

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari–september 2014

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 897 Mkr (624), motsvarande 4,62 kr per stamaktie (3,33)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 848 Mkr (1 363)
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 658 Mkr (1 183), motsvarande 9,34 kr per stamaktie (6,83)
- Eget kapital uppgick till 60,99 kr per stamaktie (48,96) och substansvärdet uppgick till 73,78 kr per stamaktie (56,66)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 30 september 2014 ett värde om 34,5 Mdkr (24,2). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap



Heden 24:11, Göteborg



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Juli–september 2014

- Hysesintäkterna uppgick till 655 Mkr (461).
- Driftsöverskottet ökade med 43 procent till 494 Mkr (345).
- Förvaltningsresultatet ökade med 46 procent till 360 Mkr (246), vilket motsvarar 1,91 kr per stamaktie (1,34).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 129 Mkr (120). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,8 procent (5,9).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med –119 Mkr (55).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 289 Mkr (332), vilket motsvarar 1,47 kr per stamaktie (1,87).
- Fem fastigheter (1) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 544 Mkr med en yta om 19 900 kvm.
- En fastighet (1) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 19 Mkr med en yta om 4 400 kvm.

Januari–september 2014

- Hysesintäkterna uppgick till 1 848 Mkr (1 363).
- Driftsöverskottet ökade med 36 procent till 1 279 Mkr (938).
- Förvaltningsresultatet ökade med 44 procent till 897 Mkr (624), vilket motsvarar 4,62 kr per stamaktie (3,33).
- Uthyrningsgraden har ökat till 95 procent (94).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 428 Mkr (457). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,8 procent (5,9).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med –422 Mkr (429).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 658 Mkr (1 183), vilket motsvarar 9,34 kr per stamaktie (6,83).
- 37 fastigheter (5) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 5 672 Mkr och 41 fastigheter (6) har avyttrats till ett värde om 944 Mkr.
- Avyttrat samtliga återköpta aktier för 220 Mkr (–).

	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	1 848	1 363	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	897	624	854	691	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 428	457	854	812	990	1 047	4	–201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	–422	429	433	–71	–520	148	–23	–333	7	–
Resultat efter skatt, Mkr	1 658	1 183	1 738	1 162	812	1 338	248	–388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	34 506	24 176	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997

Data per stamaktie

Genomsnittligt antal aktier, tusental	161 580	159 537	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318	94 050
Resultat efter skatt, kr	9,34	6,83	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	4,62	3,33	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	212,48	151,54	172,58	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	60,99	48,96	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Substansvärde (EPRA NAV), kr	73,78	56,66	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	91,75	52,50	66,0	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet

Bästa aktieägare

Under årets tredje kvartal har trenden med ett ökande förvaltningsresultat fortsatt och förstärkts. Utfallet t.o.m. den 30 september om 4,62 kr per stamaktie jämfört med föregående års 3,33 kr per stamaktie innebär en ökning med 39 procent. Den snabba ökningstakten beror huvudsakligen på nettoinvesteringar i fastigheter och den fortsatt allt lägre räntenivån. Reporäntan är nu nere på noll procent och förväntas vara så de närmaste 1,5 – 2 åren. Detta innebär att även 2015 sannolikt blir ett år med mycket bra förvaltningsresultat men även att det dessvärre leder till ett fortsatt stigande intresse för att investera i fastigheter, vilket leder till ökad konkurrens och lägre avkastning för de objekt som bjuds ut.

Sett över årens lopp är det nettoinvesteringar och inte lägre räntor som med stor marginal varit den största bidragsgivaren till ökningen av vårt förvaltningsresultat. Balder hade vid bildandet en genomsnittlig räntekostnad om 3 procent jämfört med dagens 2,7 procent. Att vi idag har en så pass hög snittränta som 2,7 procent beror på mina dåliga beslut avseende räntebindningar, d.v.s. våra derivatpositioner. Om ni vid tillfälle får reda på att jag binder räntor, kan det säkert vara en bra idé att göra det motsatta.

Bortsett från det har vi mycket att glädjas åt inom Balder. Förvaltningen och uthyrningen utvecklas bra liksom vår satsning på projektutveckling. Även våra intressebolag med Collector i spetsen går riktigt bra och har fortsatt stor potential. Vi har också en fantastisk ekonomi- och finansavdelning som gör livet enkelt för mig – tack till er alla!

Utsikter

Trots ökat intresse för fastighetsinvesteringar tror jag att vi har goda möjligheter att utveckla Balder under lång tid framöver och generera bra avkastning för långsiktiga aktieägare.

