

Fastighets AB Balder

Bokslutskommuniké

januari-december 2016

- Förvaltningsresultatet före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 265 Mkr (1 780), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 22 % till 11,89 kr (9,71)
- Hyresintäkterna uppgick till 5 373 Mkr (2 711)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 5 474 Mkr (4 916) motsvarande 30,38 kr per stamaktie (28,98)
- Substansvärdet uppgick till 198,49 kr per stamaktie (159,14) och eget kapital (inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde) uppgick till 157,63 kr per stamaktie (128,03)

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 december 2016 ett värde om 86,2 Mdkr (68,5). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap



Hedin Bil, AMG Center, Göteborg

Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Oktober-december 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 1 427 Mkr (680).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 002 Mkr (508).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 35 % till 650 Mkr (482), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 28 % till 3,39 kr (2,64).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 2 211 Mkr (2 017). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,3 % (5,4).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med 312 Mkr (197).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 704 Mkr (2 506).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 536 Mkr (2 506) vilket motsvarar 14,05 kr per stamaktie (14,99).
- 51 fastigheter (712 avser Sato Oyj) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 4 632 Mkr (26 477).
- 22 fastigheter (1) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 681 Mkr (3).
- En kvittningsemission om 4 602 515 stamaktier till ett värde om 1 099 Mkr efter emissionskostnader har genomförts.
- Balder har tillträtt samtliga fastigheter i I.A Hedin Fastighet AB koncernen från Anders Hedin Invest AB. Tillträdet skedde den 30 november 2016. Antal förvärvade fastigheter uppgår till 43 stycken.
- Balder har erhållit en investment grade rating från Moody's om Baa3 med stable outlook.

Januari-december 2016

- Sato Ojys resultaträkning konsolideras för första gången från och med 1 januari 2016.
- Hyresintäkterna uppgick till 5 373 Mkr (2 711).
- Driftsöverskottet uppgick till 3 679 Mkr (1 944).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 27 % till 2 265 Mkr (1 780), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 22 % till 11,89 kr (9,71).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 4 932 Mkr (3 388). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,3 % (5,4).
- Värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet före skatt med -114 Mkr (227).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 6 093 Mkr (4 916).
- Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 5 474 Mkr (4 916) vilket motsvarar 30,38 kr per stamaktie (28,98).
- 116 fastigheter (723 inklusive Sato Oyj) har förvärvats till ett fastighetsvärde om 11 342 Mkr (28 660).
- 71 fastigheter (23) har avyttrats till ett fastighetsvärde om 1 990 Mkr (1 613).
- En riktad nyemission om 3 000 633 stamaktier samt en kvittningsemission om 4 602 515 stamaktier till ett totalt värde om 1 780 Mkr efter emissionskostnader har genomförts.
- Intressebolaget Brinova Fastigheter AB (publ) börsnoterades den 30 september 2016.

	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	1 427	680	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr ¹⁾	650	482	2 265	1 780	1 275	854	691	516	417	315
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	2 211	2 017	4 932	3 388	3 050	854	812	990	1 047	4
Värdeförändringar derivat, Mkr	312	197	-114	227	-624	433	-71	-520	148	-23
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	2 536	2 506	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248
Fastigheter redovisat värde, Mkr	86 177	68 456	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669

Data per stamaktie, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde ²⁾

Genomsnittligt antal aktier, tusental	176 965	163 825	173 598	162 753	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902
Resultat efter skatt, kr	14,05	14,99	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20
Förvaltningsresultat före skatt, kr	3,39	2,64	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79
Utestående antal aktier, tusental	180 000	172 397	180 000	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487
Eget kapital, kr	157,63	128,03	157,63	128,03	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	198,49	159,14	198,49	159,14	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16
Börskurs per bokslutsdag, kr	184,10	208,70	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Noterade intressebolag till marknadsvärde avser Collector AB (publ) och Brinova Fastigheter AB (publ).

VD har ordet

Bästa aktieägare

Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade under året med 22 % och uppgick till 11,89. För kvartal 4 blev motsvarande resultat 3,39 kr per stamaktie, en ökning med 28 % jämfört med samma period föregående år.

Substansvärdet per stamaktie ökade under året med 25 % till 198,49.

Aktuell intjäningsförmåga per stamaktie ökade 27 % från 10,64 till 13,52.

För vårt värdemässigt största intressebolag Collector ökade vinsten per aktie med 34 % och eget kapital per aktie ökade 41 %.

Vi kan således konstatera att 2016 blev ett år med fina förbättringar i nyckeltalen per aktie för både Balder och Collector.

För den långsiktige aktieägaren är det över tid viktigast att ha en tro om hur den framtida intjäningen kommer utvecklas (självlklart eller hur?) och att därefter ha en uppfattning av nuvärdet av framtida intjäning (s k diskonteringsfaktor). Små förändringar av dessa två nyckeltal ger dock stort utslag på värdet och både Balder och Collector är exempel på det under 2016.

Balders aktiekurs sjönk under året med 12 % trots att nyckeltalen per aktie förbättrades ca 25 %, med andra ord skulle aktiekursen varit ca 40 % högre 31 december 2016 om bedömningarna avseende intjäning och nuvärde varit likvärdiga med 31 december 2015.

För Collector noterades aktien 19 % lägre trots knappt ca 40 % bättre nyckeltal per aktie. Med samma bedömningar som föregående årsskifte skulle kursen således varit ca 70 % högre.

Att förväntningarna på aktiemarknaden kan variera så mycket skapar möjligheter för både lång och kortsiktiga investerare och jag tycker själv att det är fascinerande, intressant och roligt att följa förändringarna över åren.

Operativt

2016 var ett år då vi också, bortsett från ekonomiska nyckeltal, utvecklades positivt på många fronter. Balder investerar i många länder, fastighetskategorier och projekt samt via hel- och deläggande. Jag tycker personligen att alla delar av bolaget förbättrades vilket dessutom leder till fler möjligheter affärsmässigt.

Det är ett privilegium för mig att få jobba med Er alla!

2017 och framåt

Gissningsvis blir även 2017 ett år med bra efterfrågan på både lokaler och bostäder på våra marknader.

