

Fastighets AB Balder

Delårsrapport

januari-juni 2016

Heden 47:3, Göteborg

- Förvaltningsresultatet före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 015 Mkr (763), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 30 % till 5,31 kr (4,08)
- Hyresintäkterna uppgick till 2 565 Mkr (1 370)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 733 Mkr (1 595) motsvarande 9,47 kr per stamaktie (9,21)
- Eget kapital (inklusive Collector AB till marknadsvärde) uppgick till 132,45 kr per stamaktie (89,33) och substansvärdet uppgick till 169,39 kr per stamaktie (106,16)

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 juni 2016 ett värde om 77,5 Mdkr (38,1). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

April-juni 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 1 307 Mkr (685).
- Driftsöverskottet ökade med 86 % till 896 Mkr (481).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 25 % till 547 Mkr (439), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 20 % till 2,88 kr (2,40).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 026 Mkr (391). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,4 % (5,3).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med -193 Mkr (321).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 184 Mkr (1 160).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 026 Mkr (1 160) vilket motsvarar 5,66 kr per stamaktie (6,84).
- 57 fastigheter (4) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 5 775 Mkr (289).
- 4 fastigheter (18) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 274 Mkr (922).

Januari-juni 2016

- Sato Oyjs resultaträkning konsolideras för första gången från och med 1 januari 2016.
- Hyresintäkterna uppgick till 2 565 Mkr (1 370).
- Driftsöverskottet ökade med 83 % till 1 710 Mkr (932).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 33 % till 1 015 Mkr (763), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 30 % till 5,31 kr (4,08).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 651 Mkr (793). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,4 % (5,3).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med -429 Mkr (142).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 959 Mkr (1 595).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 733 Mkr (1 595) vilket motsvarar 9,47 kr per stamaktie (9,21).
- 59 fastigheter (7) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 6 105 Mkr (1 029).
- 37 fastigheter (21) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 725 Mkr (1 426).

	2016 jan-juni	2015 jan-juni	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	2 565	1 370	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr ¹⁾	1 015	763	1 780	1 275	854	691	516	417	315	174
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 651	793	3 388	3 050	854	812	990	1 047	4	-201
Värdeförändringar derivat, Mkr	-429	142	227	-624	433	-71	-520	148	-23	-333
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	1 733	1 595	4 916	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248	-388
Fastigheter redovisat värde, Mkr	77 538	38 071	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	9,47	9,21	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	-4,04
Förvaltningsresultat före skatt, kr	5,31	4,08	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	132,45	89,33	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	169,39	106,16	159,14	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95
Börskurs per bokslutsdag, kr	212,90	127,90	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

VD har ordet

Q 2, 2016

Förvaltningsresultatet per stamaktie för andra kvartalet respektive första halvåret förbättrades med 20 respektive 30 % jämfört med samma period förra året. Att över tid öka förvaltningsresultatet har, från det att Balder bildades i nuvarande form för 11 år sedan, varit det ekonomiska nyckeltal vi på daglig basis lägger störst vikt vid.

Vi presenterar kvartalsvis Balders aktuella intjäningsförmåga vilken representerar en ögonblicksbild av förvaltningsresultatet på årsbasis vid utgången av respektive delårsperiod. Jämfört med samma kvartal förra året är ökningen av aktuell intjäning per stamaktie 30 %. Om vi jämför med föregående kvartal, respektive årsskifte är förbättringen 7,6 respektive 8,6 %.

Investeringar

Under första halvåret uppgår nettoinvesteringen i fastigheter och projekt till ca 6,5 Mdkr. En stor del avser bostadsfastigheter i Finland via Sato men även i Danmark har vi utöver pågående bostadsbyggnationer köpt ett hotell och vi har efter många tappra försök fått till en affär i Norge. Sist men inte minst har vi i Göteborg köpt/tillträtt tre stycken fina välbelägna kommersiella fastigheter.

Intressebolag

Balder har nästan sedan starten i nuvarande form haft ett ökande antal investeringar i intressebolag. Att även investera i delägda bolag ökar antalet möjliga potentiella affärer vilket i sin tur, enligt min bedömning, påverkar avkastningen för Balders aktieägare i positiv riktning.

Utöver ekonomisk utdelning ger våra partners oss även ökad kunskap om allt möjligt och det är dessutom väldigt berikande och trevligt för min egen och många medarbetares del.

Vi har, under slutet av andra kvartalet i ett av våra intressebolag som vi samäger med Tredje AP-fonden, avtalat om att förvärva en portfölj med fina bostadsfastigheter i region Stockholm och Öresund för 2 Mdkr. Tillträde skedde strax efter halvårsskiftet. Tredje AP-fonden delar vår långsiktiga syn på investeringar och jag kan inte säga annat än att jag beundrar dess ledning.