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 sept	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
Hyresintäkter	2 650	2 600	2 310	2 260	1 885	1 865	1 800	1 800	1 790	1 710	1 685
Fastighetskostnader	-795	-785	-735	-735	-580	-575	-560	-560	-560	-530	-525
Driftsöverskott	1 855	1 815	1 575	1 525	1 305	1 290	1 240	1 240	1 230	1 180	1 160
Förvaltnings- och administrationskostnader	-165	-165	-165	-165	-125	-120	-120	-120	-115	-115	-110
Förvaltningsresultat från intressebolag	200	180	180	170	150	130	130	120	110	95	95
Rörelseresultat	1 890	1 830	1 590	1 530	1 330	1 300	1 250	1 240	1 225	1 160	1 145
Finansnetto	-580	-580	-535	-535	-515	-510	-495	-495	-505	-500	-505
Förvaltningsresultat	1 310	1 250	1 055	995	815	790	755	745	720	660	640
Skatt	-288	-275	-232	-219	-179	-174	-166	-164	-189	-174	-168
Resultat efter skatt	1 021	975	823	776	636	616	589	581	531	486	472
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	821	775	623	576	506	486	469	461	411	386	372
Preferensaktieägare	200	200	200	200	130	130	120	120	120	100	100
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	6,83	6,47	5,26	4,99	4,29	4,14	3,98	3,92	3,76	3,51	3,38

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat ökade med 44 procent och uppgick till 897 Mkr (624), vilket motsvarar 4,62 kr per stamaktie (3,33). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 137 Mkr (112).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 658 Mkr (1 183), motsvarande 9,34 kr per stamaktie (6,83). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 1 428 Mkr (457), värdeförändringar avseende räntederivat med -422 Mkr (429) samt resultat från andelar i intressebolag om 225 Mkr (95).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 36 procent till 1 848 Mkr (1 363). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 30 september ha ett hyresvärde på helårsbasis om 2 795 Mkr (2 007). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 296 kr/kvm (1 268).

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 95 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor för perioden uppgick till 145 Mkr (122) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 569 Mkr (425) 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 36 procent till 1 279 Mkr (938), vilket innebar en överskottsgrad om 69 procent (69). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 september genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 1 318 Mkr (447). Realiserade värdeförändringar uppgick till 110 Mkr (10).

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

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 117 Mkr (88). 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 225 Mkr (95) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 137 Mkr (112).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 116 Mkr (6).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -403 Mkr (-338) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -422 Mkr (429). 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 aktuell skattekostnad om 3 Mkr (-) och en uppskjuten skattekostnad om 330 Mkr (309).

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 koncernbidragsföresättningar 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 1 194 Mkr (752). Vid årsskiftet uppgick koncernens samlade skattemässiga underskott till cirka 2 000 Mkr.

Tredje kvartalet 2014

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2014 ökade med 46 procent och uppgick till 360 Mkr (246), vilket motsvarar 1,91 kr per aktie (1,34). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 51 Mkr (42). Hyresintäkterna uppgick till 655 Mkr (461) och fastighetskostnaderna till 161 Mkr (116), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 43 procent och gav ett driftsöverskott för tredje kvartalet med 494 Mkr (345). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (75).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 289 Mkr (332), motsvarande 1,47 kr per aktie (1,87). Resultatförändringen beror främst på värdeförändringar avseende derivat.

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 129 Mkr (120), värdeförändringar avseende räntederivat med –119 Mkr (55) samt resultat från andelar i intressebolag om 36 Mkr (35).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 740 Mkr (521). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 5 323 Mkr (1 504). Periodens förvärv av fastigheter 5 672 Mkr (1 027), investeringar i befintliga fastigheter och projekt 537 Mkr (493), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar och intressebolag, 335 Mkr (81) samt betald utdelning om 150 Mkr (93) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 613 Mkr (376), genom

försäljningar av fastigheter 938 Mkr (90), finansiella placeringar 219 Mkr (7), avyttring av egna aktier 220 Mkr (–), förvärvad likviditet 19 Mkr (–), utdelning från intressebolag 45 Mkr (–) samt en nettoupplåning om 4 634 Mkr (1 062).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till –6 Mkr (2). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick den 30 september till 779 Mkr (336).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 september uppgick till 283 personer (230), varav 97 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 85 Mkr (70).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 561 Mkr (399). Utdelning från dotterbolag och intressebolag ingick med 714 Mkr (–), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till –390 Mkr (368).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 september 494 fastigheter (431) med en uthyrningsbar yta om cirka 2 157 tkvm (1 582) till ett värde om 34 506 Mkr (24 176). Balders totala hyresvärde uppgick till 2 795 Mkr (2 007).

