

# Fastighets AB Balder

## Delårsrapport

januari-mars 2016

- Förvaltningsresultatet före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 468 Mkr (323), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 44 procent till 2,42 kr (1,68)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 258 Mkr (685)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 707 Mkr (435) motsvarande 3,81 kr per stamaktie (2,37)
- Eget kapital (inklusive Collector AB till marknadsvärde) uppgick till 136,39 kr per stamaktie (72,72) och substansvärdet uppgick till 170,15 kr per stamaktie (90,70)



Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 mars 2016 ett värde om 69,8 Mdkr (38,1). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap

Inom Vallgraven 1:13

# Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## Januari-mars 2016

- Sato Oyjs resultaträkning konsolideras för första gången under detta kvartal.
- Hyresintäkterna uppgick till 1 258 Mkr (685).
- Driftsöverskottet ökade med 80 procent till 814 Mkr (451).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 45 procent till 468 Mkr (323), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 44 procent till 2,42 kr (1,68).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 625 Mkr (402). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,4 procent (5,5).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med -236 Mkr (-179).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 775 Mkr (435).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 707 Mkr (435) vilket motsvarar 3,81 kr per stamaktie (2,37).
- 2 fastigheter (2) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 330 Mkr.
- 33 fastigheter (3) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 451 Mkr.

	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	1 258	685	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr <sup>1)</sup>	468	323	1 780	1 275	854	691	516	417	315	174
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	625	402	3 388	3 050	854	812	990	1 047	4	-201
Värdeförändringar derivat, Mkr	-236	-179	227	-624	433	-71	-520	148	-23	-333
Resultat efter skatt, Mkr <sup>1)</sup>	707	435	4 916	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248	-388
Fastigheter redovisat värde, Mkr	69 775	38 076	68 456	37 382	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086

## Data per stamaktie, inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde

Genomsnittligt antal aktier, tusental	172 397	162 397	162 753	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910
Resultat efter skatt, kr	3,81	2,37	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	-4,04
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,42	1,68	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81
Utestående antal aktier, tusental	172 397	162 397	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458
Eget kapital, kr	136,39	72,72	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	170,15	90,70	159,14	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95
Börskurs per bokslutsdag, kr	206,00	146,00	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# VD har ordet

## **Bästa aktieägare,**

Balder hade ett lugnt första kvartal när det gällde transaktioner men för övrigt var och är det full aktivitet och bra energi i vårt "system".

## **Hysesintäkter**

Hysesintäkterna ökade kraftigt främst på grund av att Sato ingår i resultaträkningen från och med årsskiftet, i balansräkningen var dock Sato redan konsoliderat från 31 december 2015.

## **Förvaltningsresultat och substansvärde**

Förvaltningsresultatet fortsatte att utvecklas positivt och per stamaktie var ökningen 44 procent jämfört med samma period föregående år. Vår målsättning är att över tid öka förvaltningsresultatet/intjäningsförmågan i god takt utan att försvaga balansräkningen.

Substansvärdet uppgick i Q1 till 170 kr/stamaktie vilket är en ökning med 11 kr från årsskiftet och med hela 80 kr jämfört med samma period föregående år. I rättvisans namn måste jag dock poängera att i jämförelsesiffran föregående år var Collector inte noterat och därmed inte upptaget till marknadsvärdet.

## **Utrikes och framåt**

Efter kvartalets utgång har vi gjort vårt första förvärv i Norge, dominerande hyresgäst är Norska Staten på ett 24-årigt hyresavtal. Även Sato har efter kvartalets utgång gjort ett par förvärv så jag kan konstatera att transaktionsmässigt har vi bra fart i Q2.

Trots den starka fastighetsmarknaden känner jag mig optimistisk beträffande vårt bolags möjligheter framgent (det kanske bör tilläggas att jag även rent allmänt är optimistisk också).

Erik Selin  
Verkställande direktör

## Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Balder sin intjäningsförmåga på tolv månaders basis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring.

Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar

avseende derivat. Inget av 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.

## Aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis

Mkr	2016 31 mars	2015 31 dec	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
Hyresintäkter	5 135	5 045	2 725	2 650	2 745	2 730	2 650	2 600	2 310	2 260	1 885
Fastighetskostnader	-1 670	-1 635	-775	-760	-800	-800	-795	-785	-735	-735	-580
<b>Driftsöverskott</b>	<b>3 465</b>	<b>3 410</b>	<b>1 950</b>	<b>1 890</b>	<b>1 945</b>	<b>1 930</b>	<b>1 855</b>	<b>1 815</b>	<b>1 575</b>	<b>1 525</b>	<b>1 305</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-440	-425	-175	-175	-170	-165	-165	-165	-165	-165	-125
Förvaltningsresultat från intressebolag	355	340	560	500	410	220	200	180	180	170	150
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 380</b>	<b>3 325</b>	<b>2 335</b>	<b>2 215</b>	<b>2 185</b>	<b>1 985</b>	<b>1 890</b>	<b>1 830</b>	<b>1 590</b>	<b>1 530</b>	<b>1 330</b>
Finansnetto	-930	-880	-530	-575	-575	-585	-580	-580	-535	-535	-515
Varav innehav utan bestämmande inflytande	-400	-410	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 050</b>	<b>2 035</b>	<b>1 805</b>	<b>1 640</b>	<b>1 610</b>	<b>1 400</b>	<b>1 310</b>	<b>1 250</b>	<b>1 055</b>	<b>995</b>	<b>815</b>
Skatt	-440	-439	-397	-361	-354	-308	-288	-275	-232	-219	-179
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1 610</b>	<b>1 596</b>	<b>1 408</b>	<b>1 279</b>	<b>1 256</b>	<b>1 092</b>	<b>1 021</b>	<b>975</b>	<b>823</b>	<b>776</b>	<b>636</b>
<b>Resultat efter skatt hänförligt till</b>											
Stamaktieägare	1 410	1 396	1 208	1 079	1 056	892	821	775	623	576	506
Preferensaktieägare	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	130
<b>Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr</b>	<b>10,73</b>	<b>10,64</b>	<b>9,88</b>	<b>8,87</b>	<b>8,68</b>	<b>7,39</b>	<b>6,83</b>	<b>6,47</b>	<b>5,26</b>	<b>4,99</b>	<b>4,29</b>