Balder 11

I och med denna delårsrapport har Balder funnits i nuvarande form i 11 år. Substansvärdes respektive tecknings-/aktiekursutvecklingen har varit följande per 30 juni respektive år:

År	Substansvärde	Aktiekurs (2005 avser teckningskurs)
2005	6,59	7,075
2006	11,08	13,33
2007	16,46	17,50
2008	23,44	11,15
2009	22,39	9,00
2010	26,57	16,47
2011	36,04	31,70
2012	44,85	31,30
2013	54,41	48,50
2014	70,82	90,50
2015	106,16	127,90
2016	169,39	212,90

Genomsnittlig ökning per år: substansvärde 34 %
aktiekurs 36 %

Vi har hittills gjort bedömningen att den bästa totalavkastningen för Balders aktieägare uppnås genom återinvestering av genererade resultat. Målsättningen är även framgent densamma och jag är optimistisk när det gäller möjligheten över tid att kunna fortsätta hitta investeringar med rimligt bra avkastning.

Avslutningsvis

vill jag tacka samtliga som på ett eller annat sätt varit med oss under våra första 11 år. Jag är lyckligt lottad som får tillbringa dagarna med det jag helst vill göra och dessutom välja ihop med vem.

Skulle jag önska mig något är det att vi får fortsätta många, många år framöver. Jag har sagt det förut men det tål att upprepas, nämligen att jag borde egentligen betala för att ha mitt jobb.

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 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 månadersbasis

Mkr	2016 30 juni	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
Hyresintäkter	5 325	5 135	5 045	2 725	2 650	2 745	2 730	2 650	2 600	2 310	2 260
Fastighetskostnader	-1 685	-1 670	-1 635	-775	-760	-800	-800	-795	-785	-735	-735
Driftsöverskott	3 640	3 465	3 410	1 950	1 890	1 945	1 930	1 855	1 815	1 575	1 525
Förvaltnings- och administrationskostnader	-480	-440	-425	-175	-175	-170	-165	-165	-165	-165	-165
Förvaltningsresultat från intressebolag	420	355	340	560	500	410	220	200	180	180	170
Rörelseresultat	3 580	3 380	3 325	2 335	2 215	2 185	1 985	1 890	1 830	1 590	1 530
Finansnetto	-1 010	-930	-880	-530	-575	-575	-585	-580	-580	-535	-535
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-380	-400	-410	-	-	-	-	-	-	-	-
Förvaltningsresultat	2 190	2 050	2 035	1 805	1 640	1 610	1 400	1 310	1 250	1 055	995
Skatt	-470	-440	-439	-397	-361	-354	-308	-288	-275	-232	-219
Resultat efter skatt	1 720	1 610	1 596	1 408	1 279	1 256	1 092	1 021	975	823	776
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	1 520	1 410	1 396	1 208	1 079	1 056	892	821	775	623	576
Preferensaktieägare	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	11,55	10,73	10,64	9,88	8,87	8,68	7,39	6,83	6,47	5,26	4,99

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 juni.

Mkr	2016 30 juni	2015 30 juni	2015 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	77 538	38 071	68 456
Övriga materiella anläggningstillgångar	135	93	122
Andelar i intressebolag ¹⁾	6 110	6 051	6 549
Fordringar ²⁾	1 575	1 158	1 497
Likvida medel och finansiella placeringar	1 124	1 159	1 025
Summa tillgångar	86 482	46 532	77 649
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ³⁾	30 740	17 384	29 325
Uppskjuten skatteskuld	4 473	1 789	4 071
Räntebärande skulder	47 281	25 218	41 063
Derivat	1 895	944	1 294
Övriga skulder	2 092	1 197	1 896
Summa eget kapital och skulder	86 482	46 532	77 649
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ).	4 453	2 653	5 224
2) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.			
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande.	5 029	–	4 377

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2016 30 juni	2015 30 juni	2015 31 dec
Ingående eget kapital	29 325	14 261	14 261
Periodens/årets totalresultat	2 126	1 564	4 909
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	–200	–200	–200
Nyemission, efter emissionskostnader	–	–	1 705
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–107	–17	–
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–107	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	–	4 377
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	554	–	–
Periodens förändring av Collector AB (publ) till marknadsvärde	–851	1 776	4 273
Utgående eget kapital	30 740	17 384	29 325

Resultat, intäkter och kostnader

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 1 199 Mkr (763). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 33 % och uppgick till 1 015 Mkr (763), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 30 % till 5,31 kr (4,08). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 179 Mkr (181).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 959 Mkr (1 595). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 733 Mkr (1 595) motsvarande 9,47 kr per stamaktie (9,21). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 1 651 Mkr (793), värdeförändringar avseende räntederivat med -429 Mkr (142) samt resultat från andelar i intressebolag om 196 Mkr (326).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 87 % till 2 565 Mkr (1 370). Ökningen beror främst på Sato Oyj, vars resultaträkning konsoliderades för första gången från och med 1 januari 2016. Kontraktsporföljens hyresvärde per 30 juni uppgick till 5 607 Mkr (2 804). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 551 kr/kvm (1 329) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 95 % (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 282 Mkr (137) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 855 Mkr (438) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på konsolideringen av Sato Oyj.

Driftsöverskottet har ökat med 83 % till 1 710 Mkr (932), vilket innebär en överskottsgrad om 67 % (68).