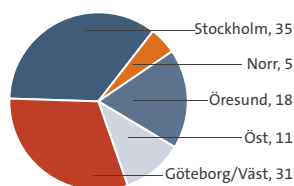
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2014-09-30 ¹⁾

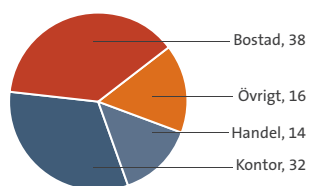
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	62	502 625	898	1 786	836	93	11 955	35
Göteborg/Väst	211	774 457	902	1 165	863	96	10 715	31
Öresund	55	310 447	448	1 442	420	94	6 151	18
Öst	84	402 379	381	948	370	97	3 800	11
Norr	82	167 026	165	991	161	97	1 885	5
Totalt	494	2 156 934	2 795	1 296	2 650	95	34 506	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	319	1 148 103	1 130	985	1 100	97	12 994	38
Kontor	72	465 809	849	1 822	785	93	11 057	32
Handel	50	248 990	386	1 551	360	93	4 959	14
Övrigt	53	294 032	429	1 459	405	94	5 496	16
Totalt	494	2 156 934	2 795	1 296	2 650	95	34 506	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. Projektfastigheter ingår i redovisat värde under uppförandeskedet men ej i övriga kolumner.

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 september uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,8 procent (5,9) 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

Tidigare under året har tillträde skett till Hotellet Park Inn by Radisson i Lund. Skeppshandel 1 i Stockholm som till 98 procent är uthyrd till bland annat ICA, Profil Hotels och Bengt Dahlgren AB har färdigställts. Under tredje kvartalet har Rosvalla Arena i Nyköping färdigställts, Brandholmen 1:72, med en uthyrningsbar yta om cirka 13 000 kvm

Balder har per den 30 september en fastighet under byggnation. Den totala investeringen kommer att uppgå till cirka 500 Mkr vid färdigställandet, varav cirka 255 Mkr återstår att investera. Projektet är 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 första kvartalet 2016 och kommer att hyras ut i tre etapper.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 494 fastigheter (431) uppgick den 30 september till 34 506 Mkr (24 176). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 318 Mkr (447) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och sänkt avkastningskrav med 0,1 procent.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 6 433 Mkr (1 520) investerats, varav 5 895 Mkr (1 027) avser förvärv och 537 Mkr (493) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 938 Mkr (90). 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	537		493	
Förvärv	5 895	37	1 027	5
Avyttringar	-828	-41	-80	-6
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	1 318		447	
Valutaförändring	51		11	
Fastighetsbestånd 30 september	34 506	494	24 176	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	Kauppakatu 2	Raisio	Handel	5 856
Två	1	Kauppakatu 4	Seinäjoki	Handel	4 591
Tre	1	Nordstan 10:16 -17	Göteborg	Hotell	7 866
Tre	1	Havsfrun 26	Stockholm	Kontor	3 506
Tre	1	Kalkstenen 1	Lund	Handel	2 180
Tre	1	Lavetten 41	Trelleborg	Handel	990
Tre	1	Spännbucklan 12 och 13	Malmö	Handel	5 320
Totalt	37				299 911

Forts. Fastighetstransaktioner 2014

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Avyttring					
Ett	1	Rivan 4	Lund	Handel	1 231
Ett	1	Edberga 1	Åtvidaberg	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 & Generatoren 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
Tre	1	Faktorn 6	Falkenberg	Kontor	4 395
Totalt	41				126 787

Intressebolag

Balder äger till 50 procent fastighetsförvaltande intressebolag och intressebolag som är projektutvecklare. Dessutom äger Balder 48 procent (44) av kreditmarknadsbolaget Collector. Till de fastighetsförvaltande intressebolagen hör Centur och Tulia. Bovieran samt Fix Holding arbetar med projektutveckling.

Fastighetsförvaltande intressebolag har under året

förvärvat fastigheter för 1 454 Mkr (330).