Även finansieringsförutsättningarna känns gynnsamma och då vi nu har officiell rating breddas vår finansieringsbas ytterligare.

Till våra finansiella mål har vi nu kompletterat soliditet-måttet (min 35 %) med belåningsgrad (max 55 %). Dessa nyckeltal är självklart snarlika men allt oftare används nyckeltalet belåningsgrad vilket gör att det är bra att förtydliga oss på den punkten.

Framtiden är ljus och trots stor konkurrens bland investerarna känner jag mig i vanlig ordning optimistisk avseende möjligheterna att över tid hitta rimligt bra investeringar.

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 detta 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 31 dec	2016 30 sept	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
Hyresintäkter	5 800	5 470	5 325	5 135	5 045	2 725	2 650	2 745	2 730	2 650	2 600
Fastighetskostnader	-1 695	-1 690	-1 685	-1 670	-1 635	-775	-760	-800	-800	-795	-785
Driftsöverskott	4 105	3 780	3 640	3 465	3 410	1 950	1 890	1 945	1 930	1 855	1 815
Förvaltnings- och administrationskostnader	-490	-490	-480	-440	-425	-175	-175	-170	-165	-165	-165
Förvaltningsresultat från intressebolag	505	470	420	355	340	560	500	410	220	200	180
Rörelseresultat	4 120	3 760	3 580	3 380	3 325	2 335	2 215	2 185	1 985	1 890	1 830
Finansnetto	-1 040	-1 025	-1 010	-930	-880	-530	-575	-575	-585	-580	-580
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-445	-445	-380	-400	-410	-	-	-	-	-	-
Förvaltningsresultat	2 635	2 290	2 190	2 050	2 035	1 805	1 640	1 610	1 400	1 310	1 250
Skatt	-570	-490	-470	-440	-439	-397	-361	-354	-308	-288	-275
Resultat efter skatt	2 065	1 800	1 720	1 610	1 596	1 408	1 279	1 256	1 092	1 021	975
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	1 865	1 600	1 520	1 410	1 396	1 208	1 079	1 056	892	821	775
Preferensaktieägare	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	13,52	11,92	11,55	10,73	10,64	9,88	8,87	8,68	7,39	6,83	6,47

Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

Enligt IFRS ska inte Collector AB (publ) och Brinova Fastigheter AB (publ) redovisas till marknadsvärde när Balder redovisar andel i intressebolag från dessa bolag. För att tydliggöra de noterade intressebolagens marknadsvärde redovisas nedan Collector och Brinova till börskurs per den 31 december. Brinova Fastigheter AB (publ) ingår från och med 30 september 2016 då bolaget börsnoterades.

Mkr	2016 31 dec	2015 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	86 177	68 456
Övriga materiella anläggningstillgångar	136	122
Andelar i intressebolag ^{1,2)}	6 673	6 549
Fordringar	1 357	1 497
Likvida medel och finansiella placeringar	1 592	1 025
Summa tillgångar	95 935	77 649
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ³⁾	36 791	29 325
Uppskjuten skatteskuld	5 808	4 071
Räntebärande skulder	49 580	41 063
Derivat	1 547	1 294
Övriga skulder	2 209	1 896
Summa eget kapital och skulder	95 935	77 649
1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) Collectors börskurs (kr)	4 661 103,00	5 224 127,00
2) Inklusive Balders marknadsvärde av Brinova Fastigheter AB (publ) Brinovas börskurs (kr)	282 15,30	– –
3) Varav innehav utan bestämmande inflytande	5 540	4 377

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2016 31 dec	2015 31 dec
Ingående eget kapital	29 325	14 261
Årets totalresultat	6 507	4 909
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	–200	–200
Nyemission, efter emissionskostnader	1 780	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
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	554	–
Årets förändring av noterade intressebolag till marknadsvärde	–962	4 273
Utgående eget kapital	36 791	29 325

Resultat, intäkter och kostnader

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 2 653 Mkr (1 780). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 27 % och uppgick till 2 265 Mkr (1 780), vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 22 % till 11,89 kr (9,71). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 419 Mkr (457).

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 6 093 Mkr (4 916). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 5 474 Mkr (4 916), motsvarande 30,38 kr per stamaktie (28,98). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 4 932 Mkr (3 388), värdeförändringar avseende räntederivat med –114 Mkr (227) samt resultat från andelar i intressebolag om 590 Mkr (831).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 98 % till 5 373 Mkr (2 711). Ökningen beror främst på Sato Oyj, vars resultaträkning konsoliderades för första gången från och med 1 januari 2016. Kontraktsporföljens hyresvärde per 31 december uppgick till 6 089 Mkr (5 257). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 583 kr/kvm (1 508) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 95 % (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid årets slut uppgick till 289 Mkr (182) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 693 Mkr (767) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på konsolideringen av Sato Oyj.

Driftsöverskottet har ökat med 89 % till 3 679 Mkr (1 944), vilket innebär en överskottsgrad om 68 % (72). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet (se även sidan 9). Årets realiserade värdeförändringar uppgick till 4 847 Mkr (3 323). Realiserade värdeförändringar uppgick till 85 Mkr (65).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 5,3 % (5,4). Årets värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och något lägre avkastningskrav.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under året till 488 Mkr (185). 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. Under september månad börsnoterades även Balders intressebolag Brinova Fastigheter AB (publ), Balders ägarandel uppgår per 31 december till 25,5 %. För att förtydliga dessa två intressebolags värde i Balder, redovisas även koncernens rapport över finansiell ställning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde (se sidan 5).

Under året har 49 % av aktierna i Sjaelsö Management ApS förvärvats. Sjaelsö Management är en av de större aktörerna inom projektutveckling och bygglösning i Danmark.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under året till 590 Mkr (831) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 419 Mkr (457).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 343 Mkr (410).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –973 Mkr (–437) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till –114 Mkr (227). Årets negativa värdeförändring avseende derivat beror på att räntenivån har minskat under året. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

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

Skatt

Balders skattekostnad uppgick till –1 550 Mkr (–862), varav –226 Mkr (4) är aktuell skattekostnad för året, vilket framförallt är hänförligt till konsolideringen av Sato Oyj, samt en uppskjuten skattekostnad om –1 325 Mkr (–866). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –135 Mkr (4).