# 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 31 mars.

Mkr	2016 31 mars
<b>Tillgångar</b>	
Förvaltningsfastigheter	69 775
Övriga materiella anläggningstillgångar	133
Andelar i intressebolag <sup>1)</sup>	7 400
Fordringar <sup>2)</sup>	1 634
Likvida medel och finansiella placeringar	4 098
<b>Summa tillgångar</b>	<b>83 039</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	
Eget kapital <sup>3)</sup>	30 639
Uppskjuten skatteskuld	4 211
Räntebärande skulder	44 504
Derivat	1 610
Övriga skulder	2 075
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>83 039</b>
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ).	5 975
2) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.	
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande.	4 249

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2016 31 mars
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>29 325</b>
Periodens totalresultat	814
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-107
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-107
Periodens förändring av Collector AB (publ) till marknadsvärde per 31 mars 2016	714
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>30 639</b>

# Resultat, intäkter och kostnader

## Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 562 Mkr (323). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 45 procent och uppgick till 468 Mkr (323), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 44 procent till 2,42 kr (1,68). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 79 Mkr (55).

## Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 775 Mkr (435). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 707 Mkr (435) motsvarande 3,81 kr per stamaktie (2,37). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 625 Mkr (402), värdeförändringar avseende räntederivat med -236 Mkr (-179) samt resultat från andelar i intressebolag om 81 Mkr (51).

## Hyesintäkter

Hyesintäkterna ökade med 84 procent till 1 258 Mkr (685). Ökningen beror främst på konsolideringen av Sato Oyj, vars resultaträkning konsoliderades för första gången under detta kvartal. Kontraktportföljens hyresvärde per 31 mars uppgick till 5 418 Mkr (2 890). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 574 kr/kvm (1 326) exklusive projektfastigheter.

Hyesintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 95 procent (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 283 Mkr (145) på årsbasis.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 444 Mkr (234) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på konsolideringen av Sato Oyj.

Driftsöverskottet har ökat med 80 procent till 814 Mkr (451), vilket innebär en överskottsgrad om 65 procent (66).

Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

## Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela

fastighetsbeståndet. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till 579 Mkr (402). Realiserade värdeförändringar uppgick till 46 Mkr (0).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 5,4 procent (5,5), vilket är en sänkning med 0,1 procentenhet jämfört med motsvarande period föregående år och oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

## Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 112 Mkr (44). Ökningen beror främst på konsolideringen av Sato Oyj.

## Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag samt 44,1 procent i Collector AB (publ) som är börsnoterat. För att förtydliga Collectors värde i Balder redovisas även koncernens rapport över finansiell ställning inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde.

Under perioden har 49 procent av aktierna förvärvats i Sjaelsö Management ApS. Sjaelsö Management är en av de större aktörerna inom projektutveckling och byggledning i Danmark.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 81 Mkr (51) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 79 Mkr (55).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 25 Mkr (8).

## Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -215 Mkr (-138) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -236 Mkr (-179). Periodens negativa värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har minskat under perioden. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 2,0 procent (2,4) under perioden, inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

## Skatt

Balder redovisade en aktuell skattekostnad om 54 Mkr (-) för perioden, vilket framförallt är hänförligt till konsolideringen av Sato Oyj samt en uppskjuten skattekostnad om 123 Mkr (107).

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 4 211 Mkr (1 656).

#### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 437 Mkr (230). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 390 Mkr (242).

Periodens förvärv av fastigheter 330 Mkr (740), investeringar i befintliga fastigheter och projekt 485 Mkr (142), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande 207 Mkr (20), betald utdelning preferensaktier om 50 Mkr (50) samt utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 107 Mkr (–) summerar till 1 179 Mkr (952).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 522 Mkr (28), genom försäljningar av fastigheter 451 Mkr (504), finansiella placeringar 181 Mkr (155) samt en nettoupplåning om 3 265 Mkr (929), vilket summerar till 4 419 Mkr (1 616).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 3 240 Mkr (666). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick den 31 mars till 4 448 Mkr (1 343).

#### **Personal och organisation**

Antalet anställda per den 31 mars uppgick till 725 personer (427), varav 359 kvinnor (175). Balder är, efter förvärvet av Sato Oyj, organiserat i sex regioner med totalt 17 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 under perioden till 48 Mkr (33).

Periodens resultat efter skatt uppgick till –85 Mkr (–56). Värdeförändringar avseende orealiserade räntederivat uppgick till –239 Mkr (–177).

# Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 mars 1 144 förvaltningsfastigheter (493) med en uthyrningsbar yta om 3 402 tkvm (2 179) till ett värde om 69 775 Mkr (38 076), inklusive projektfastigheter. Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 5 355 Mkr (2 890).

