

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-september 2015

- Förvaltningsresultatet före skatt ökade till 1 298 Mkr (897), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 53 procent till 7,07 kr (4,62)
- Hyresintäkterna uppgick till 2 031 Mkr (1 848)
- Resultatet efter skatt uppgick till 2 410 Mkr (1 658), motsvarande 13,92 kr per stamaktie (9,34)
- Justerat eget kapital uppgick till 97,39 kr per stamaktie (60,99) och substansvärdet uppgick till 116,06 kr per stamaktie (73,78)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 30 september 2015 ett värde om 39,9 Mdkr (34,5). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap



Niels Brocks Gade,
Köpenhamn



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Juli-september 2015

- Hysesintäkterna uppgick till 661 Mkr (655).
- Driftsöverskottet ökade med 2 procent till 503 Mkr (494).
- Förvaltningsresultatet ökade med 49 procent till 535 Mkr (360), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 57 procent till 2,99 kr (1,91).
- Finansnettot har påverkats av en positiv engångspost om cirka 50 Mkr.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 578 Mkr (129). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,3 procent (5,8).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med -112 Mkr (-119).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 815 Mkr (289), vilket motsvarar 4,71 kr per stamaktie (1,47).
- 4 projektfastigheter (5) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 1 151 Mkr.
- En fastighet (1), med en yta om cirka 16 tkvm har avyttrats till ett fastighetsvärde om 184 Mkr.

Januari-september 2015

- Hysesintäkterna uppgick till 2 031 Mkr (1 848).
- Driftsöverskottet ökade med 12 procent till 1 435 Mkr (1 279).
- Förvaltningsresultatet ökade med 45 procent till 1 298 Mkr (897), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 53 procent till 7,07 kr (4,62).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 371 Mkr (1 428). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,3 procent (5,8).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med 30 Mkr (-422).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 410 Mkr (1 658), vilket motsvarar 13,92 kr per stamaktie (9,34).
- 11 fastigheter (37), varav 9 projektfastigheter har förvärvats till ett fastighetsvärde om 2 180 Mkr med en lokalyta om cirka 70 tkvm.
- 22 fastigheter (41) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 1 610 Mkr med en yta om cirka 106 tkvm.
- Collector AB (publ) börsnoterades den 10 juni 2015. Balders andel uppgår till 44,1 procent.
- Balder har under perioden förvärvat 30,3 procent av Sato Oyj, Finlands näst största bostadsbolag.

	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	2 031	1 848	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633	678
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	1 298	897	1 275	854	691	516	417	315	174	179
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 371	1 428	3 050	854	812	990	1 047	4	-201	642
Värdeförändringar derivat, Mkr	30	-422	-624	433	-71	-520	148	-23	-333	7
Resultat efter skatt, Mkr	2 410	1 658	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248	-388	785
Fastigheter redovisat värde, Mkr	39 895	34 506	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	161 580	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318
Resultat efter skatt, kr	13,92	9,34	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	-4,04	8,07
Förvaltningsresultat före skatt, kr	7,07	4,62	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84
Utestående antal aktier, tusental	162 397	162 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318
Fastigheter redovisat värde, kr	245,67	212,48	230,19	172,58	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44
Justerat Eget kapital, kr	97,39	60,99	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49
Substansvärde (EPRA NAV), kr	116,06	73,78	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33
Börskurs per bokslutsdag, kr	158,80	91,75	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33

VD har ordet

Bästa aktieägare,

Förvaltningsresultat

Ett relativt lugnt men resultatmässigt bra kvartal har lagts till handlingarna. Förvaltningsresultatet ökade i en bra takt på grund av fina insatser från hela Balders organisation liksom i våra delägda bolag. Precis som i de senaste årens rapporter får vi också extra draghjälp av den allt lägre räntan och även en extraordinär intäkt under kvartalet.

Investeringar

Kvartalets fastighetsförvärv består enbart av projektfastigheter. I Köpenhamn, där vi sedan tidigare bygger bostäder, har vi förvärvat ytterligare ett antal mycket fina objekt och har därmed ca 1 000 lägenheter under byggnation. Utöver bostadsprojekten har vi även förvärvat ett hotellprojekt. Vi gillar som bekant hotell och tycker vårt blivande Köpenhamshotell har väldigt fina förutsättningar bestående av ett vackert hus i ett bra läge och med en mycket professionell operatör i form av Nobis. Detta är vår första, men förhoppningsvis inte sista, hotellinvestering i Köpenhamn. Utöver Köpenhamnsprojekten har vi även i region Göteborg förvärvat fastigheten Bastuban 1 som vi avser utveckla, både för bostads- och kommersiellt ändamål, i samarbete med Mölndals kommun.

Finland

Jag har sedan föregående kvartalsrapport varit i Finland ett antal gånger och även blivit invald i Satos styrelse. Mitt första mycket positiva intryck av bolaget och framför allt personerna bakom har förstärkts ytterligare. Jag känner att vår investering är i trygga händer och jag ser fram emot att fördjupa kontakterna under många år framöver.

Framledes

Fastighetsmarknaden lär avsluta året starkt med tanke på att ekonomin är relativt bra och räntorna fortsatt rekordlåga. Eftersom Balder investerar i flera länder och fastighetskategorier samt i projekt och även delägda bolag bedömer jag att vi, den starka marknaden till trots, har fortsatt goda möjligheter att finna rimligt bra investeringar.

Viktigt att notera är också att Balder som bolag fortsätter att utvecklas positivt på många plan. Jag är både tacksam och glad över alla medarbetare och alla ni blivande medarbetare och affärspartners som regelbundet kontaktar oss med förslag, stora som små. Det går inte att beskriva hur mycket jag uppskattar er alla. Tack för förtroendet!