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 5 808 Mkr (4 071).

Fjärde kvartalet 2016

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2016 ökade med 54 % och uppgick till 742 Mkr (482). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för fjärde kvartalet 2016 ökade med 35 % och uppgick till 650 Mkr (482) vilket motsvarar en ökning per stamaktie med 28 % till 3,39 kr (2,64). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 125 Mkr (128). Hyresintäkterna uppgick till 1 427 Mkr (680) och fastighetskostnaderna till 425 Mkr (172), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 97 % till 1 002 Mkr (508). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror till stora delar på att Sato Oyj konsoliderades från och med 1 januari 2016. Överskottsgraden uppgick till 70 % (75). Den minskade överskottsgraden beror på konsolideringen av Sato Oyj som huvudsakligen äger bostadsfastigheter, vilka generellt sett har högre fastighetskostnader jämfört med kommersiella fastigheter.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 704 Mkr (2 506). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 536 Mkr (2 506) motsvarande 14,05 kr per stamaktie (14,99). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 2 211 Mkr (2 017), värdeförändringar avseende räntederivat med 312 Mkr (197) samt resultat från andelar i intressebolag om 236 Mkr (359). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 5,3 % vilket är oförändrat jämfört med den 30 september 2016.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 135 Mkr (1 193). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 8 401 Mkr (5 635).

Årets förvärv av fastigheter 7 648 Mkr (2 097), investeringar i befintliga fastigheter och projekt 1 843 Mkr (791), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar,

intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande 785 Mkr (4 857), betald utdelning preferensaktier om 200 Mkr (200) samt utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 107 Mkr (–) summerar till 10 583 Mkr (7 945).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 2 891 Mkr (762), genom försäljningar av fastigheter 1 651 Mkr (1 606), finansiella placeringar 225 Mkr (504), nyemission 682 Mkr (1 705), nyemission i dotterföretaget Sato Oyj 420 Mkr (–) samt en nettoupplåning om 5 382 Mkr (3 788), vilket summerar till 11 250 Mkr (8 365).

Totalt uppgår årets kassaflöde till 667 Mkr (421). Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 4 827 Mkr (4 545) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 1 942 Mkr (1 339).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 december uppgick till 546 personer (522), varav 255 kvinnor (234). 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 året till 209 Mkr (147).

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 311 Mkr (1 061). Utdelning från dotterbolag ingick med 1 430 Mkr (800), värdeförändringar avseende orealiserade räntederivat uppgick till –151 Mkr (199) och lämnade koncernbidrag uppgick till –568 Mkr (–340).

Utdelningsförslag

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

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisningen för 2016 kommer att finnas tillgänglig på Balders hemsida, www.balder.se, från och med vecka 14 2017.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum torsdagen den 11 maj klockan 16:00 på Radisson BLU Scandinavia Hotel, Södra Hamngatan 59 i Göteborg.

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 december 1 220 förvaltningsfastigheter (1 177) med en uthyrningsbar yta om ca 3 806 tkvm (3 430) till ett värde om 86 177 Mkr (68 456), inklusive projektfastigheter. Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 6 025 Mkr (5 173).

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 2016-12-31¹⁾

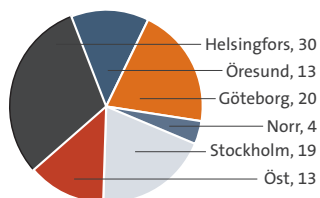
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	501	1 010 505	2 122	2 100	2 025	95	24 393	28
Stockholm	61	533 904	927	1 736	867	94	15 797	18
Göteborg	194	903 206	1 150	1 274	1 108	96	17 053	20
Öresund	71	418 022	624	1 493	580	93	10 368	12
Öst	314	758 121	992	1 309	949	96	11 021	13
Norr	79	181 755	209	1 150	206	99	3 086	4
Totalt	1 220	3 805 512	6 025	1 583	5 736	95	81 718	95
Projekt			64		64		4 459	5
Totalt	1 220	3 805 512	6 089	1 583	5 800	95	86 177	100

Fördelat per fastighetskategori

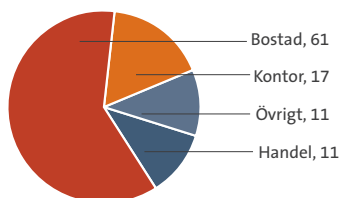
Bostäder	1 020	2 531 547	3 973	1 569	3 819	96	48 775	57
Kontor	68	432 228	865	2 002	783	90	14 139	16
Handel	89	499 778	598	1 197	569	95	9 154	11
Övrigt	43	341 960	588	1 718	565	96	9 650	11
Totalt	1 220	3 805 512	6 025	1 583	5 736	95	81 718	95
Projekt			64		64		4 459	5
Totalt	1 220	3 805 512	6 089	1 583	5 800	95	86 177	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid årets 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. Fastigheterna i Sverige, Danmark och Norge värderas med avkastningsmetoden. I Finland används förutom avkastningsmetoden även ortprismetoden samt värdering till anskaffningsvärde. Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,3 % (5,4) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet under perioden eller vid varje årsskifte. Under året har Balder externvärderat ca 40 % av fastigheterna inklusive Satos fastighetsbestånd. De externa värderingarna var mindre än 1 % högre än de interna värderingarna per årsskiftet. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Projektfastigheter