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

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

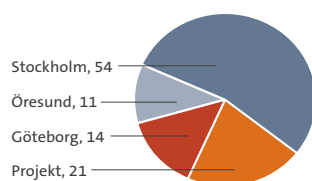
Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags fastighetsbestånd per 2014-09-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	31	86 084	121	1 402	119	99	1 611	54
Göteborg	10	29 992	29	970	29	99	419	14
Öresund	7	24 282	26	1 053	24	92	316	11
Totalt	48	140 358	175	1 249	171	98	2 346	79
Projekt	5	–	–	–	–	–	620	21
Totalt	53	140 358	175	1 249	171	98	2 966	100

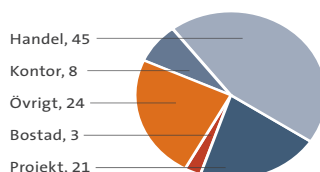
Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	4	3 461	4	1 280	4	99	82	3
Kontor	5	8 290	16	1 958	15	92	234	8
Handel	32	94 448	101	1 073	99	97	1 331	45
Övrigt	7	34 159	53	1 560	53	100	699	24
Totalt	48	140 358	175	1 249	171	98	2 346	79
Projekt	5	–	–	–	–	–	620	21
Totalt	53	140 358	175	1 249	171	98	2 966	100

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar

Mkr	2014 30 sept	2013 30 sept
Tillgångar		
Fastigheter	2 966	2 374
Övriga tillgångar	23	21
Likvida medel	50	34
Summa tillgångar	3 039	2 429
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	1 279	832
Räntebärande skulder	1 585	1 457
Övriga skulder	175	140
Summa eget kapital och skulder	3 039	2 429

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.

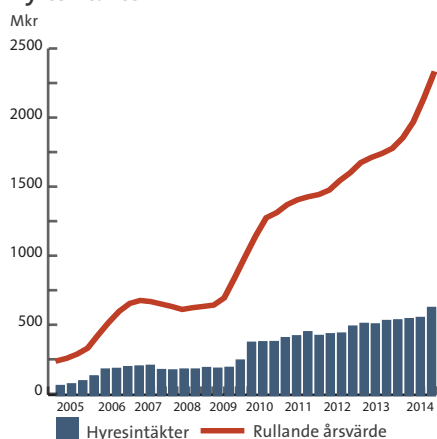
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 5,7 år (4,8). Balders 10 största kontrakt svarar för 8,7 procent (9,1) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,7 år (12,2). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,5 procent (1,5) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 5,5 procent (2,5) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2014-09-30

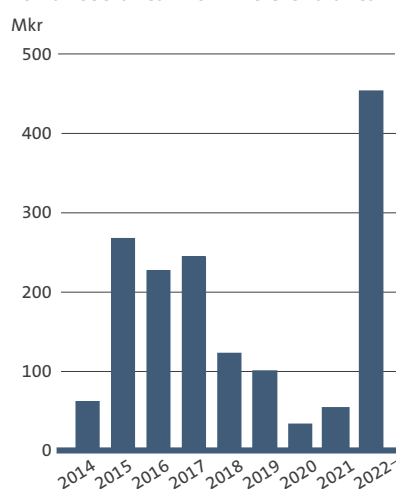
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2014	168	6	73	3
2015	997	37	277	10
2016	575	21	239	9
2017	505	19	254	10
2018–	434	16	734	28
Summa	2 679	100	1 577	59
Bostad ¹⁾	14 383		1 015	38
P-plats ¹⁾	5 164		17	1
Garage ¹⁾	4 776		42	2
Summa	27 002		2 650	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2014-09-30

- ICA Sverige AB
- Kopparbergs Bryggerier
- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Profil Hotels
- 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 september till 12 782 Mkr (9 537) och soliditeten uppgick till 34,2 procent (36,3). Det egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 1 665 Mkr (1 180), avyttringen av samtliga återköpta aktier om 220 Mkr (–) och minskat med 150 Mkr (93) på grund av utbetald utdelning till preferensaktieägarna samt skuldförd men ännu ej utbetald utdelning, enligt beslut på årsstämman 2014, till preferensaktieägarna med 150 Mkr. Utdelningen utbetalas kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 30 september till 19 527 Mkr (14 040) motsvarande en belåningsgrad om 56,6 procent (58,1). De räntebärande skulderna består av obligationer om totalt 1 950 Mkr (750), ett certifikatprogram med ett rambelopp om 1 500 Mkr (1 000) samt bilaterala banklån med nordiska banker. Balders certifikatprogram hade den 30 september en utestående volym om 750 Mkr (730). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,5 år (3,9).

Kreditbindningstiden uppgick till 4,4 år (5,6) och genomsnittlig ränta till 2,7 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. Värdeförändringar uppgick under perioden till –422 Mkr (429). Återstående undervärde på derivat, 884 Mkr (477), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 884 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivatet 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 779 Mkr (336).

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 september var soliditeten 34,2 procent (36,3) och räntetäckningsgraden 3,2 ggr (2,8).