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 tid gällande skattesatsen och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt, vilken inte är kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2015 30 sept	2015 30 juni	2015 31 mars	2014 31 dec	2014 30 sept	2014 30 juni	2014 31 mars	2013 31 dec	2013 30 sept	2013 30 juni	2013 31 mars
Hyresintäkter	2 725	2 650	2 745	2 730	2 650	2 600	2 310	2 260	1 885	1 865	1 800
Fastighetskostnader	-775	-760	-800	-800	-795	-785	-735	-735	-580	-575	-560
Driftsöverskott	1 950	1 890	1 945	1 930	1 855	1 815	1 575	1 525	1 305	1 290	1 240
Förvaltnings- och administrationskostnader	-175	-175	-170	-165	-165	-165	-165	-165	-125	-120	-120
Förvaltningsresultat från intressebolag	560	500	410	220	200	180	180	170	150	130	130
Rörelseresultat	2 335	2 215	2 185	1 985	1 890	1 830	1 590	1 530	1 330	1 300	1 250
Finansnetto	-530	-575	-575	-585	-580	-580	-535	-535	-515	-510	-495
Förvaltningsresultat	1 805	1 640	1 610	1 400	1 310	1 250	1 055	995	815	790	755
Skatt	-397	-361	-354	-308	-288	-275	-232	-219	-179	-174	-166
Resultat efter skatt	1 408	1 279	1 256	1 092	1 021	975	823	776	636	616	589
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	1 208	1 079	1 056	892	821	775	623	576	506	486	469
Preferensaktieägare	200	200	200	200	200	200	200	200	130	130	120
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	9,88	8,87	8,68	7,39	6,83	6,47	5,26	4,99	4,29	4,14	3,98

Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde

Enligt IFRS ska inte Collector AB (publ) redovisas till marknadsvärde när Balder redovisar andel i resultat från intressebolag från Collector. För att tydliggöra Collectors marknadsvärde redovisas nedan Collector till börskurs per den 30 september.

Mkr	2015 30 sept
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	39 895
Övriga materiella anläggningstillgångar	91
Andelar i intressebolag ¹⁾	6 726
Fordringar ²⁾	1 316
Likvida medel och finansiella placeringar	928
Summa tillgångar	48 956
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	18 694
Uppskjuten skatteskuld	1 975
Räntebärande skulder ³⁾	25 961
Derivat	1 056
Övriga skulder	1 270
Summa eget kapital och skulder	48 956
1) Balders marknadsvärde av Collector AB (publ)	3 116
2) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.	
3) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	20 317

Rapporten ovan över Finansiell ställning har använts för justerade nyckeltalsberäkningar.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2015 30 sept
Ingående eget kapital	14 261
Utdelning preferensaktier	-200
Periodens/årets totalresultat	2 427
Justering Collector AB (publ) till marknadsvärde	2 205
Utgående eget kapital	18 694

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat ökade med 45 procent och uppgick till 1 298 Mkr (897), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 53 procent till 7,07 kr (4,62). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 329 Mkr (137).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 410 Mkr (1 658), motsvarande 13,92 kr per stamaktie (9,34). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 1 371 Mkr (1 428), värdeförändringar avseende räntederivat med 30 Mkr (-422) samt resultat från andelar i intressebolag om 472 Mkr (225).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 10 procent till 2 031 Mkr (1 848). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Kontraktsporföljens hyresvärde per 30 september uppgick till 2 795 Mkr (2 795). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 333 kr/kvm (1 296).

Hysesintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 95 procent (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 139 Mkr (145) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 596 Mkr (569) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 12 procent till 1 435 Mkr (1 279), vilket innebär en överskottsgrad om 71 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 1 307 Mkr (1 318). Realiserade värdeförändringar uppgick till 64 Mkr (110).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september uppgick till 5,3 procent (5,8), vilket är oförändrat jämfört med kvartal 2 och en sänkning med 0,2 procentenheter jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott samt sänkt avkastningskrav.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 135 Mkr (117). Ökningen beror på fastighetsbeståndets förändring.

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag samt 44,1 procent i Collector AB (publ) som börsnoterades under juni månad. Från och med kvartal 2 2015 redovisas även en koncernens rapport över finansiell ställning inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde för att förtydliga Collectors värde i Balder. Under året har Balder förvärvat totalt 30,3 procent av aktierna i Sato Oyj, Finlands näst största bostadsbolag. Sato ingår från och med kvartal två i resultat från intressebolag. Under året har även 31 procent av aktierna förvärvats i Tornet Bostadsproduktion AB.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 472 Mkr (225) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 329 Mkr (137).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 108 Mkr (116).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -332 Mkr (-403) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 30 Mkr (-422). Finansnettot har påverkats av en positiv engångspost om cirka 50 Mkr. Periodens positiva värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har stigit sedan årsskiftet. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 1,8 procent (2,8) under perioden, inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade en aktuell skattekostnad om 3 Mkr (3) för perioden och en uppskjuten skattekostnad om 429 Mkr (330).

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 perioden förvärvade och avyttrade 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 1 975 Mkr (1 194). Vid årsskiftet uppgick koncernens samlade skattemässiga underskott till cirka 1 700 Mkr (2 000).