Balder har per den 31 december pågående bostadsprojekt med en förväntad total investering om 8,0 Mdkr varav ca 4,0 Mdkr 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 1 400 lägenheter och i Helsingfors ca 1 300 lägenheter under produktion.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders fastigheter uppgick den 31 december till 86 177 Mkr (68 456). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 4 847 Mkr (3 323) och är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och något lägre avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 13 185 Mkr (29 451) investerats, varav 11 342 Mkr (28 660) avser förvärv och 1 843 Mkr (791) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Största delen av årets förvärv av fastigheter avser förvärv i Sato Oyj samt de förvärvade fastigheterna från I.A Hedin Fastighet AB koncernen. Under året har fastigheter sålts till ett försäljningsvärde om 1 990 Mkr (1 613). Resultatet från fastighetsförsäljningarna uppgick till 85 Mkr (65). 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	486
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	1 843		791	
Förvärv	11 342	116	28 660	714
Avyttringar/omklassificeringar	-1 905	-73	-1 542	-23
Värdeförändring fastigheter, realiserade	4 847		3 323	
Valutaförändring	1 593		-158	
Fastighetsbestånd 31 december	86 177	1 220	68 456	1 177

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
Tre	6	Sato Oyj	Finland	Bostad	27 257
Fyra	8	Sato Oyj	Finland	Bostad	17 249
Fyra	1	Plutonen 1	Borås	Handel	13 120
Fyra	1	Göteborg Tuve 116:6	Göteborg	Handel	3 213
Fyra	1	Högsbo 36:8	Göteborg	Handel	2 448
Fyra	1	Visionen 4	Jönköping	Handel	22 833
Fyra	1	Hede 4:14	Kungsbacka	Handel	4 177
Fyra	1	Kärra 32:22	Göteborg	Handel	2 800
Fyra	1	Leoparden 2	Mölndal	Handel	22 640
Fyra	1	Pianot 5	Mölndal	Handel	2 329
Fyra	1	Högsbo 36:2	Göteborg	Handel	6 053
Fyra	1	Kardanen 4	Varberg	Handel	3 847
Fyra	1	Gaslyktan 2	Mölndal	Handel	3 564
Fyra	1	Frölandsgärdet 2	Uddevalla	Handel	5 651
Fyra	1	Fullriggaren 1	Trollhättan	Handel	2 200
Fyra	1	Smedjan 3	Alingsås	Handel	3 222
Fyra	1	Presenten 1	Mölndal	Handel	13 577
Fyra	1	Kärra 95:3	Göteborg	Handel	7 209
Fyra	1	Presenten 2	Mölndal	Handel	2 325
Fyra	1	Kärra 73:1-2	Göteborg	Handel	4 372
Fyra	1	Varmvattnet 3	Stockholm	Handel	33 009
Fyra	1	Fordonet 1	Karlskoga	Handel	1 660
Fyra	1	Alptanäs 1	Stockholm	Handel	9 794
Fyra	1	Paletten 2	Linköping	Handel	5 757
Fyra	1	Papegojan 1	Linköping	Handel	7 805
Fyra	1	Grävmaskinen 23	Södertälje	Handel	2 391
Fyra	1	Danmarks-Säby 11:1	Uppsala	Handel	21 439
Fyra	1	Stjärnregnet 1	Örebro	Handel	4 341
Fyra	1	Stenalyckan 2	Halmstad	Handel	3 750
Fyra	1	Eketånga 24:47	Halmstad	Handel	3 220
Fyra	1	Eketånga 24:20	Halmstad	Handel	5 836
Fyra	1	Hammar 9:184	Kristianstad	Handel	5 135
Fyra	1	Topplocket 1	Kristianstad	Handel	6 509
Fyra	1	Hästkälken 3	Malmö	Handel	2 290
Fyra	1	Sjötungan 1	Värnamo	Handel	5 349
Fyra	1	Linné 9	Ljungby	Handel	1 975
Fyra	1	Anderstorp 8:16	Gislaved	Handel	1 500
Fyra	1	Taktäckaren 6	Ängelholm	Handel	6 760
Fyra	1	Automobilen 1	Malmö	Handel	8 045
Fyra	1	Kopparkisen 13	Lund	Handel	4 804

Fort. Fastighetstransaktioner 2016

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Fyra	1	Tågarp 16:12	Burlöv	Handel	3 360
Fyra	1	Huggjärnet 10	Helsingborg	Handel	11 110
Fyra	1	Skräddaren 5	Ängelholm	Handel	1 172
Fyra	1	Zirkonen 3	Helsingborg	Handel	5 500
Fyra	1	Verkstaden 11, Snickeriet 16-17	Trelleborg	Handel	1 820
Totalt	116				505 302
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
Tre	1	Mjälaryd 3:300	Jönköping	Bostad	2 948
Tre	1	Hålan 6:2	Jönköping	Bostad	10 280
Tre	1	Lejoninnan 10	Jönköping	Bostad	11 161
Tre	1	Björnen 6	Jönköping	Kontor	949
Tre	1	Tigern 7	Jönköping	Bostad	6 001
Tre	7	Sato Oyj	Finland	Bostad	28 458
Fyra	1	Resedan 15	Vänersborg	Bostad	2 406
Fyra	21	Sato Oyj	Finland	Bostad	36 004
Totalt	71				132 222

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. Därutöver har under året Trenum AB tillkommit, där Balder är hälftenägare tillsammans med Tredje AP-fonden. 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, 25,5 % (35) av Brinova Fastigheter AB (publ) och 49 % (–) av Sjaelsö Management ApS. För mer information om dessa intressebolag, se respektive bolags webbsida: Collector.se, Tornet.se, Brinova.se och Sjaelsømanagement.dk.

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2016-12-31¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	45	108 794	164	1 508	160	98	2 649	44
Göteborg	11	47 506	58	1 213	54	93	892	15
Öresund	25	62 536	91	1 455	89	98	1 344	22
Totalt	81	218 836	313	1 429	303	97	4 885	82
Projekt			21		21		1 106	18
Totalt	81	218 836	333	1 429	324	97	5 991	100

Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	27	45 453	69	1 524	68	98	1 329	22
Kontor	11	29 315	55	1 871	50	91	900	15
Handel	34	94 964	105	1 111	103	98	1 512	25
Övrigt	9	49 104	83	1 692	83	99	1 145	19
Totalt	81	218 836	313	1 429	303	97	4 885	82
Projekt			21		21		1 106	18
Totalt	81	218 836	333	1 429	324	97	5 991	100

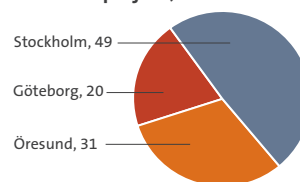
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid årets slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

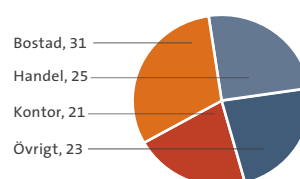
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2016 31 dec	2015 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	5 991	4 414
Övriga tillgångar	54	247
Likvida medel	203	61
Summa tillgångar	6 248	4 723
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	2 549	1 726
Räntebärande skulder	3 319	2 501
Övriga skulder	379	496
Summa eget kapital och skulder	6 248	4 723

Redovisat värde per region inklusive projekt, %



Redovisat värde per fastighetskategori 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 7,1 år (6,3). Balders 10 största kontrakt svarar för 5,6 % (6,1) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,8 år (11,1).

Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,8 % (0,9) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,0 % (2,7) av de totala hyresintäkterna.

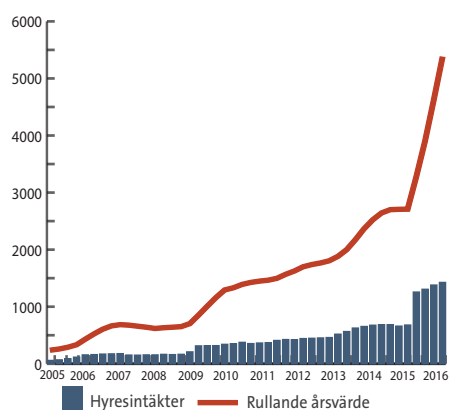
Hyreskontraktstruktur 2016-12-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2017	1 071	37	176	3
2018	694	24	237	4
2019	491	17	270	5
2020	329	11	222	4
2021–	329	11	1 095	19
Summa	2 914	100	2 000	34
Bostad ¹⁾	38 000		3 740	64
P-plats ¹⁾	5 879		17	0
Garage ¹⁾	4 529		43	1
Summa	51 322		5 800	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

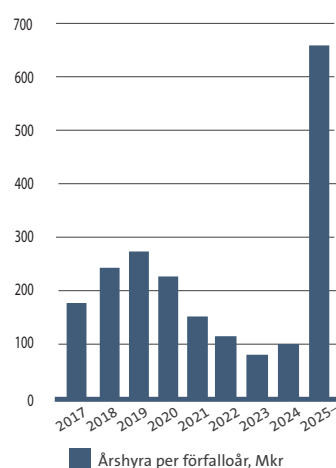
Hyresintäkter

Mkr



Förfallostruktur kommersiella avtal

Mkr



Balders 10 största kunder

per 2016-12-31

- I. A. Hedin Bil AB
- ICA Sverige AB
- Kopparbergs Bryggerier
- Norska staten
- Profilhotels
- Scandic Hotels AB
- SCA Hygiene Products AB
- Stockholms stad
- Stureplansgruppen
- Winn Hotel Group

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital, inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde, uppgick den 31 december till 36 791 Mkr (29 325) och soliditeten uppgick till 38,3 % (37,8).

Det egna kapitalet har under året ökat med årets totalresultat om 6 507 Mkr (4 909), nyemission efter emissionskostnader om 1 780 Mkr (1 705) samt med minoritetens 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, marknadsvärdet förändringen av innehavet i Collector AB (publ) och Brinova Fastigheter AB (publ) –962 Mkr (4 273), 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 10 972 Mkr (7 865) utestående samt utestående certifikat om 3 002 Mkr (2 680).

De säkerställda skulderna i förhållande till de totala tillgångarna uppgick till 39,6 % (42,2) per den 31 december.

Finansiella mål

		Mål	Utfall ¹⁾
Soliditet, %	min.	35,0	38,3
Belåningsgrad, %	max.	55,0	50,0
Räntetäckningsgrad, ggr	min.	2,0	3,7

1) Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde.

Ränteförfallostruktur per 2016-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	25 975	1,0	52
1–2 år	4 742	4,6	10
2–3 år	1 959	3,3	4
3–4 år	4 416	2,7	9
4–5 år	7 736	3,0	16
> 5 år	4 752	3,0	10
Summa	49 580	2,1	100

Kreditbindning per 2016-12-31

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	16 174	33
1–2 år	5 115	10
2–3 år	8 677	18
3–4 år	6 199	13
4–5 år	5 268	11
> 5 år	8 147	16
Summa	49 580	100

Balder hade per den 31 december kreditfaciliteter om 4 827 Mkr (4 745) varav 4 827 Mkr (4 545) var outnyttjade. Utöver dessa faciliteter hade Balder likvida medel, outnyttjad checkkredit samt finansiella placeringar om 1 942 Mkr (1 339). Balder har dessutom kreditfaciliteter som fullt ut täcker kommande betalningar för pågående byggnationer.

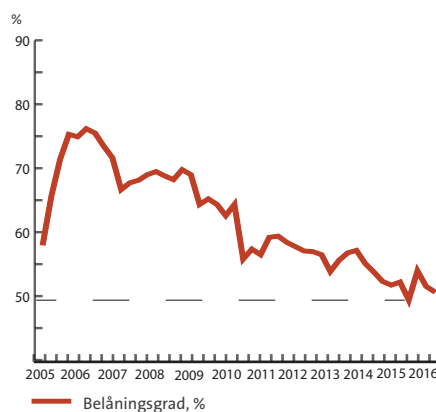
Räntebindningstiden respektive kreditbindningstiden uppgick till 2,4 år (2,9) och 4,2 år (4,4).

Under december erhöll Balder en investment grade rating från Moody's om Baa3 med stable outlook. Ratingen återspeglar främst bolagets fokus på bostadsfastigheter i Sverige och Finland, bolagets kommersiella fastigheter i centrala lägen i Sveriges största städer och bolagets konservativa utdelningspolicy.