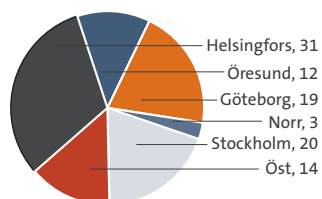
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar. Balders bostadsfastigheter är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

## Balders fastighetsbestånd per 2016-03-31<sup>1)</sup>

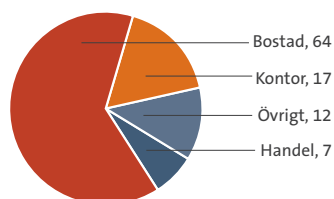
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Helsingfors	477	934 942	1 946	2 082	1 850	95	19 942	29
Stockholm	54	447 599	843	1 883	780	93	13 555	19
Göteborg	175	760 141	956	1 258	923	96	13 188	19
Öresund	52	316 356	478	1 511	443	93	7 256	10
Öst	308	777 749	963	1 238	911	95	9 239	13
Norr	78	165 349	169	1 023	166	98	2 208	3
<b>Totalt</b>	<b>1 144</b>	<b>3 402 136</b>	<b>5 355</b>	<b>1 574</b>	<b>5 073</b>	<b>95</b>	<b>65 389</b>	<b>94</b>
Projekt			62		62		4 386	6
<b>Totalt</b>	<b>1 144</b>	<b>3 402 136</b>	<b>5 418</b>	<b>1 574</b>	<b>5 135</b>	<b>95</b>	<b>69 775</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	989	2 455 675	3 699	1 506	3 538	96	40 326	58
Kontor	68	415 390	798	1 920	706	89	12 150	17
Handel	46	211 358	328	1 551	317	97	4 633	7
Övrigt	41	319 713	530	1 659	510	96	8 279	12
<b>Totalt</b>	<b>1 144</b>	<b>3 402 136</b>	<b>5 355</b>	<b>1 574</b>	<b>5 073</b>	<b>95</b>	<b>65 389</b>	<b>94</b>
Projekt			62		62		4 386	6
<b>Totalt</b>	<b>1 144</b>	<b>3 402 136</b>	<b>5 418</b>	<b>1 574</b>	<b>5 135</b>	<b>95</b>	<b>69 775</b>	<b>100</b>

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 inklusive projekt, %



Redovisat värde per fastighetskategori inklusive projekt, %





# 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 mars uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,4 procent (5,5) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter.

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

## Projektfastigheter

Balder har per den 31 mars pågående bostadsprojekt med en förväntad total investering om 8 400 Mkr varav ca 4 700 Mkr är nedlagt. De mest omfattande investeringarna ligger i Köpenhamn och Helsingfors och avser i huvudsak ägarlägenheter som hyrs ut. I Köpenhamn finns för närvarande ca 1 000 lägenheter under produktion, i Finland ca 1 200 lägenheter och i Sverige ca 500 lägenheter där majo-

riteten avser bostadsrätter. Vi förväntar oss att färdigställa ca 500 lägenheter under första halvåret 2016.

## Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders fastigheter uppgick den 31 mars till 69 775 Mkr (38 076). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 579 Mkr (402) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

## Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 815 Mkr (882) investerats, varav 330 Mkr (740) avser förvärv och 485 Mkr (142) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 451 Mkr (504). Resultatet från fastighetsförsäljningarna uppgick till 46 Mkr (0). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt tabellen nedan.

## Förändring redovisat värde fastigheter

	2016		2015	
	Mkr	Antal <sup>1)</sup>	Mkr	Antal <sup>1)</sup>
<b>Fastighetsbestånd 1 januari</b>	<b>68 456</b>	<b>1 177</b>	<b>37 382</b>	<b>494</b>
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	485		142	
Förvärv	330	2	740	2
Avyttringar/omklassificeringar	-406	-35	-504	-3
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	579		402	
Valutaförändring	331		-86	
<b>Fastighetsbestånd 31 mars</b>	<b>69 775</b>	<b>1 144</b>	<b>38 076</b>	<b>493</b>

1) Antal förvaltningsfastigheter.

## Fastighetstransaktioner 2016

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>					
Ett	1	Lorensberg 45:20	Göteborg	Hotell	3 662
Ett	1	Sato Oyj	Finland	Bostad	1 652
<b>Totalt</b>	<b>2</b>				<b>5 314</b>
<b>Avyttring</b>					
Ett	1	Miklaholt 2	Stockholm	Kontor	1 916
Ett	1	Backa 170:1	Göteborg	Övrigt	3 500
Ett	1	Advokaten 1	Töreboda	Handel	2 128
Ett	1	Rönnen 11	Töreboda	Bostad	1 039
Ett	1	Sotaren 12	Töreboda	Bostad	976
Ett	1	Byggmästaren 5	Töreboda	Bostad	1 381
Ett	1	Plåtslagaren 9	Töreboda	Bostad	1 849
Ett	1	Rådhuset 40	Skara	Bostad	2 103
Ett	1	Tallen 7	Skara	Bostad	852
Ett	1	Frigga 4	Skara	Bostad	824
Ett	1	Frigga 5	Skara	Bostad	828
Ett	1	Fjärilen 6	Skara	Bostad	350
Ett	1	Svärdet 11	Skara	Bostad	412
Ett	1	Bromsen 5	Skara	Bostad	534
Ett	1	Bisittaren 6	Skara	Bostad	300
Ett	1	Bisittaren 2	Skara	Bostad	354
Ett	1	Smörberget 2	Skara	Bostad	410
Ett	1	Almen 4	Skara	Bostad	709
Ett	1	Sländan 1	Skara	Bostad	1 434
Ett	1	Plymen 4, 5	Skara	Bostad	705
Ett	1	Tor 6	Skara	Bostad	1 141
Ett	1	Heimdal 1	Skara	Bostad	682
Ett	1	Heimdal 4	Skara	Bostad	672
Ett	1	Tyr 1	Skara	Bostad	680
Ett	1	Boken 38	Skara	Bostad	967
Ett	1	Aspen 1	Skara	Bostad	1 465
Ett	1	Tor 10	Skara	Bostad	689
Ett	6	Sato Oyj	Finland	Bostad	2 946
<b>Totalt</b>	<b>33</b>				<b>31 846</b>