Tredje kvartalet 2015

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2015 ökade med 49 procent och uppgick till 535 Mkr (360), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 57 procent till 2,99 kr (1,91). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 148 Mkr (51). Finansnettot har påverkats av en positiv engångspost om cirka 50 Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 661 Mkr (655) och fastighetskostnaderna till 157 Mkr (161), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 2 procent till 503 Mkr (494). Överskottsgraden uppgick till 76 procent (75).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 815 Mkr (289), motsvarande 4,71 kr per stamaktie (1,47). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 578 Mkr (129), värdeförändringar avseende räntederivat med -112 Mkr (-119) samt resultat från andelar i intressebolag om 147 Mkr (36).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 874 Mkr (737). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 3 759 Mkr (5 323).

Periodens förvärv av fastigheter 2 095 Mkr (5 672), investeringar i befintliga fastigheter och projekt 600 Mkr (537), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar och intressebolag 3 162 Mkr (336) samt betald utdelning om 150 Mkr (150) summerar till 6 007 Mkr (6 695).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 655 Mkr (613) genom försäljningar av fastigheter 1 604 Mkr (938), finansiella placeringar 493 Mkr (219) samt en nettoupplåning om 3 620 Mkr (4 634), summerar till 6 372 Mkr (6 404).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 366 Mkr (-6). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick den 30 september till 1 278 Mkr (779).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 september uppgick till 447 personer (283), varav 193 kvinnor (97). 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 102 Mkr (85).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 077 Mkr (561). Utdelning från dotterbolag ingick med 800 Mkr (700) och värdeförändringar avseende realiserade räntederivat uppgick till 14 Mkr (-390).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 september 466 förvaltningsfastigheter (486) med en uthyrningsbar yta om 2 097 tkvm (2 157) till ett värde om 39 895 Mkr (34 506), inklusive projektfastigheter. Balders totala hyresvärde uppgick till 2 795 Mkr (2 795).

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 2015-09-30 ¹⁾

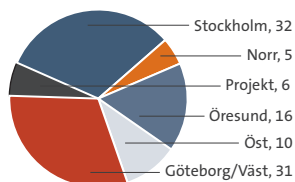
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	57	456 509	854	1 870	800	94	12 804	32
Göteborg/Väst	200	779 963	950	1 218	912	96	12 239	31
Öresund	51	298 212	433	1 450	404	94	6 328	16
Öst	79	395 361	391	989	376	96	4 060	10
Norr	79	167 026	168	1 003	164	98	2 070	5
Totalt	466	2 097 071	2 795	1 333	2 656	95	37 502	94
Projekt	–	–	–	–	69	–	2 394	6
Totalt	466	2 097 071	2 795	1 333	2 725	95	39 895	100

Fördelat per fastighetskategori

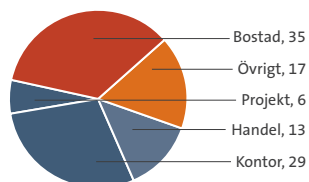
Bostäder	306	1 136 795	1 145	1 007	1 120	98	14 152	35
Kontor	71	425 656	801	1 881	725	91	11 519	29
Handel	49	232 013	385	1 660	366	95	5 181	13
Övrigt	40	302 607	464	1 534	445	96	6 650	17
Totalt	466	2 097 071	2 795	1 333	2 656	95	37 502	94
Projekt	–	–	–	–	69	–	2 394	6
Totalt	466	2 097 071	2 795	1 333	2 725	95	39 895	100

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

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats med avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling samt fastighetens position inom sitt marknadssegment. Per den 30 september uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,3 procent (5,8) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter.

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

Projektfastigheter

Balder har per den 30 september cirka 1 000 lägenheter under produktion i Köpenhamn och 250 lägenheter i Sverige. Förutom lägenheterna konverteras för närvarande en byggnad i Köpenhamn till hotell, vilken kommer att

hyras av Nobis hotell. Den totala investeringen beräknas uppgå till cirka 3 500 Mkr för samtliga projekt under produktion, varav cirka 2 200 Mkr är nedlagt per 30 september 2015. Utöver dessa finns det ett stort antal projekt som ännu inte ligger i produktionsfasen.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders fastigheter uppgick den 30 september till 39 895 Mkr (34 506). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 307 Mkr (1 318) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott samt sänkt avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 2 780 Mkr (6 433) investerats, varav 2 180 Mkr (5 895) avser förvärv och 600 Mkr (537) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 1 610 Mkr (938). Resultatet från fastighetsförsäljningarna uppgick till 64 Mkr (110). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt tabellen nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2015		2014	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Fastighetsbestånd 1 januari	37 382	486	27 532	490
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	600		537	
Förvärv	2 180	2	5 895	37
Avyttringar	-1 540	-22	-828	-41
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	1 307		1 318	
Valutaförändring	-34		51	
Fastighetsbestånd 30 september	39 895	466	34 506	486

1) Antal förvaltningsfastigheter.

Fastighetstransaktioner 2015

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Snöflingan 3	Stockholm	Hotell	22 000
Ett	1	Inom Vallgraven 54:10	Göteborg	Kontor	875
Ett	1	Sundby Overdrev	Köpenhamn	Projekt	0
Två	4	Bovieran		Projekt	0
Tre	1	954 b Sundby Overdrev	Köpenhamn	Projekt	0
Tre	1	1041 Sundbyoster	Köpenhamn	Projekt	0
Tre	1	273 Vestervold kvarter	Köpenhamn	Projekt	0
Tre	1	Bastuban 1	Möln dal	Projekt	47 054
Totalt	11				69 929
Avyttring					
Ett	1	Murmästaren 3	Stockholm	Kontor	16 086
Ett	1	Skulptorp 1:58	Skövde	Bostad	3 229
Ett	1	Skulptorp 36:1	Skövde	Bostad	1 229
Två	13	Samtliga fastigheter	Tidaholm	Bostad	6 768
Två	1	Jakobsberg 2:2583	Järfälla	Övrigt	22 054
Två	1	Eken 14	Sundbyberg	Kontor	8 913
Två	1	Vreten 8	Stockholm	Kontor	11 919
Två	1	Vreten 17	Stockholm	Kontor	6 550
Två	1	Vreten 25	Stockholm	Kontor	12 610
Tre	1	Oden 7	Trollhättan	Handel	16 253
Totalt	22				105 611