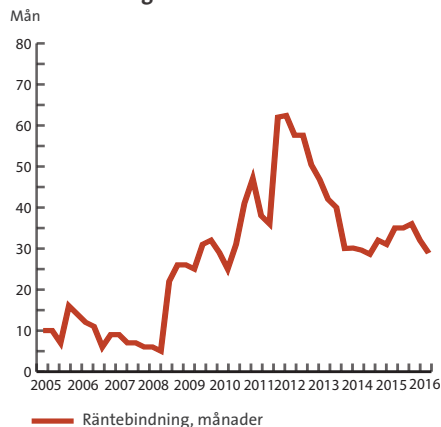
Finansiella mål

Balders finansiella mål är att soliditeten över tid inte ska understiga 35 %, att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2,0 ggr och att belåningsgraden inte ska överstiga 55 %. Belåningsgraden beräknas som netto räntebärande skulder dividerat med balansomslutning inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde. Per den 31 december var soliditeten 38,3 % (37,8), räntetäckningsgraden 3,7 ggr (5,1) och belåningsgraden 50,0 % (51,6).

Belåningsgrad



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter årets utgång

Balder har i två olika affärer avyttrat samtliga fastigheter i Tranås, Falköping, Arboga och Köping. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 221 000 kvm och det har åsatts ett fastighetsvärde om drygt 2 miljarder kronor i affärerna. Försäljningarna överstiger Balders bokförda värde med cirka 130 miljoner kronor motsvarande 7 % och kommer att redovisas under andra kvartalet 2017. I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning som 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 34 Mkr (29) 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.

Bolaget tillämpar de nya riktlinjerna för alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" (APMs) från ESMA. Definitioner av nyckeltalen finns på sidan 25.

Styrelsens förslag till årsstämma 2017

Inför årsstämman den 11 maj 2017 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om att:

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

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Göteborg den 22 februari 2017

Erik Selin

Verkställande direktör

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets AB Balder (publ), org nr 556525-6905 per 31 december 2016 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning

har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Göteborg den 22 februari 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svärdström

Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hysesintäkter	1 427	680	5 373	2 711
Fastighetskostnader	-425	-172	-1 693	-767
Driftsöverskott	1 002	508	3 679	1 944
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	23	1	85	65
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	2 188	2 016	4 847	3 323
Övriga intäkter/kostnader	10	1	17	2
Poster av engångskaraktär	–	9	–	9
Förvaltnings- och administrationskostnader	-130	-50	-488	-185
Andel i resultat från intressebolag	236	359	590	831
Rörelseresultat	3 328	2 844	8 730	5 988
Finansnetto	-264	-105	-973	-437
Värdeförändringar derivat	312	197	-114	227
Resultat före skatt	3 376	2 936	7 643	5 778
Skatt	-672	-431	-1 550	-862
Periodens/årets resultat	2 704	2 506	6 093	4 916
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	2 536	2 506	5 474	4 916
Innehav utan bestämmande inflytande	168	–	619	–
	2 704	2 506	6 093	4 916
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-75	-18	438	3
Kassaflödessäkringar efter skatt	87	–	-26	–
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	0	-7	2	-10
Periodens/årets totalresultat	2 716	2 482	6 507	4 909
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	2 549	2 482	5 685	4 909
Innehav utan bestämmande inflytande	167	–	823	–
	2 716	2 482	6 507	4 909
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr ¹⁾	742	482	2 653	1 780
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr ¹⁾	650	482	2 265	1 780
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr ²⁾	3,39	2,64	11,89	9,71
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ²⁾	14,05	14,99	30,38	28,98
1) Inklusive Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat	125	128	419	457

2) Reducerat med preferensaktieutdelning för perioden.

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2016 31 dec	2015 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	86 177	68 456
Övriga materiella anläggningstillgångar	136	122
Andelar i intressebolag	3 362	2 276
Fordringar	1 357	1 497
Likvida medel och finansiella placeringar	1 592	1 025
Summa tillgångar	92 623	73 376
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ¹⁾	33 479	25 052
Uppskjuten skatteskuld	5 808	4 071
Räntebärande skulder	49 580	41 063
Derivat	1 547	1 294
Övriga skulder	2 209	1 896
Summa eget kapital och skulder	92 623	73 376
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande.	5 540	4 377

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2016 31 dec	2015 31 dec
Ingående eget kapital	25 052	14 261
Årets totalresultat	6 507	4 909
Beslutad och skuldförd utdelning till preferensaktieägarna	-200	-200
Nyemission, efter emissionskostnader	1 780	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
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	554	-
Utgående eget kapital	33 479	25 052

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Driftsöverskott	1 002	508	3 679	1 944
Övriga intäkter/kostnader	10	1	17	2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-130	-50	-488	-185
Återläggning av avskrivningar	15	4	26	15
Övriga justeringar	-	4	-	0
Betalt finansnetto	-258	-154	-939	-586
Betald skatt	-21	6	-160	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	618	319	2 135	1 193
Förändring rörelsefordringar	161	-126	176	-660
Förändring rörelseskulder	141	-87	580	228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	920	107	2 891	762
Förvärv av fastigheter	-3 233	-2	-7 648	-2 097
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-22	2	-41	-4
Förvärv av finansiella placeringar	-102	-19	-145	-542
Förvärv av aktier i intressebolag	-51	-4	-493	-92
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-311	-191	-1 843	-791
Förvärv av dotterföretag ¹⁾	-	-1 676	-	-4 219
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-107	-
Försäljning av fastigheter	650	3	1 651	1 606
Försäljning av finansiella placeringar	-	11	225	504
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 069	-1 875	-8 401	-5 635
Nyemission, efter emissionskostnader	-	1 705	682	1 705
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen i Sato Oyj	-	-	420	-
Utbetald utdelning preferensaktier	-50	-50	-200	-200
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-107	-
Upptagna lån	3 262	615	10 783	5 209
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-1 403	-446	-5 401	-1 421
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 808	1 824	6 177	5 293
Periodens/årets kassaflöde	-341	55	667	421
Likvida medel vid periodens/årets början	1 628	565	620	199
Likvida medel vid periodens/årets slut	1 287	620	1 287	620
Outnyttjade checkkrediter	350	314	350	314
Finansiella placeringar	305	405	305	405