# Intressebolag

Balder äger 50 procent av ett antal bolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se sidorna 50-52 i Balders årsredovisning 2015. I tabellen nedan redovisas Balders hälftenägda intressebolag. Utöver de hälftenägda intressebolagen äger Balder 44,1 procent

(48,0) i Collector AB (publ), 31 procent (-) av Tornet Bostadsproduktion AB, 35 procent (-) av Brinova AB och 49 procent (-) av Sjaelsö Management ApS. För mer information om dessa intressebolag, se respektive bolags webbsida: Collector.se, Tornet.se, Brinova.se och Sjaelsoemanagement.dk.

## Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2016-03-31<sup>1)</sup>

	Antal förvaltningsfastigheter <sup>2)</sup>	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Stockholm	37	102 720	159	1 550	156	98	2 298	51
Göteborg	11	47 401	56	1 174	52	93	804	18
Öresund	8	35 073	49	1 394	48	98	660	15
<b>Totalt</b>	<b>56</b>	<b>185 194</b>	<b>264</b>	<b>1 424</b>	<b>256</b>	<b>97</b>	<b>3 762</b>	<b>83</b>
Projekt			16		16		746	17
<b>Totalt</b>	<b>56</b>	<b>185 194</b>	<b>280</b>	<b>1 424</b>	<b>271</b>	<b>97</b>	<b>4 507</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	7	10 102	14	1 402	14	97	250	6
Kontor	10	35 026	69	1 960	64	93	959	21
Handel	31	91 434	99	1 082	97	98	1 401	31
Övrigt	8	48 632	82	1 686	81	99	1 152	26
<b>Totalt</b>	<b>56</b>	<b>185 194</b>	<b>264</b>	<b>1 424</b>	<b>256</b>	<b>97</b>	<b>3 762</b>	<b>83</b>
Projekt			16		16		746	17
<b>Totalt</b>	<b>56</b>	<b>185 194</b>	<b>280</b>	<b>1 424</b>	<b>271</b>	<b>97</b>	<b>4 507</b>	<b>100</b>

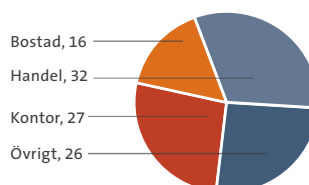
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

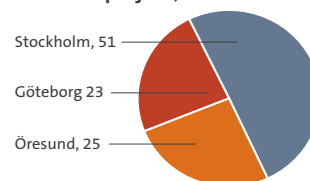
## Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2016 31 mars	2015 31 mars
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	4 507	3 666
Övriga tillgångar	18	20
Likvida medel	75	33
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 601</b>	<b>3 718</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital/ägarlån	1 579	1 349
Räntebärande skulder	2 552	2 188
Övriga skulder	470	182
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 601</b>	<b>3 718</b>

## Redovisat värde per fastighetskategori inklusive projekt, %



## Redovisat värde per region inklusive projekt, %



# 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 6,3 år (6,4). Balders 10 största kontrakt svarar för 6,0 procent (10,0) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,0 år (13,5).

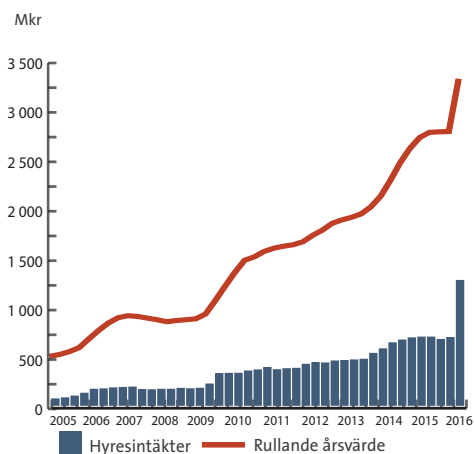
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,9 procent (1,6) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,6 procent (4,7) av de totala hyresintäkterna.

## Hyreskontraktstruktur 2016-03-31

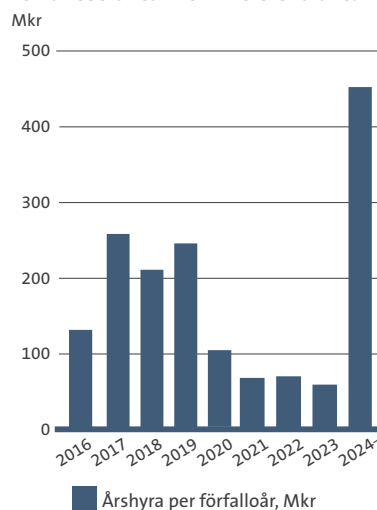
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2016	818	30	122	2
2017	777	28	265	5
2018	507	18	215	4
2019	415	15	250	5
2020–	247	9	773	15
<b>Summa</b>	<b>2 764</b>	<b>100</b>	<b>1 625</b>	<b>32</b>
Bostad <sup>1)</sup>	37 983		3 454	67
P-plats <sup>1)</sup>	5 562		15	0
Garage <sup>1)</sup>	4 738		41	1
<b>Summa</b>	<b>51 047</b>		<b>5 135</b>	<b>100</b>