Intressebolag

Balder äger 50 procent av ett antal bolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se Balders årsredovisning. I tabellen nedan redovisas Balders hälftenägda intressebolag. Utöver de hälftenägda intresse-

bolagen äger Balder 44,1 procent i Collector AB (publ) (48), 30,3 procent av Sato Oyj och 31 procent av Tornet Bostadsproduktion AB. För mer information om dessa intressebolag, se respektive bolags webbsida: Collector.se, Sato.fi och Tornet.se.

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2015-09-30¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	36	100 846	154	1 532	150	97	2 178	51
Göteborg	11	47 401	53	1 125	50	94	758	18
Öresund	8	35 073	49	1 387	47	98	647	15
Totalt	55	183 320	256	1 399	247	97	3 583	85
Projekt	–	–	–	–	17	–	650	15
Totalt	55	183 320	256	1 399	265	97	4 233	100

Fördelat per fastighetskategori

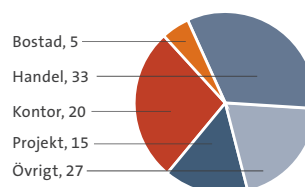
Bostäder	6	8 228	10	1 223	10	95	207	5
Kontor	9	34 174	64	1 860	59	92	861	20
Handel	31	91 434	99	1 082	97	98	1 388	33
Övrigt	9	49 484	84	1 695	82	98	1 127	27
Totalt	55	183 320	256	1 399	247	97	3 583	85
Projekt	–	–	–	–	17	–	650	15
Totalt	55	183 320	256	1 399	265	97	4 233	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen 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.

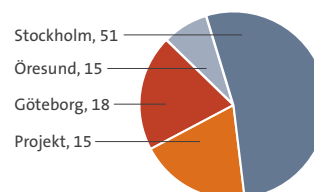
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2015 30 sept	2014 30 sept
Tillgångar		
Fastigheter	4 233	2 966
Övriga tillgångar	6	23
Likvida medel	81	50
Summa tillgångar	4 320	3 039
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	1 568	1 279
Räntebärande skulder	2 477	1 585
Övriga skulder	275	175
Summa eget kapital och skulder	4 320	3 039

Redovisat värde per fastighetskategori, %



Redovisat värde per region, %



Kunder

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och därmed försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Balder har en god diversifiering avseende såväl fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter som den geografiska fördelningen. Diversifieringen stärker möjligheterna att upprätthålla en jämn och god uthyrningsgrad.

Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 6,4 år (5,7). Balders 10 största kontrakt svarar för 10,2 procent (8,7) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 13,3 år (11,7).

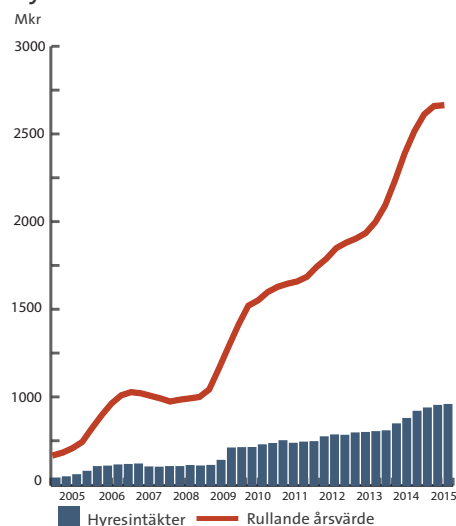
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,6 procent (1,5) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,9 procent (5,5) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2015-09-30

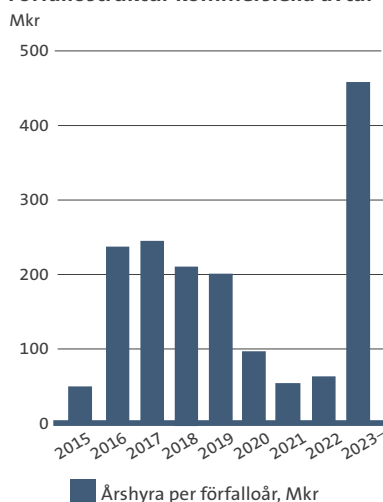
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2015	180	6	60	2
2016	1 109	40	239	9
2017	550	20	253	9
2018	547	20	212	8
2019–	399	14	876	32
Summa	2 785	100	1 639	60
Bostad ¹⁾	14 279		1 030	38
P-plats ¹⁾	5 340		15	1
Garage ¹⁾	4 723		41	2
Summa	27 127		2 725	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2015-09-30

- ICA Sverige AB
- Kopparbergs Bryggerier
- Marriott
- ProfilEvents AB
- Rezidor Hotel Group
- Scandic Hotels AB
- Sirius International Försäkring AB
- Stockholms Kommun
- Stureplansgruppen
- Winn Hotel Group

Finansiering

Eget kapital

Koncernens redovisade egna kapital uppgick den 30 september till 16 488 Mkr (12 782) och soliditeten uppgick till 35,3 procent (34,2). Koncernens justerade egna kapital, inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde, uppgick den 30 september till 18 694 Mkr (12 782) och den justerade soliditeten uppgick till 38,2 procent (34,2). Det justerade egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 2 427 Mkr (1 665) och marknadsvärdering av innehavet i Collector AB (publ) 2 205 Mkr (–), minskat med 200 Mkr (300) avseende beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 30 september till 20 317 Mkr (19 527) motsvarande en belåningsgrad om 50,9 procent (56,6). De räntebärande skulderna består av obligationer om totalt 2 650 Mkr (1 950), ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 Mkr (1 500) samt bilaterala banklån med nordiska banker. Balders certifikatprogram hade den 30 september en utestående volym om 2 000 Mkr (750). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,6 år (2,5).

