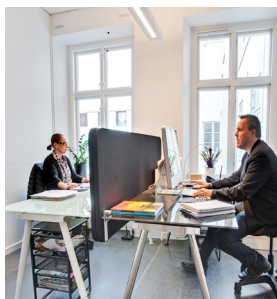


Fastighets AB Balder Bokslutskommuniké januari–december 2014

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 1 275 Mkr (854), motsvarande 6,64 kr per stamaktie (4,57)
- Hyresintäkterna uppgick till 2 525 Mkr (1 884)
- Resultatet efter skatt uppgick till 3 128 Mkr (1 738), motsvarande 18,10 kr per stamaktie (10,11)
- Eget kapital uppgick till 70,10 kr per stamaktie (52,14) och substansvärdet uppgick till 86,33 kr per stamaktie (60,50)
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för stamaktier (–) och för preferensaktier utdelas 20 kr per aktie (20)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 december 2014 ett värde om 37,4 Mdkr (27,5). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Large Cap



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Oktober–december 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 677 Mkr (520).
- Driftsöverskottet ökade med 45 procent till 486 Mkr (336).
- Förvaltningsresultatet ökade med 65 procent till 378 Mkr (229), vilket motsvarar 2,02 kr per stamaktie (1,23).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 621 Mkr (397). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,5 procent (5,9).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med –202 Mkr (4).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 470 Mkr (556), vilket motsvarar 8,74 kr per stamaktie (3,28).
- 5 fastigheter (69) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 1 163 Mkr med en lokalyta om 30 400 kvm samt mark för byggnation av bostäder i Köpenhamn.
- 4 fastigheter (2) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 175 Mkr med en yta om 12 700 kvm.

Januari–december 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 2 525 Mkr (1 884).
- Driftsöverskottet ökade med 39 procent till 1 766 Mkr (1 274).
- Förvaltningsresultatet ökade med 49 procent till 1 275 Mkr (854), vilket motsvarar 6,64 kr per stamaktie (4,57).
- Uthyrningsgraden har ökat till 95 procent (94).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 3 050 Mkr (854). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,5 procent (5,9).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med –624 Mkr (433).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 128 Mkr (1 738), vilket motsvarar 18,10 kr per stamaktie (10,11).
- 42 fastigheter (74) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 7 059 Mkr och 45 fastigheter (8) har avyttrats till ett värde om 1 114 Mkr.
- Avyttrat samtliga återköpta aktier för 220 Mkr (–).

	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	677	520	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633	678
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	378	229	1 275	854	691	516	417	315	174	179
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 621	397	3 050	854	812	990	1 047	4	–201	642
Värdeförändringar derivat, Mkr	–202	4	–624	433	–71	–520	148	–23	–333	7
Resultat efter skatt, Mkr	1 470	556	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248	–388	785
Fastigheter redovisat värde, Mkr	37 382	27 532	37 382	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758

Data per stamaktie

Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 397	159 537	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318
Resultat efter skatt, kr	8,74	3,28	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04	8,07
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,02	1,23	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84
Utestående antal aktier, tusental	162 397	159 537	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318
Fastigheter redovisat värde, kr	230,19	172,58	230,19	172,58	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44
Eget kapital, kr	70,10	52,14	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49
Substansvärde (EPRA NAV), kr	86,33	60,50	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33
Börskurs per bokslutsdag, kr	110,25	66,00	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33

VD har ordet

Bästa aktieägare,

Året som gick

År 2014 var för Balder ett intensivt år med hög aktivitet på förvaltnings- och transaktionssidan. Vi sålde ett antal fastigheter och förvärvade hotell, mark och exploateringsfastigheter samt hus i centrala Stockholm och Göteborg. Vi fortsatte att investera i Danmark och lade även till Finland som en ny marknad, än så länge i liten skala, men vi ser över tid intressanta möjligheter där.

Intressebolag

Även bland våra intressebolag var aktiviteten stor, bland annat kan nämnas att efter att GE beslutat sig för att inte längre vara direktinvestorare i den svenska fastighetsmarknaden, kom vi överens om att Balder förvärvade deras andel av vårt gemensamma bolag och det blev sålunda helägt av oss. Vi har i Göteborg fått två nya samägda bolag, dels med Elof Hansson och dels med Coop. Vi ser fram emot många fina år och affärer tillsammans med dessa nya partners. Centur, som vi äger ihop med Peab, har under året gjort stora förvärv och bäddat för intressanta investeringsmöjligheter under lång tid framöver.

Förutom att våra intressebolag i sig är bra affärer, med bolag och personer som vi uppskattar och tycker om vill jag även nämna att jag personligen, och säkert många med mig, har lärt mig väldigt mycket genom dessa och andra samarbeten under årens lopp. Som tur är har jag mycket kvar att lära och förhoppningsvis många år att se fram emot.