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

## Hyresintäkter



## Förfallostruktur kommersiella avtal



## Balders 10 största kunder

per 2016-03-31

- ICA Sverige AB
- Kopparbergs Bryggerier
- Profilhotels
- Scandic Hotels AB
- SCA Hygiene Products AB
- Stockholms kommun
- Stureplansgruppen
- Winn Hotel Group
- Sirius International Försäkrings AB
- Nyköpings kommun

# Finansiering

## Eget kapital

Koncernens egna kapital, inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde, uppgick den 31 mars till 30 639 Mkr (14 687) och soliditeten uppgick till 36,9 procent (35,1). Det egna kapitalet har under perioden ökat med årets totalresultat om 814 Mkr (425) och marknadsvärdet förändringen av innehavet i Collector AB (publ) 714 Mkr (-), minskat med 107 Mkr (-) avseende utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande, samt minskat med 107 Mkr (-) avseende transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande.

## Räntebärande skulder

Huvuddelen av Balders skulder är revolverande bilaterala skulder med åtta olika nordiska banker. Förutom bankfinansiering har Balder obligationer om totalt 10 688 Mkr (2 650) utestående samt utestående certifikat om 2 758 Mkr (825).

Koncernens nettobelåningsgrad beräknad som netto räntebärande skulder dividerat med netto balansomslutning inklusive Collector till marknadsvärde, uppgick till 51,2 procent (54,5). De säkerställda skulderna i förhållande till de totala tillgångarna uppgick till 40 procent (54) per den 31 mars.

Balder hade per den 31 mars kreditfaciliteter om 3 677 Mkr (1 000) varav 3 677 Mkr (1 000) var outnyttjade. Utöver dessa faciliteter hade Balder likvida medel, outnyttjad checkkredit samt finansiella placeringar om 4 448 Mkr (1 343). Balder har dessutom kreditfaciliteter som fullt ut täcker kommande betalningar för pågående byggnationer.

Räntebindningstiden respektive kreditbindningstiden uppgick till 2,9 år (2,4) och 4,1 år (3,9).

## Finansiella mål

Balders finansiella mål är att soliditeten över tid inte ska understiga 35 procent och att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2,0 ggr.

Per den 31 mars var soliditeten 36,9 procent (35,1) och räntetäckningsgraden 3,6 ggr (3,3).

## Finansiella mål

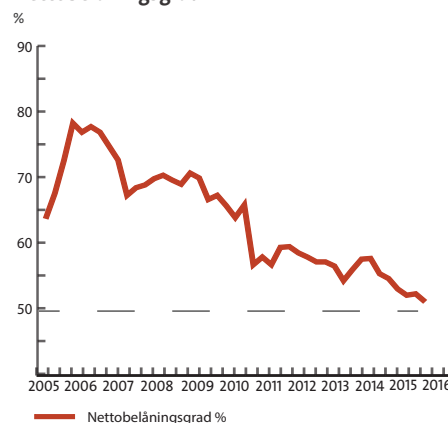
	Mål	Utfall <sup>1)</sup>
Soliditet, %	35,0	36,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,6

1) Nyckeltal inklusive Collector AB till marknadsvärde.

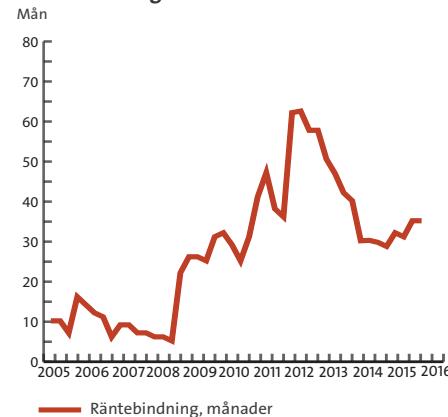
## Ränteförfallstruktur per 2016-03-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	21 793	1,1	49
1–2 år	1 287	3,5	3
2–3 år	3 423	5,1	8
3–4 år	1 170	3,9	3
4–5 år	9 238	2,8	21
> 5 år	7 594	2,9	17
<b>Summa</b>	<b>44 504</b>	<b>2,1</b>	<b>100</b>

## Nettobelåningsgrad



## Räntebindning



# Övriga upplysningar

## Händelser efter periodens utgång

Fastighets AB Balder har efter periodens utgång förvärvat fastigheten till högskolan i Hedmark i Norge för ca 700 MNOK. Fastigheten är huvudsakligen uthyrd till norska staten på ett 24 årigt hyresavtal. Byggnaden färdigställdes 2010. Högskolan har idag över 8 000 studenter.

Balder har även avtalat om att sälja fastigheterna Tigern 7, Lejoninnan 10 och Björnen 6 i Huskvarna, Hålan 6:2 i Jönköping samt Mjälaryd 3:300 i Tenhult. Totalt uppgår den uthyrningsbara ytan till cirka 31 000 kvm, varav bostäder utgör 30 000 kvm. Frånträde sker i kvartal 3, 2016.

Genom koncernbolaget Sato Oyj har förvärv skett av 2 270 lägenheter belägna i Helsingfors, Tammerfors samt Åbo.

## Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 8 Mkr (7) 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 2015 års årsredovisning, på sidorna 53-55. 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. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2015.