Kreditbindningstiden uppgick till 3,4 år (4,4) och genomsnittlig ränta till 2,1 procent (2,7), 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 30 Mkr (–422). Återstående undervärde på derivat, 1 056 Mkr (884), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 1 056 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

Likviditet

Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per bokslutstillfället till 1 278 Mkr (779).

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 den justerade soliditeten över tid inte skall understiga 35 procent och att räntetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 ggr. Per den 30 september var den justerade soliditeten 38,2 procent (34,2) och räntetäckningsgraden 4,9 ggr (3,2).

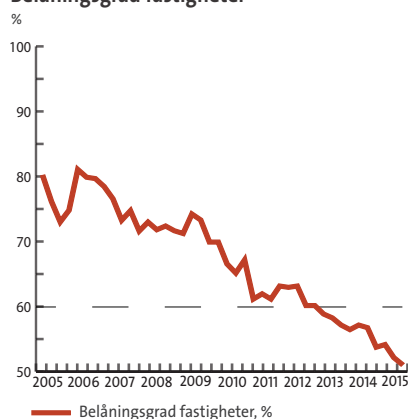
Finansiella mål

	Mål	Utfall
Justerad Soliditet, %	35,0	38,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	4,9

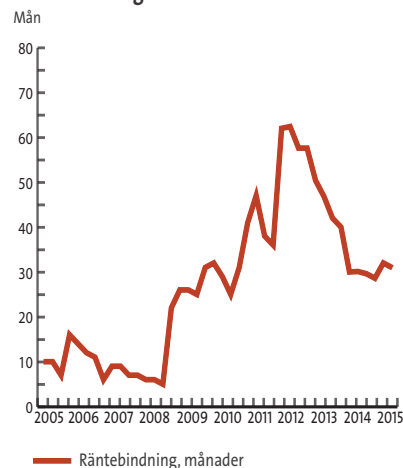
Ränteförfallostruktur per 2015-09-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	15 947	1,0	61,4
1–2 år	0	–	–
2–3 år	3 000	5,2	11,6
3–4 år	0	–	–
4–5 år	0	–	–
> 5 år	7 014	3,2	27,0
Summa	25 961	2,1	100

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Fastighets AB Balder har, som dellikvid för försäljningen av Tornet Landskrona, erhållit 35 procent av Brinova Fastigheter AB och blir tillsammans med Backahill AB huvudägare i ett nytt bolag med inriktning på offentliga fastigheter och bostäder. Den nya koncernen får initialt ett fastighetsbestånd på cirka 40 fastigheter till ett värde om drygt 1 miljard kronor. Fastighetsbeståndet är geografiskt koncentrerat till södra Sverige. Målsättningen är att skapa ett större bolag med fortsatt fokus på offentliga fastigheter och bostäder, vilket idag motsvarar över 75 procent av värdet.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 21 Mkr (16) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Därutöver köps tjänster från Collector AB (publ).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2014 års årsredovisning, på sidorna 46-49. Sedan årsskiftet har ytterligare förvärv gjorts i Finland, vilket betyder att en 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 2014.

Tolkningsuttalandet IFRIC 21 Levies som beskrivs i årsredovisningen för 2014 har antagits av EU. IFRIC 21 Levies har därför tillämpats av koncernen i denna delårsrapport, vilket har inneburit att skuldredovisning av hela den återstående fastighetsskatten för 2015 har skett.

Valberedning

Vid årsstämman den 6 maj 2015 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 2015 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 tisdagen den 10 maj 2016. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till eve.knight@balder.se.

Göteborg den 4 november 2015

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 2015 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation 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 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helen Olsson Svärström

Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2015 juli-sept	2014 juli-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014/2015 okt-sept	2014 jan-dec
Hysesintäkter	661	655	2 031	1 848	2 708	2 525
Fastighetskostnader	-157	-161	-596	-569	-786	-760
Driftsöverskott	503	494	1 435	1 279	1 922	1 766
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-6	-1	64	110	97	144
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	584	130	1 307	1 318	2 894	2 906
Övriga intäkter/kostnader	2	-	1	-	1	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	-45	-39	-135	-117	-173	-154
Andel i resultat från intressebolag	147	36	472	225	564	317
Rörelseresultat	1 185	619	3 144	2 816	5 305	4 977
Finansnetto	-73	-146	-332	-403	-461	-531
Värdeförändringar derivat	-112	-119	30	-422	-172	-624
Resultat före skatt	999	354	2 842	1 991	4 672	3 822
Aktuell skatt	1	-1	-3	-3	-11	-11
Uppskjuten skatt	-186	-64	-429	-330	-782	-682
Periodens/årets resultat	815	289	2 410	1 658	3 880	3 128
Övrigt totalresultat – poster som kan omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens	51	6	21	6	30	16
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	-2	1	-3	1	-3	1
Periodens/årets totalresultat	864	296	2 427	1 665	3 907	3 145
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	535	360	1 298	897	1 676	1 275
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	2,99	1,91	7,07	4,62	9,09	6,64
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	4,71	1,47	13,92	9,34	22,66	18,10