Marknaden

Den allmänt avvaktande ekonomin utan inflation har lett till räntnivåer i dagsläget som för vissa låntagare och löptider är nere på negativt territorium. Jag tycker själv att negativa räntor känns en aning svårt att förhålla sig till och det blir på något sätt svårare att bedöma rimliga avkastningskrav på olika tillgångsslag.

De låga räntorna har ännu inte lett till inflation mätt som KPI men väl på vissa tillgångspriser/-slag (fastigheter/aktier). Ju starkare marknaden blir för dessa tillgångsslag ju mer behöver vi fundera på finansiell motståndskraft och säkerhetsmarginaler.

Resultat

Det för Balders del viktigaste resultatmålet, förvaltningsresultat/aktuell intjäningsförmåga, påverkas emellertid positivt av de låga räntnivåerna. Största förklaringsfaktorn till den över tid ökade intjäningsförmågan är alla våra fastighetsförvärv och investeringar samt inte minst hela Balders organisation, som förvaltar dessa investeringar och förtroendet från ägare, finansiärer, leverantörer och samhället i stort m.fl. så väl!

2015

Vi går in i 2015 med en stark intjäningsförmåga och som bolag med bättre förutsättningar än tidigare år. Trots stort investerarintresse och konkurrens, tror jag att vi har fortsatt goda möjligheter att finna affärsmöjligheter med rimligt bra avkastning på lång sikt.

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 31 dec	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
Hyresintäkter	2 730	2 650	2 600	2 310	2 260	1 885	1 865	1 800	1 800	1 790	1 710
Fastighetskostnader	-800	-795	-785	-735	-735	-580	-575	-560	-560	-560	-530
Driftsöverskott	1 930	1 855	1 815	1 575	1 525	1 305	1 290	1 240	1 240	1 230	1 180
Förvaltnings- och administrationskostnader	-165	-165	-165	-165	-165	-125	-120	-120	-120	-115	-115
Förvaltningsresultat från intressebolag	220	200	180	180	170	150	130	130	120	110	95
Rörelseresultat	1 985	1 890	1 830	1 590	1 530	1 330	1 300	1 250	1 240	1 225	1 160
Finansnetto	-585	-580	-580	-535	-535	-515	-510	-495	-495	-505	-500
Förvaltningsresultat	1 400	1 310	1 250	1 055	995	815	790	755	745	720	660
Skatt	-308	-288	-275	-232	-219	-179	-174	-166	-164	-189	-174
Resultat efter skatt	1 092	1 021	975	823	776	636	616	589	581	531	486
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	892	821	775	623	576	506	486	469	461	411	386
Preferensaktieägare	200	200	200	200	200	130	130	120	120	120	100
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	7,39	6,83	6,47	5,26	4,99	4,29	4,14	3,98	3,92	3,76	3,51

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Årets förvaltningsresultat ökade med 49 procent och uppgick till 1 275 Mkr (854), vilket motsvarar 6,64 kr per stamaktie (4,57). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 195 Mkr (157).

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 128 Mkr (1 738), motsvarande 18,10 kr per stamaktie (10,11). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 3 050 Mkr (854), värdeförändringar avseende räntederivat med -624 Mkr (433) samt resultat från andelar i intressebolag om 317 Mkr (204).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 34 procent till 2 525 Mkr (1 884). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 2 885 Mkr (2 394). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 325 kr/kvm (1 216).

Hysesintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 95 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid årets slut uppgick till 155 Mkr (134) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 760 Mkr (609) 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 39 procent till 1 766 Mkr (1 274), vilket innebar en överskottsgrad om 70 procent (68). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Årets realiserade värdeförändringar uppgick till 2 906 Mkr (839). Realiserade värdeförändringar uppgick till 144 Mkr (16).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 5,5 procent (5,9). Årets värdeförändring är främst beroende på att avkastningskravet har sänkts med 0,4 procentenheter i genomsnitt, jämfört med årsskiftet, men också förbättrat driftsöverskott.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under året till 154 Mkr (121).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande intressebolag och projektutvecklingsbolagen Bovieran samt Fix Holding till 50 procent. Ägarandelen i kreditmarknadsbolaget Collector uppgår till cirka 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 året till 317 Mkr (204) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 195 Mkr (157).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 178 Mkr (100).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -531 Mkr (-456) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -624 Mkr (433). Årets negativa värdeförändring beror på att räntenivån har sjunkit sedan årsskiftet. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 2,7 procent (3,1) under perioden, inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om -11 Mkr (6) och en uppskjuten skattekostnad om -682 Mkr (-418).

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 1 549 Mkr (862). Vid årsskiftet uppgick koncernens samlade skattemässiga underskott till cirka 1 700 Mkr (2 000).