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

Göteborg den 10 maj 2016

Erik Selin  
Verkställande direktör

# Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015/2016 april-mars	2015 jan-dec
Hysesintäkter	1 258	685	3 284	2 711
Fastighetskostnader	-444	-234	-978	-767
<b>Driftsöverskott</b>	<b>814</b>	<b>451</b>	<b>2 307</b>	<b>1 944</b>
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	46	0	110	65
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	579	402	3 501	3 323
Övriga intäkter/kostnader	-4	-1	-1	2
Poster av engångskaraktär	-	-	9	9
Förvaltnings- och administrationskostnader	-112	-44	-254	-185
Andel i resultat från intressebolag	81	51	862	831
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 404</b>	<b>858</b>	<b>6 533</b>	<b>5 988</b>
Finansnetto	-215	-138	-514	-437
Värdeförändringar derivat	-236	-179	169	227
<b>Resultat före skatt</b>	<b>952</b>	<b>542</b>	<b>6 188</b>	<b>5 778</b>
Skatt	-177	-107	-932	-862
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>775</b>	<b>435</b>	<b>5 257</b>	<b>4 916</b>
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	707	435	5 188	4 916
Innehav utan bestämmande inflytande	69	-	69	-
	<b>775</b>	<b>435</b>	<b>5 257</b>	<b>4 916</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</b>				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	95	-12	109	3
Kassaflödessäkringar efter skatt	-57	-	-57	-
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	0	2	-12	-10
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>814</b>	<b>425</b>	<b>5 297</b>	<b>4 909</b>
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	728	425	5 211	4 909
Innehav utan bestämmande inflytande	86	-	86	-
	<b>814</b>	<b>425</b>	<b>5 297</b>	<b>4 909</b>
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	562	323	2 019	1 780
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	468	323	1 924	1 780
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr <sup>1)</sup>	2,42	1,68	10,44	9,71
Resultat efter skatt per stamaktie, kr <sup>1)</sup>	3,81	2,37	30,19	28,98

1) Reducerat med preferensaktieutdelning för perioden.

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2016 31 mars	2015 31 mars	2015 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	69 775	38 076	68 456
Övriga materiella anläggningstillgångar	133	93	122
Andelar i intressebolag	2 413	1 560	2 276
Fordringar <sup>1)</sup>	1 634	1 088	1 497
Likvida medel och finansiella placeringar	4 098	993	1 025
<b>Summa tillgångar</b>	<b>78 052</b>	<b>41 809</b>	<b>73 376</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital <sup>2)</sup>	25 652	14 687	25 052
Uppskjuten skatteskuld	4 211	1 656	4 071
Räntebärande skulder	44 504	23 236	41 063
Derivat	1 610	1 264	1 294
Övriga skulder	2 075	966	1 896
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>78 052</b>	<b>41 809</b>	<b>73 376</b>
1) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.			
2) Varav innehav utan bestämmande inflytande.	4 249	–	4 377

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2016 31 mars	2015 31 mars	2015 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>25 052</b>	<b>14 261</b>	<b>14 261</b>
Periodens/årets totalresultat	814	425	4 909
Utdelning preferensaktier	–	–	–200
Nyemission, efter emissionskostnader	–	–	1 705
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–107	–	–
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–107	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	–	4 377
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>25 652</b>	<b>14 687</b>	<b>25 052</b>



# Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec
Driftsöverskott	814	451	1 944
Övriga intäkter/kostnader	-4	-1	2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-112	-44	-185
Återläggning av avskrivningar	4	4	15
Övriga justeringar	4	-7	0
Betalt finansnetto	-214	-172	-586
Betald skatt	-54	-	4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>437</b>	<b>230</b>	<b>1 193</b>
Förändring rörelsefordringar	-115	-280	-660
Förändring rörelseskulder	200	78	228
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>522</b>	<b>28</b>	<b>762</b>
Förvärv av fastigheter	-330	-740	-2 097
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14	-1	-4
Förvärv av finansiella placeringar	-30	0	-542
Förvärv av aktier i intressebolag	-56	-19	-92
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-485	-142	-791
Förvärv av dotterföretag <sup>1)</sup>	-	-	-4 219
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-107	-	-
Försäljning av fastigheter	451	504	1 606
Försäljning av finansiella placeringar	181	155	504
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-390</b>	<b>-242</b>	<b>-5 635</b>
Nyemission, efter emissionskostnader	-	-	1 705
Utbetald utdelning preferensaktier	-50	-50	-200
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-107	-	-
Upptagna lån	4 096	1 274	5 209
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-832	-345	-1 421
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 108</b>	<b>880</b>	<b>5 293</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>3 240</b>	<b>666</b>	<b>421</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	620	199	199
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>3 860</b>	<b>865</b>	<b>620</b>
Outnyttjade checkkrediter	350	350	314
Finansiella placeringar	238	128	405

1) Posten under 2015 avser nettoutflöde av likvida medel avseende förvärvet av Sato Oyj.

# Segmentinformation

Mkr	2016 Jan-mars	2015 jan-mars	2015/2016 april-mars	2015 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>				
Helsingfors	441	–	441	–
Stockholm	201	221	823	843
Göteborg	248	234	953	938
Öresund	109	101	421	414
Öst	218	88	482	352
Norr	41	41	165	164
<b>Totalt</b>	<b>1 258</b>	<b>685</b>	<b>3 284</b>	<b>2 711</b>
<b>Driftsöverskott</b>				
Helsingfors	284	–	284	–
Stockholm	153	157	638	643
Göteborg	163	151	663	650
Öresund	86	69	332	315
Öst	105	53	285	233
Norr	23	21	105	103
<b>Totalt</b>	<b>814</b>	<b>451</b>	<b>2 307</b>	<b>1 944</b>

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 814 Mkr (451) och resultat före skatt 952 Mkr (542) består av värdeförändringar fastigheter 625 Mkr (402), övriga intäkter/kostnader –4 Mkr (–1), förvaltnings- och administrationskostnader –112 Mkr (–44), andel i resultat från intressebolag 81 Mkr (51), finansnetto –215 Mkr (–138) samt värdeförändringar derivat –236 Mkr (–179).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats med 347 Mkr i region Helsingfors, 5 Mkr i region Stockholm, 301 Mkr i region Göteborg, 675 Mkr i region Öresund, 30 Mkr i region Norr samt med 154 Mkr i region Öst. Koncernens projekt har minskat med –195 Mkr. Satos fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst.