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

Segmentinformation

Mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hyresintäkter				
Helsingfors	506	—	1 901	—
Stockholm	221	202	819	843
Göteborg	280	241	1 030	938
Öresund	131	108	496	414
Öst	236	88	933	352
Norr	52	41	193	164
Totalt	1 427	680	5 373	2 711
Driftsöverskott				
Helsingfors	302	—	1 224	—
Stockholm	167	157	610	643
Göteborg	223	171	743	650
Öresund	105	88	405	315
Öst	167	64	566	233
Norr	37	28	130	103
Totalt	1 002	508	3 679	1 944

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 3 679 Mkr (1 944) och resultat före skatt 7 643 Mkr (5 778) består av värdeförändringar fastigheter 4 932 Mkr (3 388), övriga intäkter/kostnader 17 Mkr (2), poster av engångskaraktär 0 Mkr (9), förvaltnings- och administrationskostnader –488 Mkr (–185), andel i resultat från intressebolag 590 Mkr (831), finansnetto –973 Mkr (–437) samt värdeförändringar derivat –114 Mkr (227).

Mkr	2016 31 dec	2015 31 dec
Förvaltningsfastigheter		
Helsingfors	24 393	19 595
Stockholm	15 797	13 550
Göteborg	17 053	12 887
Öresund	10 368	6 581
Öst	11 021	9 085
Norr	3 086	2 178
Totalt redovisat värde exklusive projekt	81 718	63 876
Projekt	4 459	4 581
Totalt redovisat värde inklusive projekt	86 177	68 456

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar och realiserade värdeförändringar, med 4 798 Mkr i region Helsingfors, 2 247 Mkr i region Stockholm, 4 166 Mkr i region Göteborg, 3 787 Mkr i region Öresund, 908 Mkr i region Norr samt med 1 936 Mkr i region Öst. Koncernens projekt har minskat med 122 Mkr. Satos fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehavet i Norge klassificeras under region Norr.

Nyckeltal inklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	176 965	163 825	173 598	162 753
Resultat efter skatt, kr	14,05	14,99	30,38	28,98
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	2,68	3,01	9,37	10,00
Förvaltningsresultat före skatt, kr	3,39	2,64	11,89	9,71
Driftsöverskott, kr	4,62	3,10	17,02	11,94
Utestående antal aktier, tusental	180 000	172 397	180 000	172 397
Eget kapital, kr	157,63	128,03	157,63	128,03
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	198,49	159,14	198,49	159,14
Börskurs per bokslutsdagen, kr	184,10	208,70	184,10	208,70
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 583	1 508	1 583	1 508
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 507	1 455	1 507	1 455
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	95	96
Överskottsgrad, %	70	75	68	72
Redovisat värde, kr/kvm	21 473	18 622	21 473	18 622
Antal förvaltningsfastigheter	1 220	1 177	1 220	1 177
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 806	3 430	3 806	3 430
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	650	482	2 265	1 780
Finansiella				
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	14,4	20,8	20,9	28,2
Avkastning totalt kapital, %	6,9	7,3	9,9	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	5,6	3,7	5,1
Soliditet, %	38,3	37,8	38,3	37,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,3	1,4
Belåningsgrad, %	50,0	51,6	50,0	51,6

Nyckeltal exklusive noterade intressebolag till marknadsvärde

	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
Eget kapital, kr	139,23	103,24	139,23	103,24
Finansiella				
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	16,8	25,1	24,6	32,3
Avkastning totalt kapital, %	7,2	7,7	10,4	10,9
Soliditet, %	36,1	34,1	36,1	34,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,5	1,6
Belåningsgrad, %	51,8	54,6	51,8	54,6

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Nettoomsättning	66	45	209	147
Administrationskostnader	-63	-51	-224	-167
Rörelseresultat	3	-6	-14	-20
Resultat från finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	—	—	1 430	800
Övrigt finansnetto	135	136	579	492
Värdeförändringar derivat	299	185	-151	199
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	437	316	1 843	1 470
Bokslutsdispositioner				
Lämnade koncernbidrag	-568	-340	-568	-340
Resultat före skatt	-131	-24	1 275	1 130
Uppskjuten skatt	31	9	36	-69
Periodens/årets resultat ¹⁾	-101	-16	1 311	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 31 dec	2015 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	25	20
Finansiella anläggningstillgångar	5 087	3 537
Fordringar på koncernbolag	24 629	21 676
Kortfristiga fordringar	15	10
Likvida medel och finansiella placeringar	1 144	394
Summa tillgångar	30 900	25 637
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	11 953	9 063
Räntebärande skulder	13 170	10 968
Skulder till koncernbolag	4 440	4 507
Derivat	888	737
Övriga skulder	449	363
Summa eget kapital och skulder	30 900	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. Bolagets börsvärde per den 31 december uppgick till 36 371 Mkr (39 099).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 34,5 % (35,9) av kapitalet och 48,2 % (49,5) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 20 % (22) av utestående stamaktier.

Stamaktier

Stamaktien hade vid årets utgång 14 000 aktieägare (9 300). Under året omsattes ca 90,2 miljoner aktier (67,7) vilket motsvarar i genomsnitt ca 357 000 aktier per handelsdag (270 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 52 % (42). Kursen på stamaktien var den 31 december 184,10 kr (208,70) och motsvarar en nedgång med 11,8 % sedan årsskiftet.

Preferensaktier

Preferensaktien hade vid årets utgång 9 300 aktieägare (8 700). Under perioden omsattes ca 3,3 miljoner aktier (3,3), vilket motsvarar i genomsnitt ca 13 000 aktier per handelsdag (13 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 33 % (33). Den 31 december var börskursen för preferens-

aktien 323,30 kr (312,00) och motsvarar en uppgång med 3,6 % sedan årsskiftet och en totalavkastning om 10,0 % sedan årsskiftet.