Fjärde kvartalet 2014

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2014 ökade med 65 procent och uppgick till 378 Mkr (229), vilket motsvarar 2,02 kr per aktie (1,23). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 58 Mkr (44). Hyresintäkterna uppgick till 677 Mkr (520) och fastighetskostnaderna till 191 Mkr (184), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 45 procent och gav ett driftsöverskott för fjärde kvartalet med 486 Mkr (336). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (65).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 470 Mkr (556), motsvarande 8,74 kr per aktie (3,28). Resultatförändringen beror främst på värdeförändringar avseende fastigheter.

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 1 621 Mkr (397), värdeförändringar avseende räntederivat med -202 Mkr (4) samt resultat från andelar i intressebolag om 92 Mkr (109).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 038 Mkr (708). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 6 708 Mkr (4 593). Årets förvärv av fastigheter 6 835 Mkr (3 606), investeringar i befintliga fastigheter och projekt 700 Mkr (880), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar och intressebolag, 570 Mkr (297) samt betald utdelning om 200 Mkr (125) summerar till 8 305 Mkr. Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 1 340 Mkr (502) genom försäljningar av fastigheter 1 114 Mkr (145), finansiella placeringar 219 Mkr (7), avyttring av egna aktier 220 Mkr (-), förvärvat likviditet 19 Mkr (36), utdelning från intressebolag 45 Mkr (-) samt en nettoupplåning om 5 338 Mkr (3 079).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till -8 Mkr (160). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick den 31 december till 806 Mkr (1 004).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 december uppgick till 313 personer (290), varav 110 kvinnor (102). 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 124 Mkr (99).

Årets resultat efter skatt uppgick till 302 Mkr (365). Utdelning från dotterbolag och intressebolag ingick med 714 Mkr (-), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till -585 Mkr (374) och lämnade koncernbidrag uppgick till -250 Mkr (-114).

Utdelningsförslag

Styrelsen avser föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas för stamaktier (-) och för preferensaktier utdelas 20 kr per aktie (20).

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisningen för 2014 kommer att finnas tillgänglig på Balders hemsida, www.balder.se, från och med vecka 15, 2015.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum onsdagen den 6 maj 2015 klockan 15.00 på Radisson BLU Scandinavia Hotel Göteborg, Södra Hamngatan 59-65 i Göteborg.

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 december 494 fastigheter (498) med en uthyrningsbar yta om cirka 2 177 tkvm (1 969) till ett värde om 37 382 Mkr (27 532). Balders totala hyresvärde uppgick till 2 885 Mkr (2 394).

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 2014-12-31 ¹⁾

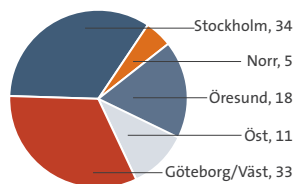
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	62	502 827	927	1 844	862	93	12 548	34
Göteborg/Väst	215	805 869	963	1 195	921	96	12 179	33
Öresund	51	298 155	437	1 466	415	95	6 659	18
Öst	84	403 010	392	973	372	95	4 010	11
Norr	82	167 026	166	993	161	97	1 986	5
Totalt	494	2 176 887	2 885	1 325	2 730	95	37 382	100

Fördelat per fastighetskategori

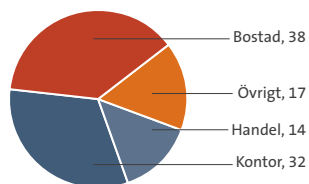
Bostäder	319	1 148 320	1 141	994	1 113	98	14 113	38
Kontor	75	469 575	891	1 897	816	92	11 915	32
Handel	49	248 266	404	1 629	376	93	5 091	14
Övrigt	51	310 726	449	1 445	425	95	6 263	17
Totalt	494	2 176 887	2 885	1 325	2 730	95	37 382	100

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. 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 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,5 procent (5,9) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter, vilket är 0,4 procentenheter 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. Under kvartal 4 har Balder externvärderat drygt sex procent av fastighetsbeståndet. Fastigheterna som externvärderats ligger i Skåne, Köpenhamn och Göteborg och den externa värderingen översteg Balders interna värdering med cirka åtta procent.

Projektfastigheter

Tidigare under året har tillträde skett till Hotellet Park Inn by Radisson i Lund, Skeppshandel 1 i Stockholm som är uthyrd till bland annat ICA, Profil Hotels och Bengt Dahlgren AB, Rosvalla Arena i Nyköping med en uthyrningsbar yta om cirka 13 000 kvm som är uthyrd till Nyköpings kommun på ett långt hyresavtal.

