



Balders årsredovisning 2015

*Människorna
bakom Balder*

Innehåll

- 3 Var, hur och varför
- 4 VD har ordet
- 6 Styrelsens ordförande har ordet
- 7 Flerårsöversikt
- 8 Balders utveckling
- 10 Affärsidé, strategi och mål
- 12 Aktuell intjäningsförmåga
- 13 Aktien och ägarna
- 16 Våra kunder
- 18 Organisation och medarbetare
- 20 Hållbart företagande
- 24 Cirkus – med en underhållande historia
- 26 Fastighetsmarknaden
- 28 Den danska fastighetsmarknaden
- 29 Den finska fastighetsmarknaden
- 30 Balders fastighetsbestånd
- 32 Bostadsfastigheter
- 34 Kommersiella fastigheter
- 36 Transaktioner
- 39 Sato Oyj
- 40 Bovieran
- 42 Fastighets- och projektutveckling
- 45 Fastighetsvärdering
- 48 Finansiering
- 50 Intressebolag
- 53 Möjligheter och risker

Ekonomisk redovisning

- 57 Definitioner, adresser och kalendarium
- 58 Koncernens rapport över finansiell ställning inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde
- 59 Förvaltningsberättelse

Koncernens rapport över

- 64 Totalresultat
- 65 Finansiell ställning
- 66 Förändringar i eget kapital
- 67 Kassaflödesanalys

Moderbolaget

- 68 Resultaträkning
- 69 Balansräkning
- 70 Förändringar i eget kapital
- 71 Kassaflödesanalys

- 72 Noter
- 93 Revisionsberättelse
- 94 Bolagsstyrning
- 99 Styrelse och revisor
- 100 Ledning
- 101 Fastighetsförteckning

Årsstämma

Årsstämman i Fastighets AB Balder (publ) äger rum den 10 maj 2016 klockan 16.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsportsavenyen 36-38 i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 3 maj 2016, dels anmäla sitt deltagande till bolaget antingen per brev till Fastighets AB Balder, Box 53121, 400 15 Göteborg, per telefon 031-10 95 70, fax 031-10 95 99 eller per e-post till eve.knight@balder.se. För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär som finns tillgängligt på www.balder.se. Anmälan ska vara Balder tillhanda senast den 3 maj 2016 klockan 16.00.

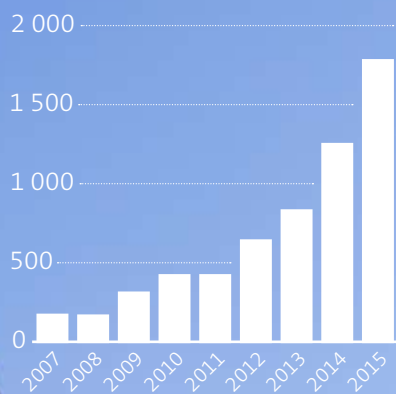
Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer alternativt organisationsnummer, adress och telefonnummer samt registrerat aktieinnehav. Aktieägare som företräds genom ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt, som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än fem år. Den som företräder juridisk person ska förete registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling utvisande behörig firmatecknare. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta omregistrera aktierna i eget namn för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast tisdagen den 3 maj 2016.



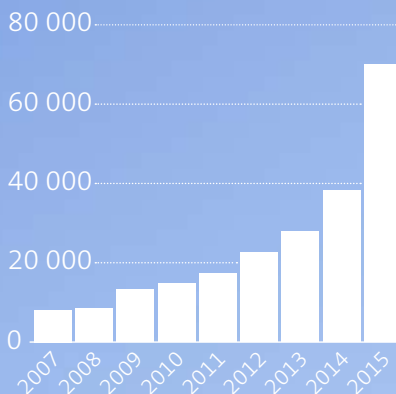
Var, hur och varför

Balder äger, förvaltar och utvecklar bostäder, kommersiella fastigheter och hotell i Sverige, Danmark och Finland. Balder skapar attraktiva och trygga områden för människor att bo i och där nya affärer kan utvecklas. Med egen personal på varje ort finns vi alltid nära våra hyresgäster. Vi vill i alla lägen vara en engagerad, nytänkande och långsiktig partner - oavsett om du är aktieägare, affärspartner eller hyresgäst.

Förvaltningsresultat, Mkr



Fastighetsvärde, Mkr



Uthyrbar yta, %



VD har ordet

Att skapa nya och bibehålla befintliga bra relationer bedömer jag som ovärderligt och dessutom är det både kul och utvecklande för mig och övriga Baldermedarbetare!

Bästa aktieägare,

Fastighetsmarknader och investeringar

2015 var för Balder ett mycket intressant och positivt år! Fastighetsmarknaden var fortsatt stark (för stark?) på grund av stort investerarintresse pådrivet av rekordlåga räntor, bra hyresmarknad och även i vissa fall på grund av brist på alternativa investeringsmöjligheter.

Vår i särklass största investering gjorde vi genom att under året successivt förvärva drygt 50 % av det finländska bostadsfastighetsbolaget Sato. Även om Finland de senaste åren haft en svagare utveckling än de övriga Nordiska länderna är jag övertygad om att den långsiktiga utvecklingen i Finland blir åter positiv. Genom Sato får vi en bra organisation och ett fantastiskt nätverk som ger oss förutsättningar att hitta bra investerings-

möjligheter över tid. Vår finska investering vilar i trygga händer.

