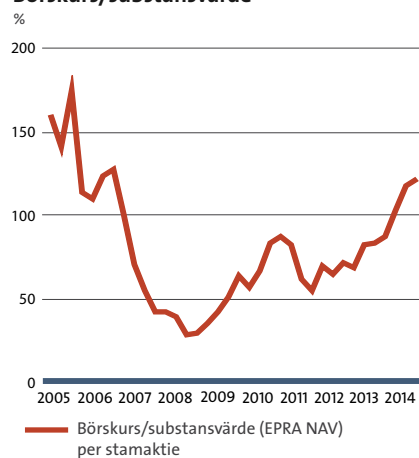
Aktiekurs



Utveckling substansvärde



Börskurs/substansvärde



Ägarförteckning per 2014-06-30

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Selin, Erik med bolag	8 301 930	57 218 298	500	65 520 728	38,0	51,3
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,5	15,6
Swedbank Robur fonder	—	11 622 699	—	11 622 699	6,7	4,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	8 479 372	—	8 479 372	4,9	3,1
JP Morgan Chase	—	7 144 445	119 839	7 264 284	4,2	2,7
Handelsbanken Fonder	—	5 789 545	—	5 789 545	3,4	2,1
AMF - Försäkring och Fonder	—	4 092 359	—	4 092 359	2,4	1,5
Lannebo fonder	—	2 700 000	—	2 700 000	1,6	1,0
SEB Investment Management	—	1 997 372	—	1 997 372	1,2	0,7
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Övriga	11 610	37 064 490	9 859 661	46 935 761	27,2	17,1
Totalt utestående/registrerade aktier	11 229 432	151 167 420	10 000 000	172 396 852	100	100

Kalendarium preferensaktie

Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	7 oktober 2014
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 oktober 2014
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 oktober 2014
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	5 januari 2015
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 januari 2015
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 januari 2015
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	7 april 2015
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 april 2015
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 april 2015

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, stamaktie, %

Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet. 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, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

Räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar. Återläggning sker även av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie, kr

Eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

Eget kapital per preferensaktie, kr

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs om 287,70 kr per aktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie, kr

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

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.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr

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

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

Resultat hänförligt till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktieutdelning för perioden.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

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

Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader, Mkr

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

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

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 14.00 den 22 augusti 2014.

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

Kalendarium

Delårsrapport jan-sept 2014	4 november 2014
Bokslutskommuniké 2014	18 februari 2015

Fastighets AB Balder (publ) www.balder.se · info@balder.se · Org.nr 556525-6905

Huvudkontor Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99

Områdeskontor

Stockholm Drottninggatan 108 · 113 60 Stockholm · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779

Vårby Allé 14 · 143 40 Vårby · Tel 08-72 11 650 · Fax 08-71 02 270

Göteborg/Väst Wetterlinsgatan 11G · 521 34 Falköping · Tel 0515-72 14 80 · Fax 0515-71 12 18

Timmervägen 9A · 541 64 Skövde · Tel 0500-43 64 44 · Fax 0500-42 84 78

Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99

Öresund Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel 042-569 40 · Fax 042-569 41

Gustav Adolfs Torg 8 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30 · Fax 042-14 04 34

Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 64

Öst Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90 · Fax 011-12 53 05

Kapellgatan 29 A · 732 45 Arboga · Tel 0589-194 50 · Fax 0589-170 45

Rönnergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel 021-14 90 98 · Fax 021-83 08 38

Stora Allén 24 · 26 · Box 2025 · 612 02 Finspång · Tel 0122-393 90 · Fax 0122-103 41

Storgatan 51 · 573 32 Tranås · Tel 0140-654 80 · Fax 0140-530 35

Tunadalsgatan 6 · 731 31 Köping · Tel 0221-377 80 · Fax 0221-132 60

Norr Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80 · Fax 026-51 92 20

Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80 · Fax 054-15 42 55

Tallvägen 8 · 854 66 Sundsvall · Tel 060-55 47 10 · Fax 060-55 43 38

Uthyrning Tel 020-151 151

Kundservice Tel 0774-49 49 49