Balder har per den 31 december två projekt under byggnation. Den totala investeringen kommer att uppgå till cirka 1 100 Mkr vid färdigställandet, varav cirka 570 Mkr återstår att investera. Båda projekten avser byggnation av bostäder i Köpenhamn. Det första projektet avser cirka 200 lägenheter och ligger i Örestad Syd där Balder sedan tidigare äger bostäder. Det andra avser byggnation av cirka 185 lägenheter på Havneholmen i centrala Köpenhamn. Båda projekten bedöms vara färdigställda under första halvåret 2016.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 494 fastigheter (498) uppgick den 31 december till 37 382 Mkr (27 532). Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 2 906 Mkr (838) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och sänkt avkastningskrav med 0,4 procentenheter.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 7 759 Mkr (4 486) investerats, varav 7 059 Mkr (3 606) avser förvärv och 700 Mkr (880) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 1 114 Mkr (145). Resultatet från fastighetsförsäljningarna uppgick till 144 Mkr (16), vilket översteg senast redovisade värde med 15 procent (12). 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	700		880	
Förvärv	7 059	41	3 606	74
Avyttringar	-971	-45	-129	-8
Värdeförändring fastigheter, realiserade	2 906		839	
Valutaförändring	157		59	
Fastighetsbestånd 31 december	37 382	494	27 532	498

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
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
Fyra	1	Inom Vallgraven 22:6	Göteborg	Kontor	1 110
Fyra	1	Inom Vallgraven 2:2	Göteborg	Kontor	1 292
Fyra	1	Inom Vallgraven 8:19	Göteborg	Kontor	1 365
Fyra	1	Inom Vallgraven 1:13	Göteborg	Hotell	26 656
Fyra	0	Udenbys Vester Kvarter	Köpenhamn	Bostad, mark	0
Totalt	41				330 334

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 & 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
Fyra	1	Bonden 5	Halmstad	Övrigt	7 617
Fyra	1	Flygaren 17	Halmstad	Övrigt	600
Fyra	1	Hjärtat 4	Halmstad	Handel	2 313
Fyra	1	Makrillen 8	Halmstad	Hotell	2 145
Totalt	45				139 462

Intressebolag

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

Fastighetsförvaltande intressebolag har under året

förvärvat fastigheter för 2 121 Mkr (406).

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.

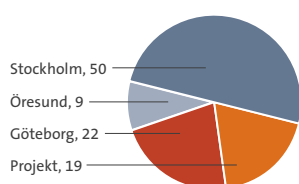
Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags fastighetsbestånd per 2014-12-31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr	Hysesvärde, kr/kvm	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	32	86 815	125	1 441	123	98	1 685	50
Göteborg	12	47 401	50	1 051	47	95	735	22
Öresund	7	24 282	25	1 049	24	93	317	9
Totalt	51	158 498	200	1 264	194	97	2 737	81
Projekt	6	–	–	–	–	–	658	19
Totalt	57	158 498	200	1 264	194	97	3 396	100

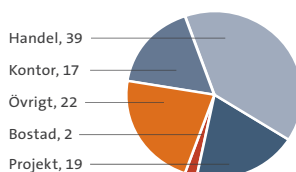
Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	4	3 461	4	1 297	4	98	84	2
Kontor	7	25 198	38	1 506	34	89	572	17
Handel	32	94 448	102	1 079	100	98	1 337	39
Övrigt	8	35 391	56	1 583	56	100	744	22
Totalt	51	158 498	200	1 264	194	97	2 737	81
Projekt	6	–	–	–	–	–	658	19
Totalt	57	158 498	200	1 264	194	97	3 396	100

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar

Mkr	2014 31 dec	2013 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	3 396	2 543
Övriga tillgångar	27	34
Likvida medel	24	40
Summa tillgångar	3 447	2 617
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	1 230	990
Räntebärande skulder	2 032	1 454
Övriga skulder	185	173
Summa eget kapital och skulder	3 447	2 617

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.

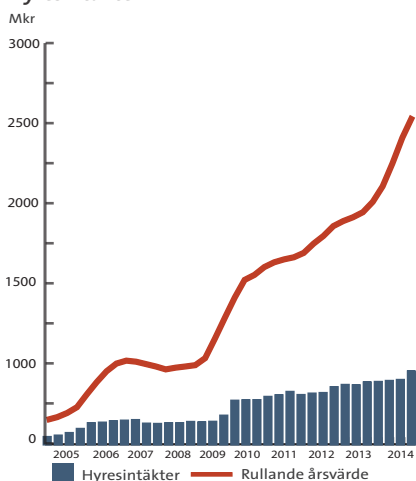
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 5,9 år (4,9). Balders 10 största kontrakt svarar för 9,4 procent (9,1) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,1 år (9,9). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,5 procent (1,7)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