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 juni genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela

fastighetsbeståndet. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 600 Mkr (723). Realiserade värdeförändringar uppgick till 51 Mkr (70).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni uppgick till 5,4 % (5,3), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och något lägre avkastningskrav.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 236 Mkr (91). Ökningen beror främst på konsolideringen av Sato Oyj.

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag samt 44,1 % 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 % av aktierna i Sjaelsö Management ApS förvärvats. Sjaelsö Management är en av de större aktörerna inom projektutveckling och byggledning i Danmark.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 196 Mkr (326) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 179 Mkr (181).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 71 Mkr (69).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -460 Mkr (-259) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -429 Mkr (142). 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 2,1 % (2,2) under perioden, inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade en aktuell skattekostnad om 79 Mkr (4) för perioden, vilket framförallt är hänförligt till konsolideringen av Sato Oyj samt en uppskjuten skattekostnad om 401 Mkr (244).

Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den tem-

porära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 4 473 Mkr (1 789).

Andra kvartalet 2016

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2016 ökade med 45 % och uppgick till 637 Mkr (439). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för andra kvartalet 2016 ökade med 25 % och uppgick till 547 Mkr (439) vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 20 % till 2,88 kr (2,40). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 100 Mkr (126). Hyresintäkterna uppgick till 1 307 Mkr (685) och fastighetskostnaderna till 411 Mkr (204), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 86 % till 896 Mkr (481). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror huvudsakligen på att Sato Oyj konsoliderades från och med 1 januari 2016. Överskottsgraden uppgick till 69 % (70).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 184 Mkr (1 160). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 026 Mkr (1 160) motsvarande 5,66 kr per stamaktie (6,84). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 1 026 Mkr (391), värdeförändringar avseende räntederivat med -193 Mkr (321) samt resultat från andelar i intressebolag om 115 Mkr (275).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 938 Mkr (503). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 4 590 Mkr (2 566).

Periodens förvärv av fastigheter 3 853 Mkr (944), investeringar i befintliga fastigheter och projekt 1 079 Mkr (386), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande 372 Mkr (2 853), betald utdelning preferensaktier om 100 Mkr (100) samt utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 107 Mkr (-) summerar till 5 511 Mkr (4 283).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 1 232 Mkr (296), genom försäljningar av fastigheter 489 Mkr (1 425), finansiella placeringar 224 Mkr (192), nyemission i dotterföretaget Sato Oyj 420 Mkr (-) samt en nettouplåning om 3 432 Mkr (2 937), vilket summerar till 5 797 Mkr (4 850).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 287 Mkr (567). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 30 juni till 1 474 Mkr (1 509).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 755 personer (444), varav 368 kvinnor (191). 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 97 Mkr (69).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 301 Mkr (1 057). Utdelning från dotterbolag ingick med 1 430 Mkr (800) och värdeförändringar avseende orealiserade räntederivat uppgick till -441 Mkr (130).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 juni 1 197 förvaltningsfastigheter (479) med en uthyrningsbar yta om ca 3 571 tkvm (2 110) till ett värde om 77 538 Mkr (38 071), inklusive projektfastigheter. Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 5 540 Mkr (2 804).

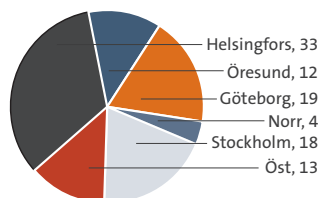
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar. Balders bostadsfastigheter är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2016-06-30¹⁾

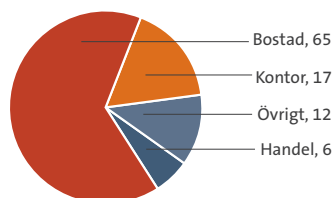
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	495	989 473	1 971	1 992	1 867	95	23 805	31
Stockholm	53	443 295	813	1 833	764	94	13 567	17
Göteborg	177	779 941	1 010	1 295	974	96	14 204	18
Öresund	54	340 132	524	1 540	484	92	8 613	11
Öst	339	836 786	1 018	1 217	967	95	9 592	12
Norr	79	181 742	205	1 129	202	98	2 932	4
Totalt	1 197	3 571 368	5 540	1 551	5 259	95	72 713	94
Projekt			67		67		4 824	6
Totalt	1 197	3 571 368	5 607	1 551	5 325	95	77 538	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 039	2 586 888	3 820	1 477	3 652	96	45 762	59
Kontor	69	430 850	830	1 927	749	90	13 098	17
Handel	46	211 200	325	1 539	316	97	4 654	6
Övrigt	43	342 431	565	1 650	542	96	9 199	12
Totalt	1 197	3 571 368	5 540	1 551	5 259	95	72 713	94
Projekt			67		67		4 824	6
Totalt	1 197	3 571 368	5 607	1 551	5 325	95	77 538	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 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 30 juni uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,4 % (5,3) 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 30 juni pågående bostadsprojekt med en förväntad total investering om 7 400 Mkr varav ca 4 000 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 600 lägenheter under produktion, i Finland ca 1 600 lägenheter och i Sverige ca 400 lägenheter där majoriteten avser bostadsrätter.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders fastigheter uppgick den 30 juni till 77 538 Mkr (38 071). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 600 Mkr (723) och är hänförlig till förbättrat driftöverskott och något lägre avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 7 184 Mkr (1 415) investerats, varav 6 105 Mkr (1 029) avser förvärv och 1 079 Mkr (386) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Största delen av periodens förvärv av fastigheter avser förvärv i Sato Oyj om ca 2 300 lägenheter. Under perioden har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 725 Mkr (1 425). Resultatet från fastighetsförsäljningarna uppgick till 51 Mkr (70). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt tabellen nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2016		2015	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Fastighetsbestånd 1 januari	68 456	1 177	37 382	494
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	1 079		386	
Förvärv	6 105	59	1 029	6
Avyttringar/omklassificeringar	-674	-39	-1354	-21
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	1 600		723	
Valutaförändring	971		-95	
Fastighetsbestånd 30 juni	77 538	1 197	38 071	479