## Nyckeltal inklusive Collector AB till marknadsvärde

	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015/2016 april-mars	2015 jan-dec
<b>Aktierelaterade, stamaktier<sup>1)</sup></b>				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	172 397	162 397	165 246	162 753
Resultat efter skatt, kr	3,81	2,37	30,19	28,98
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	2,27	1,26	10,98	10,00
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,42	1,68	10,44	9,71
Driftsöverskott, kr	3,77	2,78	12,97	11,94
Utestående antal aktier, tusental	172 397	162 397	172 397	172 397
Eget kapital, kr	136,39	72,72	136,39	128,03
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	170,15	90,70	170,15	159,14
Börskurs per bokslutsdagen, kr	206,00	146,00	206,00	208,70
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 574	1 326	1 574	1 508
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 491	1 260	1 491	1 455
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	96
Överskottsgrad, %	65	66	70	72
Redovisat värde, kr/kvm	19 220	17 474	19 220	18 622
Antal förvaltningsfastigheter	1 144	493	1 144	1 177
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 402	2 179	3 402	3 430
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	468	323	1 924	1 780
<b>Finansiella</b>				
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	7,6	8,6	28,2	28,2
Avkastning totalt kapital, %	4,3	4,9	10,7	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,3	4,9	5,1
Soliditet, %	36,9	35,1	36,9	37,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,5	1,4
Nettobelåningsgrad, %	51,2	54,5	51,2	52,3

## Nyckeltal exklusive Collector AB till marknadsvärde

	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015/2016 april-mars	2015 jan-dec
<b>Aktierelaterade, stamaktier<sup>1)</sup></b>				
Eget kapital, kr	107,46	72,72	107,46	103,24
<b>Finansiella</b>				
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	9,6	8,6	32,9	32,3
Avkastning totalt kapital, %	4,5	4,9	11,2	10,9
Soliditet, %	32,9	35,1	32,9	34,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,7	1,6
Nettobelåningsgrad, %	54,6	54,5	54,6	55,3

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

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015/2016 april-mars	2015 jan-dec
Nettoomsättning	48	33	162	147
Administrationskostnader	-53	-38	-183	-167
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6</b>	<b>-5</b>	<b>-21</b>	<b>-20</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Utdelning från dotterbolag	-	-	800	800
Övrigt finansnetto	135	110	517	492
Värdoförändringar derivat	-239	-177	137	199
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-109</b>	<b>-72</b>	<b>1 433</b>	<b>1 470</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Lämnade koncernbidrag	-	-	-340	-340
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-109</b>	<b>-72</b>	<b>1 093</b>	<b>1 130</b>
Uppskjuten skatt	25	16	-61	-69
<b>Periodens/årets resultat <sup>1)</sup></b>	<b>-85</b>	<b>-56</b>	<b>1 032</b>	<b>1 061</b>

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

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2016 31 mars	2015 31 mars	2015 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	21	21	20
Finansiella anläggningstillgångar	3 449	3 357	3 537
Fordringar på koncernbolag	20 587	16 082	21 676
Kortfristiga fordringar	58	13	10
Likvida medel och finansiella placeringar	1 276	881	394
<b>Summa tillgångar</b>	<b>25 390</b>	<b>20 355</b>	<b>25 637</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	8 978	6 441	9 063
Räntebärande skulder	10 445	9 014	10 968
Skulder till koncernbolag	4 669	3 682	4 507
Derivat	976	1 113	737
Övriga skulder	323	105	363
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>25 390</b>	<b>20 355</b>	<b>25 637</b>

# Aktien och ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Balder har två noterade aktieslag, dels en stamaktie av serie B, dels en preferensaktie som delar ut 5 kr per kvartal. Bolegets börsvärde per den 31 mars uppgick till 38 787 Mkr (27 360).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 35,9 procent (38,0) av kapitalet och 49,5 procent (51,3) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 21 procent (17) av utestående stamaktier.

## Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 10 100 aktieägare (8 700). Under perioden omsattes ca 20,2 miljoner aktier (19,0) vilket motsvarar i genomsnitt ca 331 000 aktier per handelsdag (307 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 47 procent (47). Kursen på stamaktien var den 31 mars 206,00 kr (146,00) och motsvarar en nedgång med en procent sedan årsskiftet.