Hyreskontraktstruktur 2014-12-31

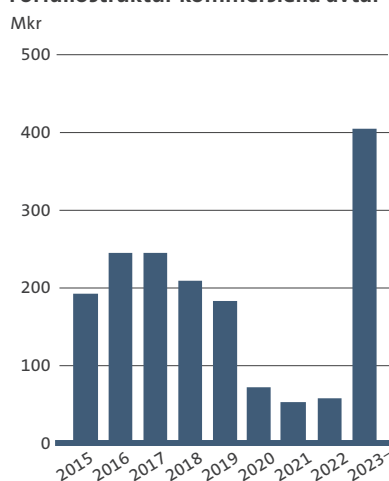
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2015	944	34	194	7
2016	667	24	246	9
2017	541	20	245	9
2018	347	13	209	8
2019–	250	9	742	27
Summa	2 750	100	1 636	60
Bostad ¹⁾	14 380		1 032	38
P-plats ¹⁾	5 248		17	1
Garage ¹⁾	4 877		45	2
Summa	27 255		2 730	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2014-12-31

- ICA Sverige AB
- Kopparbergs Bryggerier
- Länsstyrelsen i Stockholms län
- ProfilEvents AB
- Rezidor Radisson
- Scandic Hotels AB
- Sirius International Försäkring AB
- Stockholms Kommun
- Stureplansgruppen
- Winn Hotel Group

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december till 14 261 Mkr (11 196) och soliditeten uppgick till 35,5 procent (37,3). Det egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 3 145 Mkr (1 735), avyttringen av samtliga återköpta aktier om 220 Mkr (-) och minskat med 200 Mkr (125) på grund av utbetalad utdelning till preferensaktieägarna samt skuldförd men ännu ej utbetalad utdelning, enligt beslut på årsstämman 2014, till preferensaktieägarna med 100 Mkr. Utdelningen utbetalas kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 31 december till 20 317 Mkr (15 703) motsvarande en belåningsgrad om 54,3 procent (57,0). 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 31 december en utestående volym om 675 Mkr (685). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,3 år (3,5).

Kreditbindningstiden uppgick till 4,3 år (5,4) och genomsnittlig ränta till 2,6 procent (3,2), 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 året till - 624 Mkr (433). Återstående undervärde på derivat, 1 086 Mkr (472), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 1 086 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 806 Mkr (1 004).

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 rätetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger. Per den 31 december var soliditeten 35,5 procent (37,3) och rätetäckningsgraden 3,4 ggr (2,9).

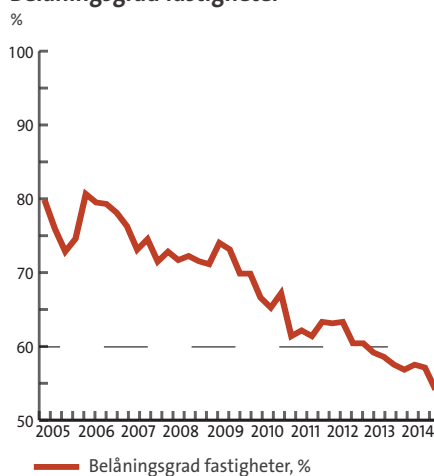
Finansiella mål

	Mål	Utfall
Soliditet, %	35,0	35,5
Rätetäckningsgrad, ggr	1,5	3,4

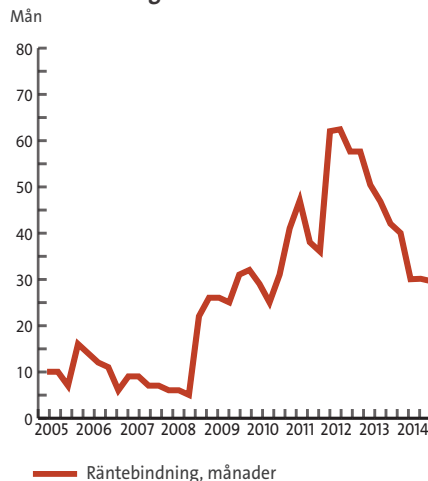
Ränteförfallostruktur per 2014-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	13 960	1,8	62,4
1-2 år	500	4,3	2,2
2-3 år	-	-	-
3-4 år	3 000	4,7	13,4
4-5 år	-	-	-
> 5 år	4 918	3,6	22,0
Summa	22 378	2,6	100

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

I början av januari såldes 50 procent av fastigheten Stockholm Murmästaren 3 till Oscar Properties Holding AB. Balder kommer fortsätta äga 50 procent av fastigheten och tillsammans med Oscar Properties utveckla fastigheten. Dessutom har Balder efter periodens utgång förvärvat hotellfastigheten Stockholm Snöflingan 3 för cirka 670 Mkr. Fastigheten, färdigställd 2009, har en uthyrningsbar yta om cirka 22 000 kvm. Hotellverksamheten bedrivs av Courtyard by Marriott Stockholm.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 25 Mkr (16) 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. Sedan årsskiftet har förvärv gjorts i Finland, vilket betyder att en begränsad valutaposition har uppstått. I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

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. Moderbola-

get 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.