1) Antal förvaltningsfastigheter.

Fastighetstransaktioner 2016

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Lorensberg 45:20	Göteborg	Hotell	3 662
Ett	1	Sato Oyj	Finland	Bostad	1 652
Två	53	Sato Oyj	Finland	Bostad	123 089
Två	1	Högskolan Hedmark, Elverum	Norge	Utbildning	16 393
Två	1	Lindholmen 29:1	Göteborg	Kontor	12 223
Två	1	Heden 47:3	Göteborg	Kontor	7 541
Två	1	Hotell Österport, Köpenhamn	Danmark	Hotell	6 325
Totalt	59				170 885
Avyttring					
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
Två	4	Sato Oyj	Finland	Bostad	2 169
Totalt	37				34 015

Intressebolag

Balder äger 50 % 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 % (44,1)

i Collector AB (publ), 31 % (31) av Tornet Bostadsproduktion AB, 28 % (-) av Brinova AB och 49 % (-) 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 2016-06-30¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	39	104 947	163	1 549	159	98	2 364	51
Göteborg	11	47 401	57	1 200	52	92	826	18
Öresund	8	35 073	49	1 389	48	98	659	14
Totalt	58	187 420	268	1 431	259	97	3 850	83
Projekt			16		16		812	17
Totalt	58	187 420	284	1 431	275	97	4 663	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	7	10 102	14	1 427	14	97	252	5
Kontor	12	37 253	73	1 955	67	93	1 040	22
Handel	31	91 434	99	1 083	97	98	1 406	30
Övrigt	8	48 632	82	1 685	81	99	1 153	25
Totalt	58	187 420	268	1 431	259	97	3 850	83
Projekt			16		16		812	17
Totalt	58	187 420	284	1 431	275	97	4 663	100

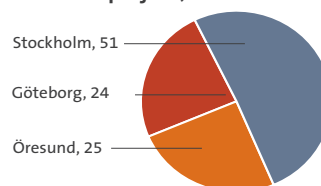
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

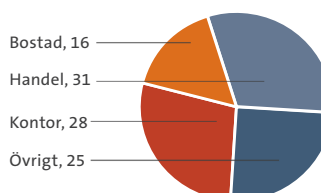
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2016 30 juni	2015 30 juni
Tillgångar		
Fastigheter	4 663	3 750
Övriga tillgångar	54	9
Likvida medel	89	69
Summa tillgångar	4 806	3 828
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	1 948	1 415
Räntebärande skulder	2 563	2 218
Övriga skulder	294	195
Summa eget kapital och skulder	4 806	3 828

Redovisat värde per region inklusive projekt, %



Redovisat värde per fastighetskategori inklusive projekt, %



Kunder

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och därmed försämrad 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 6,7 år (6,4). Balders 10 största kontrakt svarar för 6,0 % (10,4) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 12,9 år (13,2).

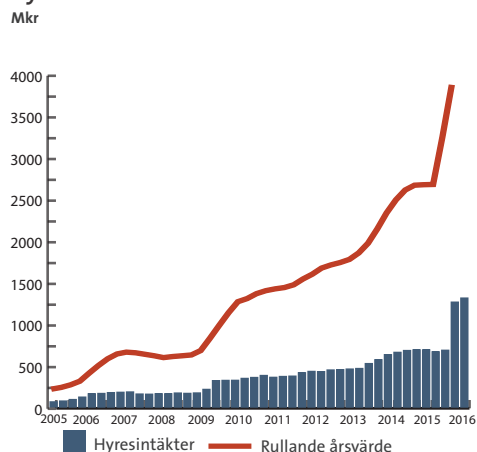
Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,9 % (1,6) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,5 % (4,9) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2016-06-30