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2015 30 sept	2014 30 sept	2014 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	39 895	34 506	37 382
Övriga materiella anläggningstillgångar	91	98	96
Andelar i intressebolag	4 521	1 170	1 489
Fordringar ¹⁾	1 316	1 134	760
Likvida medel och finansiella placeringar	928	430	456
Summa tillgångar	46 751	37 338	40 185
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16 488	12 782	14 261
Uppskjuten skatteskuld	1 975	1 194	1 549
Räntebärande skulder ²⁾	25 961	21 598	22 378
Derivat	1 056	884	1 086
Övriga skulder	1 270	881	910
Summa eget kapital och skulder	46 751	37 338	40 185
1) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.			
2) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter.	20 317	19 527	20 317

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2015 30 sept	2014 30 sept	2014 31 dec
Ingående eget kapital	14 261	11 196	11 196
Utdelning preferensaktier	-200 ¹⁾	-300 ²⁾	-300 ³⁾
Avyttring egna aktier	-	220	220
Periodens/årets totalresultat	2 427	1 665	3 145
Utgående eget kapital	16 488	12 782	14 261

- 1) Varav utbetalt 50 Mkr.
 2) Varav utbetalt 150 Mkr.
 3) Varav utbetalt 200 Mkr.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2015 juli-sept	2014 juli-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 jan-dec
Driftsöverskott	503	494	1 435	1 279	1 766
Övriga intäkter/kostnader	2	–	1	–	–
Förvaltnings- och administrationskostnader	–45	–39	–135	–117	–154
Återläggning av avskrivningar	4	3	12	12	18
Justeringspost	5	4	–4	3	11
Betalt finansnetto	–99	–150	–431	–436	–591
Betald skatt	1	–1	–3	–3	–11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	372	310	874	737	1 038
Förändring rörelsefordringar	–151	–162	–534	–241	148
Förändring rörelseskulder	139	27	315	117	155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	360	175	655	613	1 340
Förvärv av fastigheter	–1 151	–544	–2 095	–5 672	–6 835
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–1	–0	–6	–1	–6
Förvärv av finansiella placeringar	–223	–98	–524	–142	–144
Förvärv av aktier i intressebolag	–84	–101	–2 632	–193	–420
Investering i befintliga fastigheter och projekt	–214	–134	–600	–537	–700
Förvärv, likviditet	–	–	–	19	19
Försäljning av fastigheter	179	16	1 604	938	1 114
Försäljning av finansiella placeringar	301	7	493	219	219
Utbetald utdelning från intressebolag	–	–	–	45	45
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 193	–853	–3 759	–5 323	–6 708
Utbetald utdelning preferensaktier	–50	–50	–150	–150	–200
Upptagna lån	856	492	4 594	5 606	6 575
Avyttring egna aktier	–	–	–	220	220
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	–173	–71	–974	–972	–1 237
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	632	371	3 470	4 704	5 359
Periodens/årets kassaflöde	–201	–307	366	–6	–8
Likvida medel vid periodens/årets början	766	509	199	208	208
Likvida medel vid periodens/årets slut	565	202	565	202	199
Outnyttjade kreditfaciliteter	350	350	350	350	350
Finansiella placeringar	363	228	363	228	257

Segmentsinformation

Mkr	2015 juli-sept	2014 juli-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014/2015 okt-sept	2014 jan-dec
Hyresintäkter						
Stockholm	198	205	641	546	859	765
Göteborg/Väst	229	219	697	636	919	857
Öresund	105	105	306	294	415	402
Öst	88	85	264	257	352	345
Norr	41	41	123	115	164	156
Totalt	661	655	2 031	1 848	2 708	2 525
Driftsöverskott						
Stockholm	160	162	486	405	654	574
Göteborg/Väst	166	160	479	431	630	582
Öresund	84	82	227	212	310	294
Öst	65	61	168	160	227	219
Norr	28	29	75	71	101	97
Totalt	503	494	1 435	1 279	1 922	1 766

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 1 435 Mkr (1 279) och resultat före skatt 2 842 Mkr (1 991) består av värdeförändringar fastigheter 1 371 Mkr (1 428), övriga intäkter/kostnader 1 Mkr (-), förvaltnings- och administrationskostnader -135 Mkr (-117), andel i resultat från intressebolag 472 Mkr (225), finansnetto -332 Mkr (-403) samt värdeförändringar derivat 30 Mkr (-422).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden ökat med 256 Mkr i region Stockholm, 988 Mkr i region Göteborg/Väst, 1 135 Mkr i region Öresund, 84 Mkr i region Norr samt med 50 Mkr i region Öst. Innehavet i Finland redovisas i region Öst.