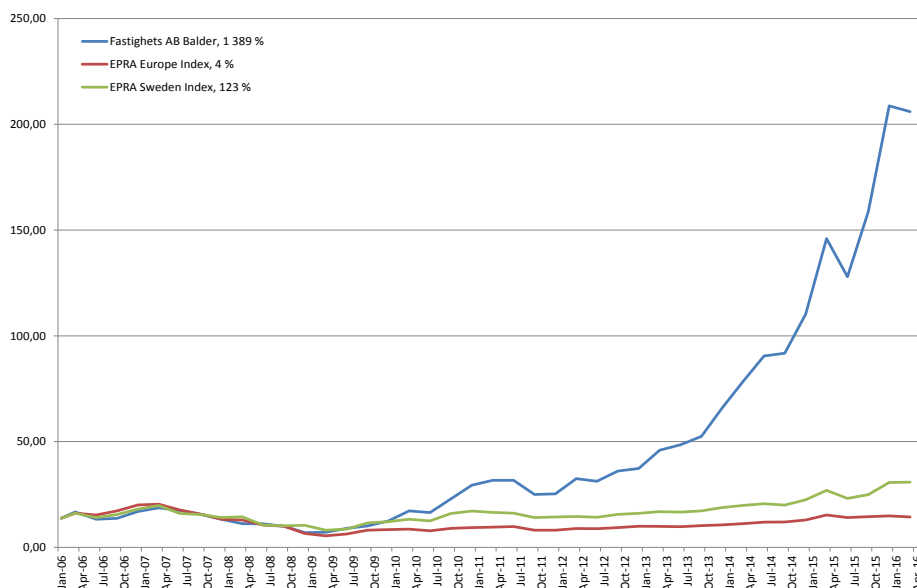
## Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång 8 700 aktieägare (8 300). Under perioden omsattes ca 0,7 miljoner aktier (0,9), vilket motsvarar i genomsnitt ca 11 800 aktier per handelsdag (14 700). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 29 procent (36). Den 31 mars var börskursen för preferensaktien 327,30 kr (365,00) och motsvarar en uppgång med 4,9 procent sedan årsskiftet och en totalavkastning om 6,5 procent sedan årsskiftet.

## Aktiekapital

Per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 182 396 852 kr fördelat på 182 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr, varav 11 229 432 av serie A, 161 167 420 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Totalt antal utestående aktier uppgår till 182 396 852. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

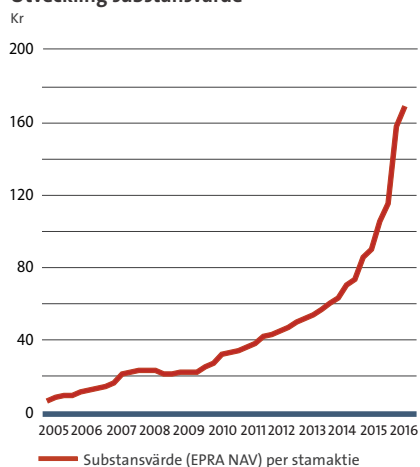
## Aktiekurs



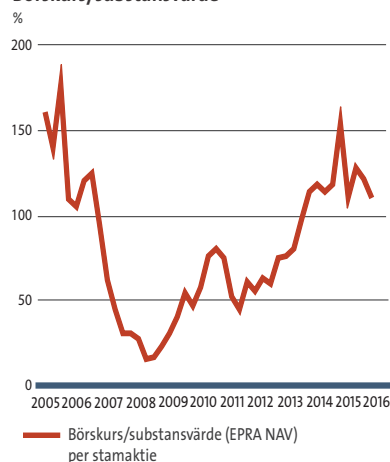
## EPRA nyckeltal

	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	29 334	14 730	27 436
EPRA NAV, kr per aktie	170,15	90,70	159,14
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %	5	5	4

### Utveckling substansvärde



### Börskurs/substansvärde



### Ägarförteckning per 2016-03-31

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	35,9	49,5
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	–	16 458 432	9,0	15,1
Swedbank Robur fonder	–	11 469 751	–	11 469 751	6,3	4,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	6 267 899	–	6 267 899	3,4	2,2
Handelsbanken Fonder AB	–	5 278 388	–	5 278 388	2,9	1,9
SEB Investment Management	–	4 850 650	–	4 850 650	2,7	1,7
CBNY Norges Bank	–	2 955 571	–	2 955 571	1,6	1,0
AMF - Försäkring och fonder	–	2 716 472	–	2 716 472	1,5	1,0
Lannebo fonder	–	2 700 000	–	2 700 000	1,5	1,0
JPM Chase	–	2 614 035	68 487	2 682 522	1,5	1,0
Övriga	4 212	51 561 214	9 931 013	61 496 439	33,7	21,5
<b>Totalt</b>	<b>11 229 432</b>	<b>161 167 420</b>	<b>10 000 000</b>	<b>182 396 852</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Kalendarium preferensaktie

Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 juli 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 juli 2016
Föväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 juli 2016
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 oktober 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 oktober 2016
Föväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 oktober 2016
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	5 januari 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 januari 2017
Föväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 januari 2017

# 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.

### Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

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

### Nettobelåningsgrad, %

Räntebärande skulder minskat med likvida medel och finansiella placeringar i förhållande till balansomslutningen minskat med likvida medel och finansiella placeringar.

### 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, inklusive innehav utan bestämmande inflytande, 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 årets början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.

### Långsiktigt substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr

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

### Resultat efter skatt per stamaktie, kr

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

## Fastighetsrelaterade

### Direktavkastning, %

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

### Driftsöverskott, Mkr

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets 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 10 maj 2016.

### *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](http://www.balder.se), finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

### *Kalendarium*

Delårsrapport jan-juni 2016	23 augusti 2016
Delårsrapport jan-sept 2016	3 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	22 februari 2017

**Fastighets AB Balder (publ)** [www.balder.se](http://www.balder.se) · [info@balder.se](mailto: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  
*Från och med 16 maj är vår nya adress:*  
Parkgatan 49 · Box 53 121 · 411 39 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** Wetterlingsgatan 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  
Rönnebergagatan 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