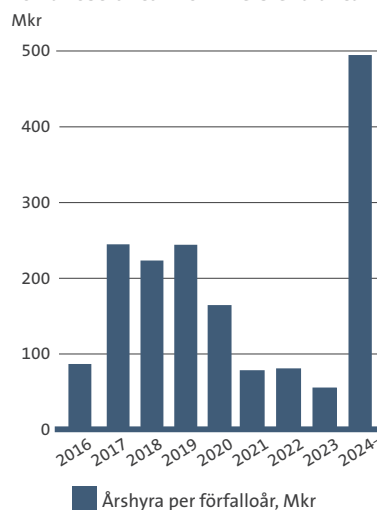
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2016	713	26	80	1
2017	737	26	247	5
2018	544	20	231	4
2019	448	16	254	5
2020–	343	12	873	16
Summa	2 785	100	1 685	32
Bostad ¹⁾	39 070		3 582	67
P-plats ¹⁾	5 688		16	0
Garage ¹⁾	4 801		42	1
Summa	52 344		5 325	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2016-06-30

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

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital, inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde, uppgick den 30 juni till 30 740 Mkr (17 384) och soliditeten uppgick till 35,5 % (37,4).

Det egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 2 126 Mkr (1 564) samt med minoritets andel av nyemissionen i Sato Oyj om 554 Mkr (–), det egna kapitalet har minskat med –200 Mkr (–200) avseende beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna, –107 Mkr (–) avseende utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande, marknadsvärdeförändringen av innehavet i Collector AB (publ) –851 Mkr (1 776), samt –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 10 845 Mkr (2 650) utestående samt utestående certifikat om 2 538 Mkr (1 996).

Koncernens nettobelåningsgrad beräknad som netto räntebärande skulder dividerat med netto balansomslutning inklusive Collector till marknadsvärde, uppgick till 54,1 % (53,0). De säkerställda skulderna i förhållande till de totala tillgångarna uppgick till 44 % (46) per den 30 juni.

Balder hade per den 30 juni kreditfaciliteter om 4 767 Mkr (1 000) varav 4 767 Mkr (1 000) var outnyttjade. Utöver dessa faciliteter hade Balder likvida medel, outnyttjad checkkredit samt finansiella placeringar om 1 474 Mkr (1 509). Balder har dessutom kreditfaciliteter som fullt ut täcker kommande betalningar för pågående byggnationer.

Räntebindningstiden respektive kreditbindningstiden uppgick till 3,0 år (2,7) och 4,0 år (3,5).

Finansiella mål

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

Per den 30 juni var soliditeten 35,5 % (37,4) och räntetäckningsgraden 3,6 ggr (3,9).

Finansiella mål

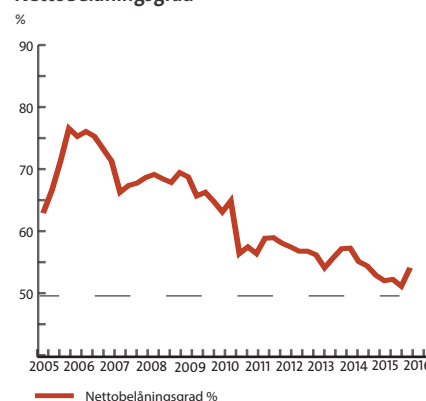
	Mål	Utfall ¹⁾
Soliditet, %	35,0	35,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,6

1) Nyckeltal inklusive Collector AB till marknadsvärde.

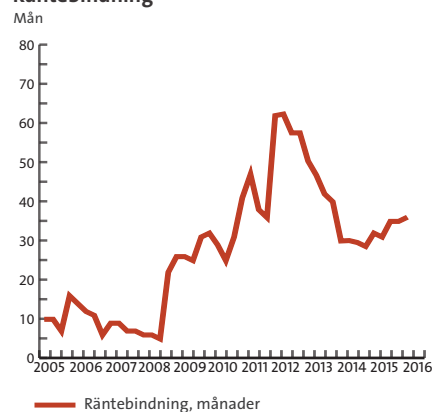
Ränteförfallstruktur per 2016-06-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	22 451	0,9	47
1–2 år	3 040	3,6	6
2–3 år	3 741	4,2	8
3–4 år	582	2,1	1
4–5 år	10 822	2,8	23
> 5 år	6 646	3,1	14
Summa	47 281	2,1	100

Nettobelåningsgrad



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 15 Mkr (13) 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.

Från och med denna delårsrapport har bolaget tillämpat de nya riktlinjerna för alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" (APMs) från ESMA. Definitioner av nyckeltalen finns på sidan 23.