Styrelsens förslag till årsstämman 2015

Inför årsstämman den 6 maj 2015 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om att:

- Ingen utdelning lämnas för stamaktien.
- Utdelning om 20,00 kronor lämnas per preferensaktie.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma återköpa och överlåta B-aktier och preferensaktier i Balder motsvarande högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av preferens och/eller stamaktier i serie B motsvarande högst 10 procent av befintligt aktiekapital. Aktierna skall kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Göteborg 18 februari 2015

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2014 okt–dec	2013 okt–dec	2014 jan–dec	2013 jan–dec
Hysesintäkter	677	520	2 525	1 884
Fastighetskostnader	–191	–184	–760	–609
Driftsöverskott	486	336	1 766	1 274
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	33	6	144	16
Värdeförändringar fastigheter och vindkraftverk, orealiserade ¹⁾	1 588	354	2 906	801
Förvaltnings- och administrationskostnader	–38	–33	–154	–121
Andel i resultat från intressebolag	92	109	317	204
Rörelseresultat	2 161	772	4 977	2 174
Finansnetto	–128	–118	–531	–456
Värdeförändringar derivat	–202	4	–624	433
Resultat före skatt	1 831	658	3 822	2 151
Aktuell skatt	–8	6	–11	6
Uppskjuten skatt	–353	–109	–682	–418
Periodens/årets resultat	1 470	556	3 128	1 738
Övrigt totalresultat – poster som kommer att omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens	10	9	16	8
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	0	–11	1	–12
Periodens/årets totalresultat	1 480	554	3 145	1 735
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	378	229	1 275	854
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	2,02	1,23	6,64	4,57
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	8,74	3,28	18,10	10,11

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

Mkr	2014 okt–dec	2013 okt–dec	2014 jan–dec	2013 jan–dec
1) Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter	1 588	391	2 906	838
Orealiserade värdeförändringar avseende vindkraftverk	–	–37	–	–37
Totalt	1 588	354	2 906	801

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2014 31 dec	2013 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	37 382	27 532
Övriga materiella anläggningstillgångar	96	108
Andelar i intressebolag	1 489	1 020
Fordringar ¹⁾	760	867
Likvida medel och finansiella placeringar	456	513
Summa tillgångar	40 185	30 041
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	14 261	11 196
Uppskjuten skatteskuld	1 549	862
Räntebärande skulder ²⁾	22 378	16 521
Derivat	1 086	472
Övriga skulder	910	990
Summa eget kapital och skulder	40 185	30 041
1) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.		
2) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter.	20 317	15 703

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2014 31 dec	2013 31 dec
Ingående eget kapital	11 196	8 289
Nyemission, efter emissionskostnader	–	1 297
Utdelning preferensaktier ¹⁾	–300	–125
Avyttring egna aktier	220	–
Periodens/årets totalresultat	3 145	1 735
Utgående eget kapital	14 261	11 196

1) Varav utbetalt 200 Mkr.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2014 okt–dec	2013 okt–dec	2014 jan–dec	2013 jan–dec
Driftsöverskott	486	336	1 766	1 274
Förvaltnings- och administrationskostnader	-38	-33	-154	-121
Återläggning av avskrivningar	6	5	18	17
Justeringspost	8	5	11	3
Betalt finansnetto	-154	-126	-591	-465
Betald skatt	-8	0	-11	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	301	187	1 038	708
Förändring rörelsefordringar	389	17	148	-332
Förändring rörelseskulder	38	-78	155	126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	728	126	1 340	502
Förvärv av fastigheter	-1 163	-2 578	-6 835	-3 606
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5	-6	-6	-12
Förvärv av finansiella placeringar	-2	-211	-144	-218
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-163	-387	-700	-880
Förvärv, likviditet	0	36	19	36
Försäljning av fastigheter	175	55	1 114	145
Försäljning av finansiella placeringar	0	1	219	7
Förvärv av aktier i intressebolag	-228	0	-420	-67
Utbetald utdelning från intressebolag	0	—	45	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 385	-3 090	-6 708	-4 593
Nyemission	—	1 137	—	1 297
Utbetald utdelning preferensaktier	-50	-33	-200	-125
Upptagna lån	969	2 485	6 575	3 865
Avyttring egna aktier	—	—	220	—
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-265	-467	-1 237	-786
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	655	3 123	5 359	4 252
Periodens/årets kassaflöde	-2	158	-8	160
Likvida medel vid periodens/årets början	202	49	208	47
Likvida medel vid periodens/årets slut	199	208	199	208
Outnyttjade kreditfaciliteter	350	491	350	491
Finansiella placeringar	257	305	257	305