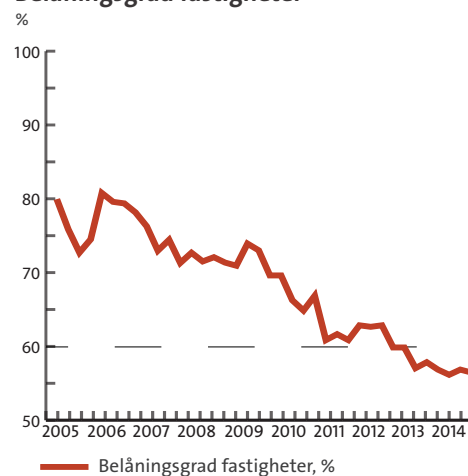
Finansiella mål

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

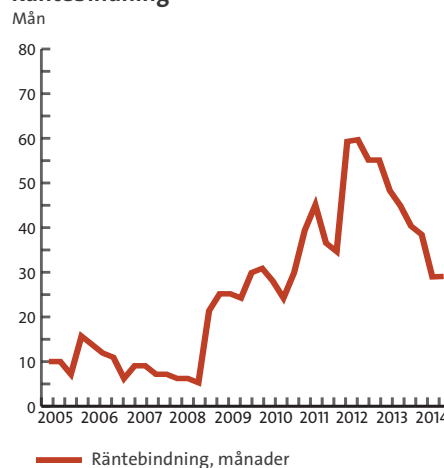
Ränteförfallostruktur per 2014-09-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	13 148	1,8	60,9
1–2 år	546	4,3	2,5
2–3 år	–	–	–
3–4 år	3 000	4,7	13,9
4–5 år	–	–	–
> 5 år	4 904	3,6	22,7
Summa	21 598	2,7	100

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Balder tecknat avtal med Skanska gällande byggnation av 184 lägenheter på Havneholmen, centralt belägen i Köpenhamns hamn. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 17 574 kvm och investeringen uppgår till cirka 575 Mkr. Byggnationen har påbörjats och kommer att slutföras under första kvartalet 2016.

Balder har också, i två olika transaktioner, avtalat om att sälja fastigheter via bolagsöverlåtelser till ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 800 Mkr.

Den första transaktionen avser cirka 44 000 kvm kommersiella lokaler som säljs till Header Compression Sweden Holding AB under namnändring till Stendörren Fastigheter AB. Balder kommer som delförvärd att teckna aktier motsvarande 100 Mkr.

I den andra transaktionen säljs 50 procent av fastigheten Murmästaren 3 till Oscar Properties Holding AB. Balder kommer att fortsätta äga 50 procent av fastigheten och tillsammans med Oscar Properties utveckla fastigheten.

Dessutom har avtal tecknats om att sälja del av tomträdet Stockholm Årstaäng 4 till JM AB. Försäljningspriset uppgår till 198 Mkr med tillträde under tredje kvartalet 2015.

Vidare har Balder sålt samtliga sina fastigheter i Halmstad. De sålda fastigheterna är Hjärtat 4, Bonden 5, Flygaren 17 och Makrillen 8. Det totala försäljningsvärdet uppgick till 177 Mkr.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 16 Mkr (12) 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.

Valberedning

Vid årsstämman den 7 maj 2014 beslutades att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare dessa företräder ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet.

I enlighet med beslutet består Balders valberedning av, baserad på ägandet per 30 september 2014 och kända förändringar därefter, Lars Rasin, ordförande, Christian Hahne, företrädande Erik Selin Fastigheter AB samt Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB.

Årsstämman kommer att hållas i Göteborg onsdagen den 6 maj 2015. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till eve.knight@balder.se

Göteborg 4 november 2014

Erik Selin

Verkställande direktör

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets AB Balder (publ), org nr 556525-6905, per 30 september 2014 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Göteborg den 4 november 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013/2014 okt-sept	2013 jan-dec
Hysesintäkter	655	461	1 848	1 363	2 368	1 884
Fastighetskostnader	-161	-116	-569	-425	-753	-609
Driftsöverskott	494	345	1 279	938	1 615	1 274
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-1	2	110	10	117	16
Värdeförändringar fastigheter och vindkraftverk, orealiserade ¹⁾	130	118	1 318	447	1 672	801
Förvaltnings- och administrationskostnader	-39	-26	-117	-88	-150	-121
Andel i resultat från intressebolag	36	35	225	95	334	204
Rörelseresultat	619	474	2 816	1 402	3 588	2 174
Finansnetto	-146	-114	-403	-338	-521	-456
Värdeförändringar derivat	-119	55	-422	429	-417	433
Resultat före skatt	354	415	1 991	1 492	2 650	2 151
Aktuell skatt	-1	-	-3	0	3	6
Uppskjuten skatt	-64	-84	-330	-309	-438	-418
Periodens/årets resultat	289	332	1 658	1 183	2 214	1 738
Övrigt totalresultat – poster som kommer att omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens	6	-5	6	-3	17	8
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	1	0	1	0	-11	-12
Periodens/årets totalresultat	296	327	1 665	1 180	2 220	1 735
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	360	246	897	624	1 126	854
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	1,91	1,34	4,62	3,33	5,86	4,57
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	1,47	1,87	9,34	6,83	12,61	10,11