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

Undertecknande och intygande

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

Göteborg den 23 augusti 2016

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot
och VD

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2016 april-juni	2015 april-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2015/2016 juli-juni	2015 jan-dec
Hysesintäkter	1 307	685	2 565	1 370	3 906	2 711
Fastighetskostnader	-411	-204	-855	-438	-1 184	-767
Driftsöverskott	896	481	1 710	932	2 722	1 944
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	5	70	51	70	45	65
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	1 021	321	1 600	723	4 201	3 323
Övriga intäkter/kostnader	10	0	6	-1	9	2
Poster av engångskaraktär	-	-	-	-	9	9
Förvaltnings- och administrationskostnader	-123	-47	-236	-91	-330	-185
Andel i resultat från intressebolag	115	275	196	326	702	831
Rörelseresultat	1 924	1 101	3 328	1 959	7 357	5 988
Finansnetto	-245	-121	-460	-259	-638	-437
Värdeförändringar derivat	-193	321	-429	142	-344	227
Resultat före skatt	1 487	1 300	2 439	1 842	6 375	5 778
Skatt	-303	-140	-480	-247	-1 095	-862
Periodens/årets resultat	1 184	1 160	1 959	1 595	5 280	4 916
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 026	1 160	1 733	1 595	5 054	4 916
Innehav utan bestämmande inflytande	158	-	226	-	226	-
	1 184	1 160	1 959	1 595	5 280	4 916
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	177	-18	272	-30	304	3
Kassaflödessäkringar efter skatt	-51	-	-107	-	-107	-
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	2	-4	2	-2	-7	-10
Periodens/årets totalresultat	1 312	1 138	2 126	1 564	5 471	4 909
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 086	1 138	1 813	1 564	5 159	4 909
Innehav utan bestämmande inflytande	226	-	312	-	312	-
	1 312	1 138	2 126	1 564	5 471	4 909
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	637	439	1 199	763	2 216	1 780
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	547	439	1 015	763	2 032	1 780
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr ¹⁾	2,88	2,40	5,31	4,08	10,92	9,71
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ¹⁾	5,66	6,84	9,47	9,21	28,94	28,98

1) Reducerat med preferensaktieutdelning för perioden.

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2016 30 juni	2015 30 juni	2015 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	77 538	38 071	68 456
Övriga materiella anläggningstillgångar	135	93	122
Andelar i intressebolag	2 687	4 275	2 276
Fordringar ¹⁾	1 575	1 158	1 497
Likvida medel och finansiella placeringar	1 124	1 159	1 025
Summa tillgångar	83 060	44 756	73 376
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ²⁾	27 318	15 608	25 052
Uppskjuten skatteskuld	4 473	1 789	4 071
Räntebärande skulder	47 281	25 218	41 063
Derivat	1 895	944	1 294
Övriga skulder	2 092	1 197	1 896
Summa eget kapital och skulder	83 060	44 756	73 376
1) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.			
2) Varav innehav utan bestämmande inflytande.	5 029	–	4 377

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2016 30 juni	2015 30 juni	2015 31 dec
Ingående eget kapital	25 052	14 261	14 261
Periodens/årets totalresultat	2 126	1 564	4 909
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	–200	–200	–200
Nyemission, efter emissionskostnader	–	–	1 705
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–107	–17	–
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–107	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	–	4 377
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	554	–	–
Utgående eget kapital	27 318	15 608	25 052

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2016 april-juni	2015 april-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2015 jan-dec
Driftsöverskott	896	481	1 710	932	1 944
Övriga intäkter/kostnader	10	0	6	-1	2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-123	-47	-236	-91	-185
Återläggning av avskrivningar	4	4	7	8	15
Övriga justeringar	-18	-2	-14	-9	0
Betalt finansnetto	-243	-160	-457	-333	-586
Betald skatt	-25	-3	-78	-3	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	500	273	938	503	1 193
Förändring rörelsefordringar	63	-103	-51	-383	-660
Förändring rörelseskulder	146	98	345	176	228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	709	268	1 232	296	762
Förvärv av fastigheter	-3 523	-204	-3 853	-944	-2 097
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6	-3	-21	-5	-4
Förvärv av finansiella placeringar	-	-300	-30	-300	-542
Förvärv av aktier i intressebolag	-158	-2 530	-214	-2 548	-92
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-594	-244	-1 079	-386	-791
Förvärv av dotterföretag ¹⁾	-	-	-	-	-4 219
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-107	-	-
Försäljning av fastigheter	37	921	489	1 425	1 606
Försäljning av finansiella placeringar	43	36	224	192	504
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 200	-2 324	-4 590	-2 566	-5 635
Nyemission, efter emissionskostnader	-	-	-	-	1 705
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen i Sato Oyj	420	-	420	-	-
Utbetald utdelning preferensaktier	-50	-50	-100	-100	-200
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-107	-	-
Upptagna lån	2 510	2 464	6 607	3 738	5 209
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-2 343	-456	-3 175	-801	-1 421
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	537	1 958	3 645	2 837	5 293
Periodens/årets kassaflöde	-2 953	-99	287	567	421
Likvida medel vid periodens/årets början	3 860	865	620	199	199
Likvida medel vid periodens/årets slut	907	766	907	766	620
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350	350	314
Finansiella placeringar	218	393	218	393	405

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

Segmentinformation

Mkr	2016 april-juni	2015 april-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2015/2016 juli-juni	2015 jan-dec
Hyresintäkter						
Helsingfors	462	–	902	–	902	–
Stockholm	198	222	400	443	800	843
Göteborg	246	234	494	468	964	938
Öresund	117	100	226	201	438	414
Öst	236	88	454	176	630	352
Norr	47	41	89	82	171	164
Totalt	1 307	685	2 565	1 370	3 906	2 711
Driftsöverskott						
Helsingfors	311	–	595	–	595	–
Stockholm	150	169	303	326	620	643
Göteborg	166	162	329	313	667	650
Öresund	96	74	182	143	354	315
Öst	142	50	247	103	377	233
Norr	31	26	53	47	110	103
Totalt	896	481	1 710	932	2 722	1 944