Nyckeltal

Mkr	2015 juli-sept	2014 juli-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014/2015 okt-sept	2014 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 397	162 397	162 397	161 580	162 397	161 786
Resultat efter skatt, kr	4,71	1,47	13,92	9,34	22,66	18,10
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	2,26	1,45	6,98	4,40	8,77	6,19
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,99	1,91	7,07	4,62	9,09	6,64
Driftsöverskott, kr	3,10	3,04	8,84	7,92	11,83	10,91
Utstående antal aktier, tusental	162 397	162 397	162 397	162 397	162 397	162 397
Fastigheter redovisat värde, kr	245,67	212,48	245,67	212,48	245,67	230,19
Justerat Eget kapital, kr ²⁾	97,39	60,99	97,39	60,99	97,39	70,10
Eget kapital, kr	83,82	60,99	83,82	60,99	83,82	70,10
Substansvärde (EPRA NAV), kr ²⁾	116,06	73,78	116,06	73,78	116,06	86,33
Börskurs per bokslutsdagen, kr	158,80	91,75	158,80	91,75	158,80	110,25
Fastighetsrelaterade						
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 333	1 296	1 333	1 296	1 333	1 325
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 267	1 229	1 267	1 229	1 267	1 254
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	76	75	71	69	71	70
Redovisat värde, kr/kvm	17 883	15 998	17 883	15 998	17 883	17 172
Antal förvaltningsfastigheter	466	486	466	486	466	486
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 097	2 157	2 097	2 157	2 097	2 177
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	535	360	1 298	897	1 676	1 275
Finansiella						
Justerad Avkastning eget kapital, stamaktie, % ²⁾	12,4	9,7	19,3	18,9	28,6	29,7
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	14,3	9,7	21,0	18,9	31,3	29,7
Justerad Avkastning totalt kapital, % ²⁾	5,8	5,4	8,4	8,4	11,9	12,4
Avkastning totalt kapital, %	6,1	5,4	8,6	8,4	12,2	12,4
Räntetäckningsgrad, ggr	8,3	3,5	4,9	3,2	4,6	3,4
Justerad Soliditet, % ²⁾	38,2	34,2	38,2	34,2	38,2	35,5
Soliditet, %	35,3	34,2	35,3	34,2	35,3	35,5
Justerad Skuldsättningsgrad, ggr ²⁾	1,4	1,7	1,4	1,7	1,4	1,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6
Justerad Belåningsgrad, % ²⁾	53,0	57,8	53,0	57,8	53,0	55,7
Belåningsgrad, %	55,5	57,8	55,5	57,8	55,5	55,7
Belåningsgrad fastigheter, %	50,9	56,6	50,9	56,6	50,9	54,3

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

2) Koncernens rapport över finansiell ställning, inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde, har använts vid nyckeltalsberäkningen.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2015 juli-sept	2014 juli-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014/2015 okt-sept	2014 jan-dec
Nettoomsättning	33	33	102	85	141	124
Administrationskostnader	-37	-39	-117	-101	-155	-139
Rörelseresultat	-4	-6	-15	-16	-14	-16
Resultat från finansiella poster						
Utdelning från dotterbolag	-	-	800	700	800	700
Övrigt finansnetto	146	67	356	224	470	338
Värdeförändringar derivat	-116	-114	14	-390	-182	-585
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	26	-53	1 155	518	1 074	438
Bokslutsdispositioner						
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-250	-250
Resultat före skatt	26	-53	1 155	518	824	188
Uppskjuten skatt	-6	12	-78	43	-6	115
Periodens/årets resultat	20	-41	1 077	561	818	302

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2015 30 sept	2014 30 sept	2014 jan-dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	20	22	22
Finansiella anläggningstillgångar	3 235	3 316	3 193
Fordringar på koncernbolag	18 714	14 956	15 777
Kortfristiga fordringar	8	14	8
Likvida medel och finansiella placeringar	815	314	422
Summa tillgångar	22 792	18 622	19 422
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 374	6 756	6 497
Räntebärande skulder	9 856	7 890	7 843
Skulder till koncernbolag	4 435	3 030	3 952
Derivat	922	740	936
Övriga skulder	205	206	194
Summa eget kapital och skulder	22 792	18 622	19 422

Aktien och ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq 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 30 september uppgick till 29 205 Mkr (18 430).

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

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 8 452 aktieägare (9 504). Under perioden omsattes cirka 50 miljoner aktier (48) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 266 000 aktier per handelsdag (257 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 41 procent (39). Kursen på stamaktien var den 30 september 158,8 kr (91,75) och motsvarar en uppgång med 44 procent sedan årsskiftet.