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

Mkr	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013/2014 okt-sept	2013 jan-dec
1) Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter	130	118	1 318	447	1 709	838
Orealiserade värdeförändringar avseende vindkraftverk	-	-	-	-	-37	-37
Totalt	130	118	1 318	447	1 672	801

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2014 30 sept	2013 30 sept	2013 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	34 506	24 176	27 532
Övriga materiella anläggningstillgångar	98	144	108
Andelar i intressebolag	1 170	922	1 020
Fordringar ¹⁾	1 134	905	867
Likvida medel och finansiella placeringar	430	140	513
Summa tillgångar	37 338	26 287	30 041
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 782	9 537	11 196
Uppskjuten skatteskuld	1 194	752	862
Räntebärande skulder ²⁾	21 598	14 861	16 521
Derivat	884	477	472
Övriga skulder	881	660	990
Summa eget kapital och skulder	37 338	26 287	30 041
1) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.			
2) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter.	19 527	14 040	15 703

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2014 30 sept	2013 30 sept	2013 31 dec
Ingående eget kapital	11 196	8 289	8 289
Nyemission, efter emissionskostnader	–	160	1 297
Utdelning preferensaktier ¹⁾	–300	–93	–125
Avyttring egna aktier	220	–	–
Periodens/årets totalresultat	1 665	1 180	1 735
Utgående eget kapital	12 782	9 537	11 196

1) Varav utbetalt 150 Mkr.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec
Driftsöverskott	494	345	1 279	938	1 274
Förvaltnings- och administrationskostnader	-39	-26	-117	-88	-121
Återläggning av avskrivningar	3	4	12	12	17
Justeringspost	4	0	3	-2	3
Betalt finansnetto	-150	-92	-436	-339	-465
Betald skatt	-1	0	-3	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	310	230	737	521	708
Förändring rörelsefordringar	-162	-74	-241	-350	-332
Förändring rörelseskulder	27	83	117	205	126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	175	240	613	376	502
Förvärv av fastigheter	-544	-190	-5 672	-1 027	-3 606
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0	-1	-1	-6	-12
Förvärv av finansiella placeringar	-98	-6	-142	-8	-218
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-134	-280	-537	-493	-880
Förvärv, likviditet	-	-	19	-	36
Försäljning av fastigheter	16	12	938	90	145
Försäljning av finansiella placeringar	7	4	219	7	7
Förvärv av aktier i intressebolag	-101	0	-193	-67	-67
Utbetald utdelning från intressebolag	-	-	45	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-853	-461	-5 323	-1 504	-4 593
Nyemission	-	-	-	160	1 297
Utbetald utdelning preferensaktier	-50	-33	-150	-93	-125
Upptagna lån	492	195	5 606	1 380	3 865
Avyttring egna aktier	-	-	220	-	-
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-71	-10	-972	-318	-786
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	371	152	4 704	1 129	4 252
Periodens/årets kassaflöde	-307	-69	-6	2	160
Likvida medel vid periodens/årets början	509	118	208	47	47
Likvida medel vid periodens/årets slut	202	49	202	49	208
Outnyttjade kreditfaciliteter	350	196	350	196	491
Finansiella placeringar	228	91	228	91	305

Segmentsinformation

Mkr	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013/2014 okt-sept	2013 jan-dec
Hysesintäkter						
Stockholm	205	148	546	436	694	584
Göteborg/Väst	219	152	636	442	818	624
Öresund	105	85	294	257	383	346
Öst	85	42	257	125	324	192
Norr	41	34	115	103	149	137
Totalt	655	461	1 848	1 363	2 368	1 884
Driftsöverskott						
Stockholm	162	115	405	315	510	420
Göteborg/Väst	160	114	431	307	549	425
Öresund	82	62	212	179	273	240
Öst	61	30	160	76	192	109
Norr	29	24	71	61	91	81
Totalt	494	345	1 279	938	1 615	1 274

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 1 279 Mkr (938) och resultat före skatt 1 991 Mkr (1 492) består av värdeförändringar fastigheter 1 428 Mkr (457), förvaltnings- och administrationskostnader -117 Mkr (-88), andel i resultat från intressebolag 225 Mkr (95), finansnetto -403 Mkr (-338) samt värdeförändringar derivat -422 Mkr (429).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden ökat med 2 992 Mkr i region Stockholm, 2 081 Mkr i region Göteborg/Väst, 970 Mkr i region Öresund, 607 Mkr i region Öst samt med 324 Mkr i region Norr.