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 1 710 Mkr (932) och resultat före skatt 2 439 Mkr (1 842) består av värdeförändringar fastigheter 1 651 Mkr (793), övriga intäkter/kostnader 6 Mkr (–1), förvaltnings- och administrationskostnader –236 Mkr (–91), andel i resultat från intressebolag 196 Mkr (326), finansnetto –460 Mkr (–259) samt värdeförändringar derivat –429 Mkr (142).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats med 4 210 Mkr i region Helsingfors, 17 Mkr i region Stockholm, 1 317 Mkr i region Göteborg, 2 032 Mkr i region Öresund, 754 Mkr i region Norr samt med 507 Mkr i region Öst. Koncernens projekt har ökat med 243 Mkr.

Satos fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehavet i Norge klassificeras under region Norr.

Nyckeltal inklusive Collector AB till marknadsvärde

	2016 april-juni	2015 april-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2015/2016 juli-juni	2015 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	172 397	162 397	172 397	162 397	167 739	162 753
Resultat efter skatt, kr	5,66	6,84	9,47	9,21	28,94	28,98
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	2,16	3,46	4,42	4,72	9,68	10,00
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,88	2,40	5,31	4,08	10,92	9,71
Driftsöverskott, kr	4,14	2,96	7,91	5,74	14,16	11,94
Utestående antal aktier, tusental	172 397	162 397	172 397	162 397	172 397	172 397
Eget kapital, kr	132,45	89,33	132,45	89,33	132,45	128,03
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	169,39	106,16	169,39	106,16	169,39	159,14
Börskurs per bokslutsdagen, kr	212,90	127,90	212,90	127,90	212,90	208,70
Fastighetsrelaterade						
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 554	1 329	1 554	1 329	1 554	1 508
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 475	1 264	1 475	1 264	1 475	1 455
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	96
Överskottsgrad, %	69	70	67	68	70	72
Redovisat värde, kr/kvm	20 396	18 042	20 396	18 042	20 396	18 622
Antal förvaltningsfastigheter	1 197	479	1 197	479	1 197	1 177
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 565	2 110	3 565	2 110	3 565	3 430
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	547	439	1 015	763	2 032	1 780
Finansiella						
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	9,0	20,0	10,5	17,0	26,0	28,2
Avkastning totalt kapital, %	5,1	7,6	5,5	7,4	10,5	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	4,6	3,6	3,9	4,5	5,1
Soliditet, %	35,5	37,4	35,5	37,4	35,5	37,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4
Nettobelåningsgrad, %	54,1	53,0	54,1	53,0	54,1	52,3

Nyckeltal exklusive Collector AB till marknadsvärde

	2016 april-juni	2015 april-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2015/2016 juli-juni	2015 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
Eget kapital, kr	112,60	78,39	112,60	78,39	112,60	103,24
Finansiella						
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	11,0	21,4	12,7	18,3	30,2	32,3
Avkastning totalt kapital, %	5,3	7,8	5,8	7,5	11,0	10,9
Soliditet, %	32,9	34,9	32,9	34,9	32,9	34,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6
Nettobelåningsgrad, %	56,3	55,2	56,3	55,2	56,3	55,3

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2016 april-juni	2015 april-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2015/2016 juli-juni	2015 jan-dec
Nettoomsättning	50	36	97	69	175	147
Administrationskostnader	-56	-42	-109	-80	-197	-167
Rörelseresultat	-7	-6	-12	-11	-22	-20
Resultat från finansiella poster						
Utdelning från dotterbolag	1 430	800	1 430	800	1 430	800
Övrigt finansnetto	152	100	287	210	569	492
Värdoförändringar derivat	-202	307	-441	130	-372	199
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 374	1 201	1 265	1 129	1 606	1 470
Bokslutsdispositioner						
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-340	-340
Resultat före skatt	1 374	1 201	1 265	1 129	1 266	1 130
Uppskjuten skatt	12	-88	37	-73	40	-69
Periodens/årets resultat ¹⁾	1 386	1 113	1 301	1 057	1 306	1 061

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2016 30 juni	2015 30 juni	2015 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	22	21	20
Finansiella anläggningstillgångar	3 582	3 142	3 537
Fordringar på koncernbolag	23 459	18 413	21 676
Kortfristiga fordringar	7	76	10
Likvida medel och finansiella placeringar	253	1 022	394
Summa tillgångar	27 323	22 673	25 637
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 164	7 354	9 063
Räntebärande skulder	10 858	9 988	10 968
Skulder till koncernbolag	4 675	4 220	4 507
Derivat	1 178	806	737
Övriga skulder	448	306	363
Summa eget kapital och skulder	27 323	22 673	25 637

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 30 juni uppgick till 39 927 Mkr (24 028).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 35,9 % (38,0) av kapitalet och 49,5 % (51,3) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 23 % (17) av utestående stamaktier.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 10 507 aktieägare (8 413). Under perioden omsattes ca 36 miljoner aktier (35) vilket motsvarar i genomsnitt ca 290 000 aktier per handelsdag (288 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 41 % (43). Kursen på stamaktien var den 30 juni 212,90 kr (127,90) och motsvarar en uppgång med 2 % sedan årsskiftet.

Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång 8 789 aktieägare (8 266). Under perioden omsattes ca 1,2 miljoner aktier (1,8), vilket motsvarar i genomsnitt ca 9 800 aktier per handelsdag (15 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 24 % (37). Den 30 juni var börskursen för preferensaktien 322,40 kr (325,70) och motsvarar en uppgång med 3,3 % sedan årsskiftet och en totalavkastning om 6,5 % sedan årsskiftet.

Aktiekapital

Per den 30 juni 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.

Årsstämma

Vid årsstämman i Fastighets AB Balder den 10 maj 2016 beslutades bland annat följande:

Stämman fastställde bokslutet för 2015 och beslutade om utdelning med 20 kr per preferensaktie samt att ingen utdelning ska lämnas till stamaktieägarna.

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

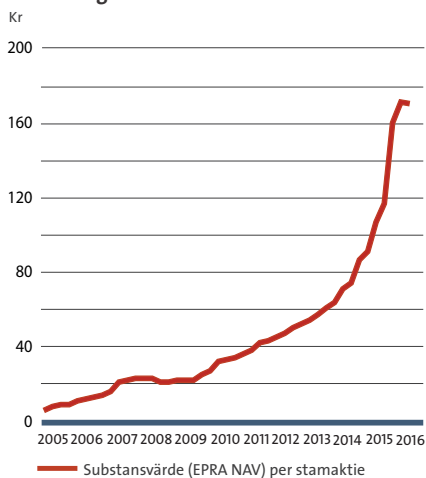
Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om en nyemission av högst 5 000 000 preferensaktier och/eller aktier i serie B motsvarande högst 10 % av befintligt aktiekapital vid tidpunkten för årsstämman 2016.

Stämman beslutade vidare att fram till nästa årsstämma bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen besluta om förvärv av egna aktier av serie B men att innehavet av egna aktier i bolaget sammantaget inte får överstiga 10 % av samtliga aktier i bolaget.

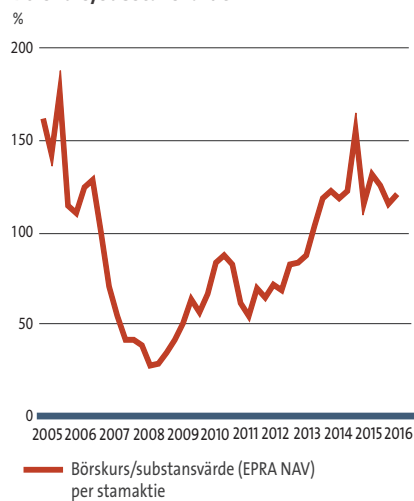
EPRA nyckeltal

	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2015 jan-dec
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	29 202	17 239	27 436
EPRA NAV, kr per aktie	169,39	106,16	159,14
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %	5	5	4

Utveckling substansvärde



Börskurs/substansvärde



Ägarförteckning per 2016-06-30

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	35,9	49,5
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	–	16 458 432	9,0	15,1
Swedbank Robur fonder	–	11 519 985	–	11 519 985	6,3	4,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	6 109 301	–	6 109 301	3,3	2,2
Handelsbanken Fonder AB	–	5 712 438	–	5 712 438	3,1	2,0
SEB Investment Management	–	4 707 787	–	4 707 787	2,6	1,7
AMF - Försäkring och fonder	–	3 522 407	–	3 522 407	1,9	1,2
Lannebo fonder	–	2 700 000	–	2 700 000	1,5	1,0
CBNY Norges Bank	–	2 675 977	–	2 675 977	1,5	0,9
Andra AP-fonden	–	2 546 661	–	2 546 661	1,4	0,9
Övriga	4 212	50 919 424	9 999 500	60 923 136	33,4	21,5
Totalt	11 229 432	161 167 420	10 000 000	182 396 852	100	100

Kalendarium preferensaktie

Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 oktober 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 oktober 2016
Förväntad 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
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 januari 2017
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 april 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 april 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 april 2017

Definitioner

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Fastighets AB Balder tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer hur Fastighets AB Balders nyckeltal definieras och beräknas.

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 ²⁾

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.

1) Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

2) Vid beräkning av Förvaltningsresultat före skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare reduceras även förvaltningsresultatet med innehav utan bestämmande inflytandes andel.

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

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾

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, tomträtsavgäld och fastighetsskatt.

Hyresvärde, Mkr ¹⁾

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 23 augusti 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, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

Kalendarium

Delårsrapport jan-sept 2016	3 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	22 februari 2017

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

Huvudkontor 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
Parkgatan 49 · Box 53 121 · 411 39 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
Rönnbergagatan 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