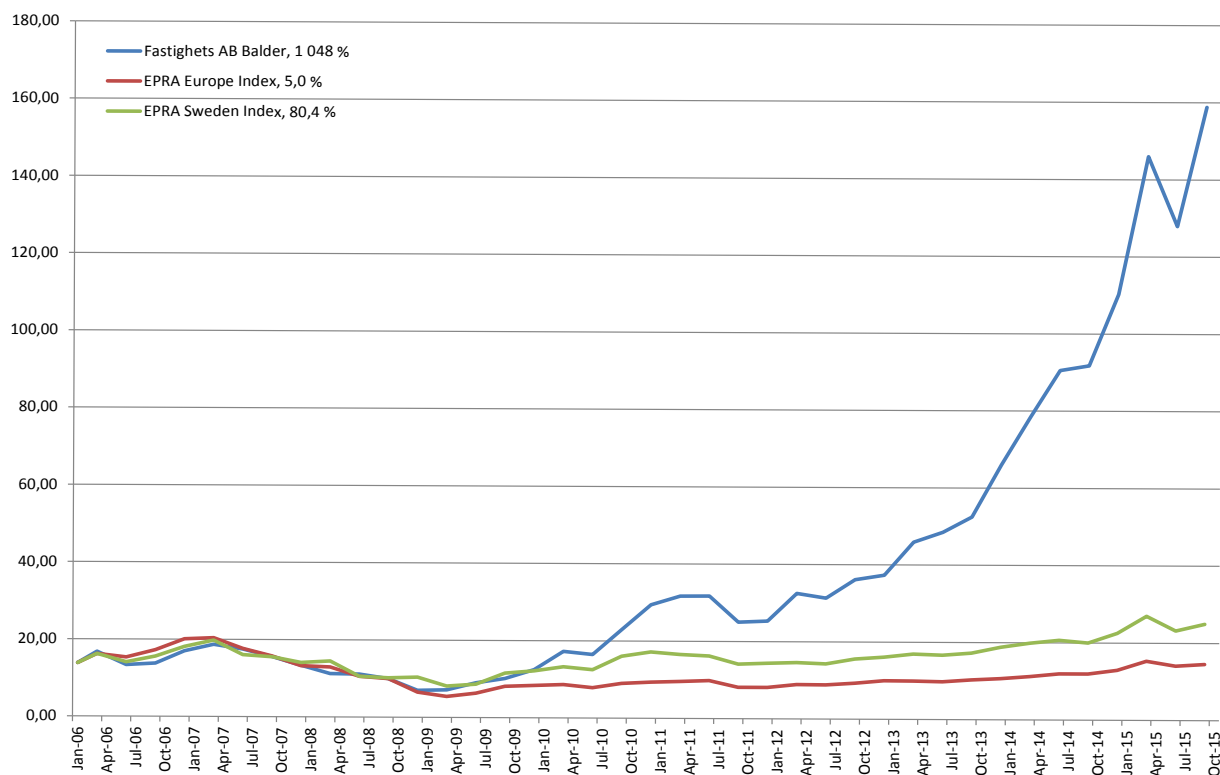
Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång 8 602 aktieägare (8 285). Under perioden omsattes cirka 2,5 miljoner aktier (2,3), vilket motsvarar i genomsnitt cirka 13 500 aktier per handelsdag (12 300). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 34 procent (31). Den 30 september var börskursen för preferensaktien 341,6 kr (353,00) och motsvarar en nedgång med 2 procent sedan årsskiftet och en totalavkastning om 2 procent sedan årsskiftet.

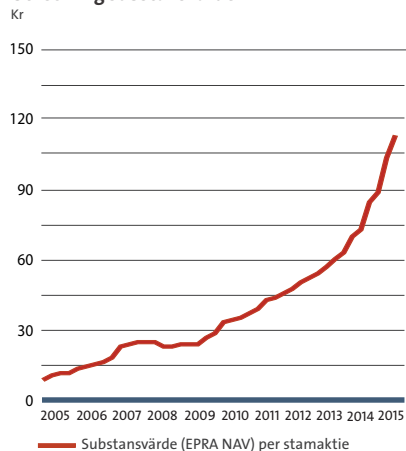
Aktiekapital

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.

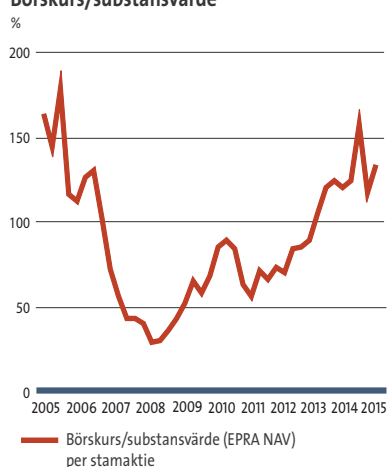
Aktiekurs



Utveckling substansvärde



Börskurs/substansvärde



Ägarförteckning per 2015-09-30

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	500	65 520 728	38,0	51,3
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	–	16 458 432	9,6	15,6
Swedbank Robur fonder	–	10 894 237	–	10 894 237	6,3	4,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	6 704 111	–	6 704 111	3,9	2,5
AMF - Försäkring och Fonder	–	6 301 177	–	6 301 177	3,7	2,3
Handelsbanken Fonder AB	–	4 534 156	–	4 534 156	2,6	1,7
SEB Investment Management	–	3 927 753	–	3 927 753	2,3	1,4
CBNY Norges Bank	–	3 239 802	–	3 239 802	1,9	1,2
Lannebo fonder	–	2 309 000	–	2 309 000	1,3	0,8
JPM Chase	–	2 189 442	55 447	2 244 889	1,3	0,8
Rahi, Sharam med bolag	–	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Övriga	4 212	38 798 002	9 924 053	48 726 267	28,2	17,8
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	5 januari 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 januari 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 januari 2016
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 april 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 april 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 april 2016
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 juli 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 juli 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 juli 2016

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, stamaktie, % ¹⁾

Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital, % ¹⁾

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad, % ¹⁾

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 ¹⁾

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, % ¹⁾

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie, kr ¹⁾

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 ¹⁾

Justerat 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, tomträtsavgäld och fastighetsskatt.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hysesintäkter.

1) I de justerade nyckeltalen har koncernens rapport över finansiell ställning, inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde, används vid nyckeltalsberäkningen.

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 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

Bokslutskommuniké 2015	18 februari 2016
Årsstämma	10 maj 2016
Delårsrapport jan-mars 2016	10 maj 2016
Delårsrapport jan-juni 2016	23 augusti 2016
Delårsrapport jan-sept 2016	3 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	17 februari 2017

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

Vårby Allé 14 · 143 40 Vårby · Tel 08-73 53 770

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

Timmervägen 9A · 541 64 Skövde · Tel 0500-47 88 50

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

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

Gustav Adolfs Torg 8 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30

Kalendegatan 26 · 211 35 Malmö · Tel 040-600 96 50

Öst Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90

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

Rönnergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel 021-14 90 98

Storgatan 51 · 573 32 Tranås · Tel 0140-654 80

Tunadalsgatan 6 · 731 31 Köping · Tel 0221-377 80

Norr Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80

Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80

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

Uthyrning Tel 020-151 151

Kundservice Tel 0774-49 49 49