Nyckeltal

Mkr	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013/2014 okt-sept	2013 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	162 397	159 537	161 580	159 537	161 069	159 537
Resultat efter skatt, kr	1,47	1,87	9,34	6,83	12,61	10,11
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	1,45	1,19	4,40	2,70	5,47	3,77
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,91	1,34	4,62	3,33	5,86	4,57
Driftsöverskott, kr	3,04	2,16	7,92	5,88	10,03	7,99
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	162 397	159 537	162 397	159 537	162 397	159 537
Fastigheter redovisat värde, kr	212,48	151,54	212,48	151,54	212,48	172,58
Eget kapital, kr	60,99	48,96	60,99	48,96	60,99	52,14
Substansvärde (EPRA NAV), kr	73,78	56,66	73,78	56,66	73,78	60,50
Börskurs per bokslutsdagen, kr	91,75	52,50	91,75	52,50	91,75	66,00
1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.						
Fastighetsrelaterade						
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 296	1 268	1 296	1 268	1 296	1 216
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 229	1 191	1 229	1 191	1 229	1 148
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	95	94	95	94
Överskottsgrad, %	75	75	69	69	68	68
Redovisat värde, kr/kvm	15 998	15 278	15 998	15 278	15 998	13 985
Antal fastigheter	494	431	494	431	494	498
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 157	1 582	2 157	1 582	2 157	1 969
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	360	246	897	624	1 126	854
Finansiella						
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	9,7	11,4	18,9	16,8	22,9	21,5
Avkastning totalt kapital, %	5,4	6,1	8,4	8,6	10,0	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,2	3,2	2,8	3,2	2,9
Soliditet, %	34,2	36,3	34,2	36,3	34,2	37,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,5
Belåningsgrad, %	57,8	56,5	57,8	56,5	57,8	55,0
Belåningsgrad fastigheter, %	56,6	58,1	56,6	58,1	56,6	57,0

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013/2014 okt-sept	2013 jan-dec
Nettoomsättning	33	22	85	70	114	99
Administrationskostnader	-39	-26	-101	-82	-132	-113
Rörelseresultat	-6	-4	-16	-12	-18	-14
Resultat från finansiella poster						
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	-	-	-	-	-2	-2
Utdelning från dotterbolag	-	-	700	-	700	-
Övrigt finansnetto	67	51	224	155	175	106
Värdeförändringar derivat	-114	47	-390	368	-384	374
Resultat före skatt	-53	94	518	511	471	464
Uppskjuten skatt	12	-20	43	-112	56	-99
Periodens/årets resultat	-41	74	561	399	527	365

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2014 30 sept	2013 30 sept	2013 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	22	25	24
Finansiella anläggningstillgångar	3 316	3 172	3 160
Fordringar på koncernbolag	14 956	10 891	11 506
Kortfristiga fordringar	14	29	21
Likvida medel och finansiella placeringar	314	100	450
Summa tillgångar	18 622	14 217	15 161
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 756	5 204	6 274
Räntebärande skulder	7 890	5 896	5 690
Skulder till koncernbolag	3 030	2 701	2 782
Derivat	740	367	361
Övriga skulder	206	49	54
Summa eget kapital och skulder	18 622	14 217	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 september uppgick till 18 430 Mkr (10 573).

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 9 504 aktieägare (8 678). Under perioden omsattes 48 miljoner aktier (41,4) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 257 000 aktier per handelsdag (220 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 39 procent (35). Kursen på stamaktien var den 30 september 91,75 kr (52,50) och motsvarar en uppgång med 39 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.