Segmentsinformation

Mkr	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hyresintäkter				
Stockholm	219	148	765	584
Göteborg/Väst	221	182	857	624
Öresund	108	89	402	346
Öst	88	67	345	192
Norr	41	34	156	137
Totalt	677	520	2 525	1 884
Driftsöverskott				
Stockholm	167	105	574	420
Göteborg/Väst	151	119	582	425
Öresund	83	61	294	240
Öst	59	32	219	109
Norr	26	20	97	81
Totalt	486	336	1 766	1 274

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 1 766 Mkr (1 274) och resultat före skatt 3 822 Mkr (2 151) består av värdeförändringar fastigheter 3 050 Mkr (817), förvaltnings- och administrationskostnader -154 Mkr (-121), andel i resultat från intressebolag 317 Mkr (204), finansnetto -531 Mkr (-456) samt värdeförändringar derivat -624 Mkr (433).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden ökat med 3 585 Mkr i region Stockholm, 3 545 Mkr i region Göteborg/Väst, 1 478 Mkr i region Öresund, 818 Mkr i region Öst samt med 424 Mkr i region Norr. Innehavet i Finland redovisas i region Öst.

Nyckeltal

Mkr	2014 okt–dec	2013 okt–dec	2014 jan–dec	2013 jan–dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	162 397	159 537	161 786	159 537
Resultat efter skatt, kr	8,74	3,28	18,10	10,11
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	1,79	1,07	6,19	3,77
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,02	1,23	6,64	4,57
Driftsöverskott, kr	3,00	2,11	10,91	7,99
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	162 397	159 537	162 397	159 537
Fastigheter redovisat värde, kr	230,19	172,58	230,19	172,58
Eget kapital, kr	70,10	52,14	70,10	52,14
Substansvärde (EPRA NAV), kr	86,33	60,50	86,33	60,50
Börskurs per bokslutsdagen, kr	110,25	66,00	110,25	66,00
1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.				
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 325	1 216	1 325	1 216
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 254	1 148	1 254	1 148
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	95	94
Överskottsgrad, %	72	65	70	68
Redovisat värde, kr/kvm	17 172	13 985	17 172	13 985
Antal fastigheter	494	498	494	498
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 177	1 969	2 177	1 969
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	378	229	1 275	854
Finansiella				
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	20,8	12,6	29,7	21,5
Avkastning totalt kapital, %	8,8	6,1	12,4	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	2,9	3,4	2,9
Soliditet, %	35,5	37,3	35,5	37,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,6	1,5
Belåningsgrad, %	55,7	55,0	55,7	55,0
Belåningsgrad fastigheter, %	54,3	57,0	54,3	57,0

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Nettoomsättning	39	29	124	99
Administrationskostnader	-39	-31	-139	-113
Rörelseresultat	0	-2	-16	-14
Resultat från finansiella poster				
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	-	-2	-	-2
Utdelning från dotterbolag	-	-	700	-
Övrigt finansnetto	114	65	338	220
Värdeförändringar derivat	-195	6	-585	374
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-81	67	438	578
Bokslutsdispositioner				
Lämnade koncernbidrag	-250	-114	-250	-114
Resultat före skatt	-331	-47	188	464
Uppskjuten skatt	72	13	115	-99
Periodens/årets resultat	-259	-34	302	365

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2014 31 dec	2013 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	22	24
Finansiella anläggningstillgångar	3 193	3 160
Fordringar på koncernbolag	15 777	11 506
Kortfristiga fordringar	8	21
Likvida medel och finansiella placeringar	422	450
Summa tillgångar	19 422	15 161
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	6 497	6 274
Räntebärande skulder	7 843	5 690
Skulder till koncernbolag	3 952	2 782
Derivat	936	361
Övriga skulder	194	54
Summa eget kapital och skulder	19 422	15 161

Aktien och ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq OMX Stockholm, Large 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 31 december uppgick till 21 404 Mkr (13 889).

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 16 procent av utestående aktier.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång cirka 8 900 aktieägare (9 000). Under perioden omsattes cirka 62,8 miljoner aktier (56,7) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 252 000 aktier per handelsdag (227 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 39 procent (36). Kursen på stamaktien var den 31 december 110,25 kr (66,00) och motsvarar en uppgång med 67 procent sedan årsskiftet.

Under året 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.