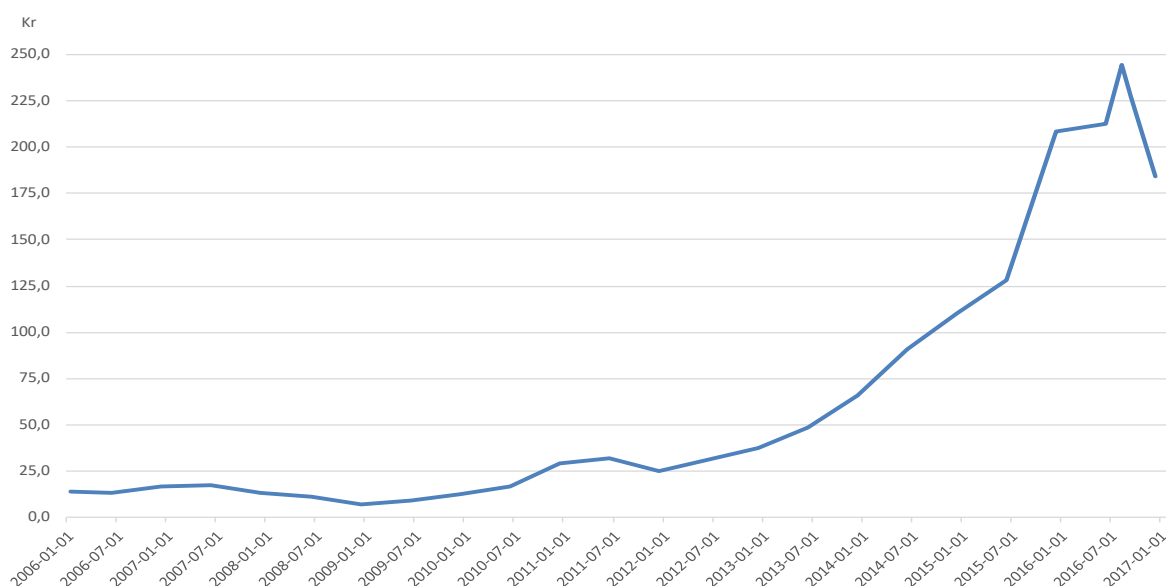
Aktiekapital

Balder genomförde under september en riktad nyemission om 3 000 633 stamaktier, vilket inbringade 681 Mkr efter emissionskostnader. För befintliga stamaktieägare innebar emissionen en utspädningseffekt om 1,7 % på kapitalet. Under december genomfördes en kvittningsemission om 4 602 515 stamaktier, vilket inbringade 1 099 Mkr efter emissionskostnader. Emissionen innebar en utspädnings-effekt om 2,6 % på kapitalet för befintliga aktieägare. Efter emissionerna och per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 190 000 000 kr fördelat på 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr, varav 11 229 432 av serie A, 168 770 568 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Totalt antal utestående aktier uppgår till 190 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

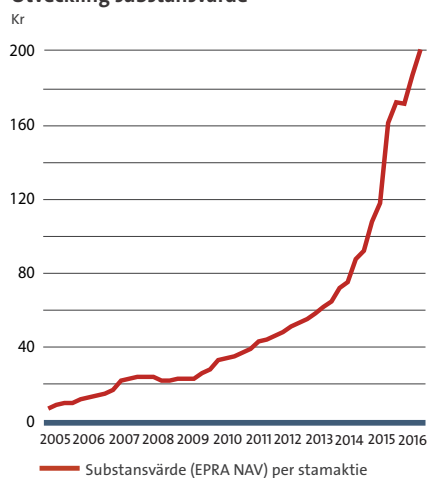
EPRA nyckeltal

	2016 jan-dec	2015 jan-dec
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	35 728	27 436
EPRA NAV, kr per aktie	198,49	159,14
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad), %	5	4

Aktiekursens utveckling



Utveckling substansvärde



Börskurs/substansvärde



Ägarförteckning per 2016-12-31

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	34,5	48,2
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	8,7	14,7
Swedbank Robur fonder	—	11 707 995	—	11 707 995	6,2	4,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	7 571 909	—	7 571 909	4,0	2,6
JPM Chase	—	6 671 346	80 781	6 752 127	3,6	2,3
Handelsbanken Fonder AB	—	6 343 346	—	6 343 346	3,3	2,2
Anders Hedin Invest AB	—	5 000 000	—	5 000 000	2,6	1,7
SEB Investment Management	—	3 304 313	—	3 304 313	1,7	1,1
Lannebo fonder	—	2 950 000	—	2 950 000	1,6	1,0
CBNY Norges Bank	—	2 614 143	—	2 614 143	1,4	0,9
Övriga	4 212	51 854 076	9 918 719	61 777 007	32,5	21,2
Totalt	11 229 432	168 770 568	10 000 000	190 000 000	100	100

Kalendarium preferensaktie

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
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 juli 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juli 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 juli 2017
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	6 oktober 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 oktober 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 oktober 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.

Belåningsgrad, %

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

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 årets slut.

Aktierelaterade

Eget kapital per stamaktie, kr

Eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet utestående stamaktier vid årets 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 årets 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, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Hyresvärde, Mkr ¹⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

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.

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 22 februari 2017.

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 0706-07 47 90 eller ekonomidirektör Magnus Björndahl, telefon 0735-58 29 29.

Ekonomisk information

På Balders hemsida, www.balder.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

Kalendarium

Årsredovisning	Vecka 14, 2017
Årsstämma	11 maj 2017
Delårsrapport jan-mars 2017	11 maj 2017
Delårsrapport jan-juni 2017	22 augusti 2017
Delårsrapport jan-sept 2017	2 november 2017
Bokslutskommuniké 2017	22 februari 2018

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 Wetterlinggatan 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
Södergatan 76 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30
Kalendegatan 26 · 211 35 Malmö · Tel 040-600 96 50

Öst Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90
Kapellgatan 29 A · 732 45 Arboga · Tel 0589-194 50
Rönnergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel 021-14 90 98
Storgatan 51 · 573 32 Tranås · Tel 0140-654 80

Norr Tunadalsgatan 6 · 731 31 Köping · Tel 0221-377 80
Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80
Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80
Affärsgatan 4 D · 862 31 Kvissleby · Tel 060-55 47 10

Uthyrning Tel 020-151 151

Kundservice Tel 0774-49 49 49