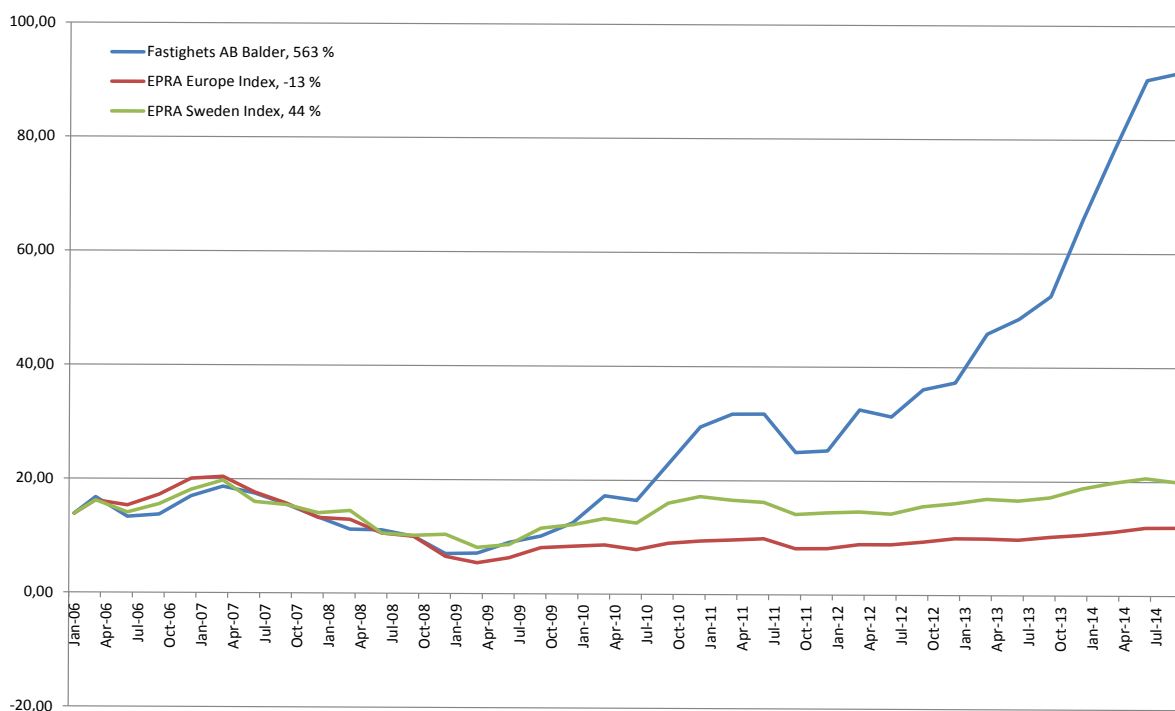
Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång 8 285 aktieägare (6 527). Under perioden omsattes cirka 2,3 miljoner aktier (2,1), vilket motsvarar i genomsnitt 12 331 aktier per handelsdag (11 335). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 31 procent (45). Den 30 september var börskursen för preferensaktien 353 kr (338) och motsvarar en uppgång med 5 procent sedan årsskiftet och en totalavkastning om 9,5 procent sedan årsskiftet.

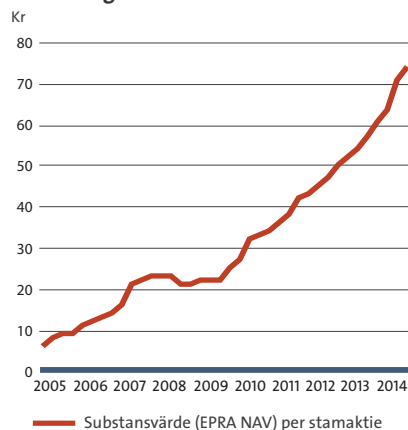
Aktiekapital

Per den 30 september 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.

Aktiekurs



Utveckling substansvärde



Börskurs/substansvärde



Ägarförteckning per 2014-09-30

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	—	11 248 428	—	11 248 428	6,5	4,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	8 321 463	—	8 321 463	4,8	3,0
JP Morgan Chase	—	6 369 325	129 065	6 498 390	3,8	2,4
AMF - Försäkring och Fonder	—	6 341 037	—	6 341 037	3,7	2,3
Handelsbanken fonder	—	4 899 018	—	4 899 018	2,8	1,8
Lannebo fonder	—	2 700 000	—	2 700 000	1,6	1,0
SEB Investment Management	—	1 790 100	—	1 790 100	1,0	0,7
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Övriga	11 610	37 220 911	9 850 435	47 082 956	27,4	17,2
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 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	8 april 2015
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 april 2015
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 april 2015
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	8 juli 2015
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juli 2015
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 juli 2015
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	7 oktober 2015
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 oktober 2015
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 oktober 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 säsongvariationer 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 säsongvariationer 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

Hyresintäkter 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 4 november 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

Bokslutskommuniké 2014	18 februari 2015
Årsstämma	6 maj 2015
Delårsrapport januari-mars	6 maj 2015
Delårsrapport januari-juni	21 augusti 2015
Delårsrapport januari-september	4 november 2015
Bokslutskommuniké 2015	18 februari 2016

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

Kalendergatan 26 · 211 35 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