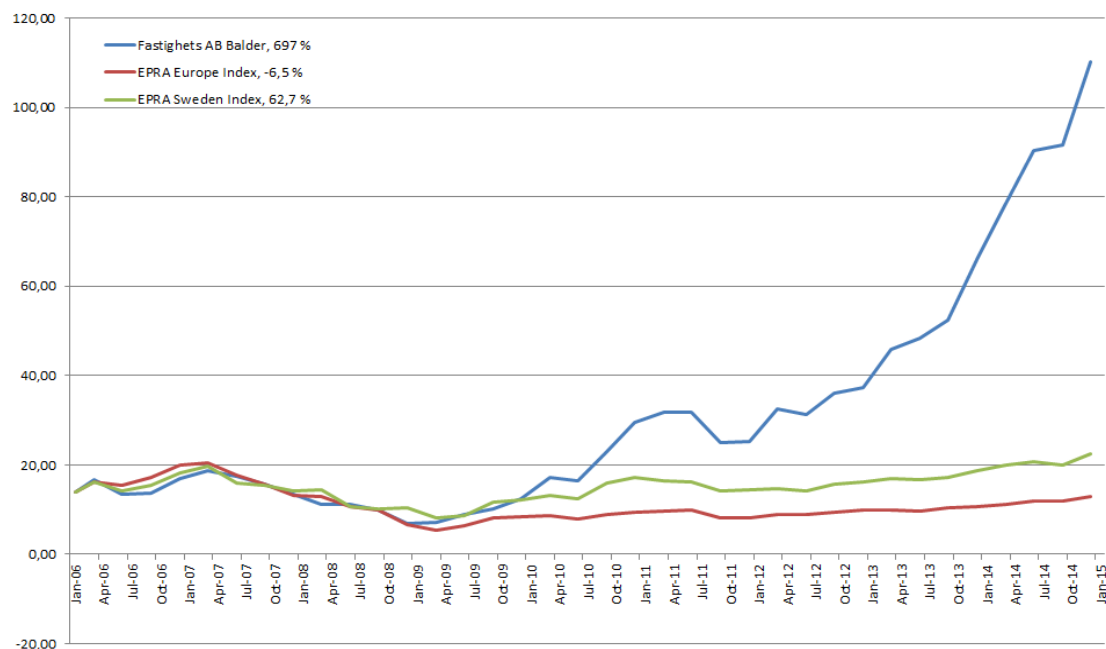
Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång cirka 8 400 aktieägare (8 100). Under perioden omsattes cirka 3,3 miljoner aktier (3,1), vilket motsvarar i genomsnitt cirka 13 000 aktier per handelsdag (12 200). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 33 procent (43). Den 31 december var börskursen för preferensaktien 350 kr (336) och motsvarar en uppgång med 4 procent sedan årsskiftet och en totalavkastning om 10,1 procent sedan årsskiftet.

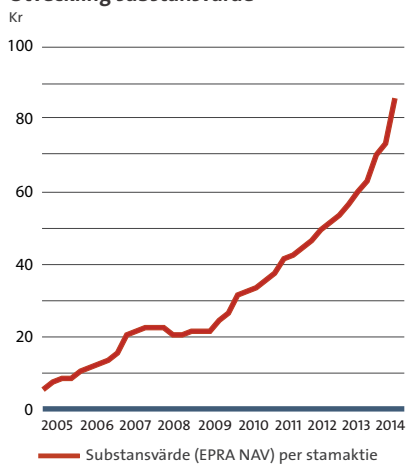
Aktiekapital

Per den 31 december 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.

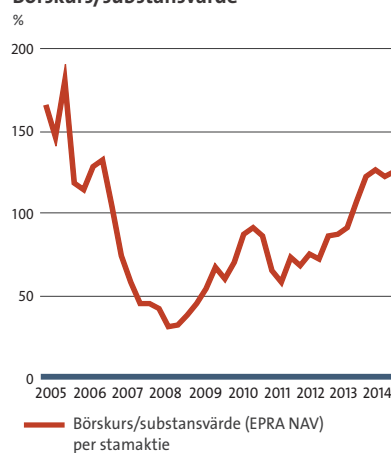
Aktiekurs



Utveckling substansvärde



Börskurs/substansvärde



Ägarförteckning per 2014-12-31

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	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	—	10 981 146	—	10 981 146	6,4	4,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	8 389 417	—	8 389 417	4,9	3,1
AMF - Försäkring och Fonder	—	7 323 385	—	7 323 385	4,3	2,7
Handelsbanken Fonder AB	—	4 881 493	—	4 881 493	2,8	1,8
CBNY Norges Bank	—	3 708 398	—	3 708 398	2,1	1,4
Lannebo fonder	—	2 600 000	—	2 600 000	1,5	1,0
SEB Investment Management	—	2 572 767	—	2 572 767	1,4	0,9
JPM Chase	—	2 420 094	149 938	2 570 032	1,4	0,9
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Övriga	11 610	36 013 582	9 829 562	45 854 754	26,8	16,7
Totalt	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	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 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 18 februari 2015.

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

Årsredovisning 2014	Vecka 15, 2015
Årsstämma	6 maj 2015
Delårsrapport jan-mars 2015	6 maj 2015
Delårsrapport jan-juni 2015	21 augusti 2015
Delårsrapport jan-sept 2015	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

Kalendegatan 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