I Sverige var vi, om än i liten skala, nettosäljare av förvaltningsfastigheter och var istället

nettoinvestorare i bostadsprojekt, där vi nu stegvis får en bättre och bättre projektportfölj.

Det medför kortsiktigt en något negativ resultat effekt men på sikt kommer dessa investeringar bli en betydelsefull del av vårt resultat.

Fastighetsmarknaden i Köpenhamn var även den stark under året och vår verksamhet där blir successivt både bättre och större genom de byggnationer som färdigställs nu och under året som kommer. Vi har även påbörjat vår första hotellinvestering i Köpenhamn vilket

känns bra. Vi är, som ni säkert vet, väldigt förtjusta i våra hotell och även den avdelningen inom Balder har flyttat fram positionerna under 2015.

”Vår finska investering vilar i trygga händer.”

Intressebolag

På intressebolagsfronten har vi fått nya fina tillskott i form av Tornet och Brinova. Även om deras påverkan på vår totala resultat- och balansräkning just nu inte är särskilt stor så ger det oss ytterligare investeringsmöjligheter och alternativ över tid och inte minst ger det oss nya relationer. Att skapa nya och bibehålla befintliga bra relationer bedömer jag



som ovärderligt och dessutom är det både kul och utvecklande för mig och övriga Baldermedarbetare!

I juni börsnoterades Collector vilket har gjort att bolagets värde på ett tydligare sätt synliggjorts. Vi ser på Collector som ett intressebolag och vi förväntar oss att Balder kvarstår som ägare under över-skådlig tid. Redovisningsmässigt innebär detta att vi inte ska ta upp Collectors aktier till börskurs utan till anskaffningsvärde (till det läggs vår del av resultatet). För att ge en så rättvisande bild som möjligt presenterar vi även vår balansräkning och våra nyckeltal inklusive Collector till marknadsvärde.

Finansiella mål och nyckeltal

För att bibehålla en stark balansräkning utnyttjade vi delar av det mandat att emittera aktier, som vi fick på års-

stämmen 2015. Vi riktade ett erbjudande om 10 miljoner aktier till svenska och internationella institutioner och fick ett mycket bra mottagande. Erbjudandet övertäcknades kraftigt.

Styrelsen i Balder har beslutat att justera vårt mål avseende räntetäckningsgrad från 1,5 till 2 ggr. När räntan är på dagens nivåer blir nyckeltalet räntetäckningsgrad lite ointressant men vem vet vad som händer med räntan över tid? (Jag vet inte).

2016 och därefter

På kort sikt känns fastighetsmarknaden stark utifrån samma faktorer som gällt de senaste åren. Vårt fokus ligger dock

helt på den långsiktiga utvecklingen för Balder och Balders aktieägare. Jag är mycket positiv när det gäller Balders möjligheter framöver baserat på vår organisation som ständigt utvecklas, att vi investerar i olika segment på olika marknader och att vi har så många partners som hjälper oss med allt möjligt.

”Jag är mycket positiv när det gäller Balders möjligheter framöver.”

Erik Selin
Verkställande direktör

Styrelsens ordförande har ordet

Som fastighetsägare måste Balder markera att man är en långsiktig ägare beredd att vidta de åtgärder som behövs.

I Paris, strax före jul, enades 195 länder om ett historiskt avtal för att försöka begränsa ökningen av medeltemperaturen på jorden till 1,5 grader. Att politikerna lägger fast ett långsiktigt mål och sedan kompletterar med lagar, regler och andra åtgärder är bra. Men det kommer inte räcka. Det faktiska förändringsarbetet måste göras av samhället som helhet, näringsliv och enskilda människor. Då blir också det arbete som Balder, våra medarbetare och våra hyresgäster gör viktigt för att nå det långsiktiga målet.

Balders styrelse har till uppgift att arbeta med koncernens långsiktiga utveckling, följa upp ledningens operativa verksamhet och försäkra sig om att det är ordning och reda i bolaget. När man som Balder har en tydlig ägare är ordning och reda något som funnits med ända sedan det var ägarens egna pengar det handlade om. Därför finns det också ett stråk av sparsamhet i bolagets DNA.

Hållbarhetsarbete

I styrelsens arbete ingår också att följa upp att företaget och ledningen driver på arbetet med bolagets bidrag till att skapa ett hållbart samhälle. Det är viktigt att konstatera att hållbarhet är mer än bara miljöfrågor – det handlar också om att ta ett socialt ansvar.

Sedan några år har Balder lagt i en högre växel för att stärka hållbarhetsarbetet med ett stort fokus på energi, avfall, transporter, material och kemi-

kalier. I botten finns naturligtvis ett miljöledningssystem med tydliga rutiner, hjälpmedel och handlingsplaner. Nästa steg har varit en ambitiös utbildning av fastighetsskötarna och medarbetare inom projektutveckling. Det sista inte minst viktigt – material som cement ger en hög koldioxidbelastning på miljön. Här måste våra medarbetare tänka smart och vara mycket kompetenta beställare!

Riskbedömning är en annan viktig fråga som hela tiden måste finnas med i styrelsens diskussioner. Dit hör frågor som bedömning av konjunkturläget och dess påverkan på olika delar av marknaden, vakanser, ränteutvecklingen, att organisera verksamheten för att minska personberoende o.s.v.

Bolaget försöker på olika sätt att ta sitt sociala ansvar genom att skapa trivsel och trygghet i sina bostadsområden. I vissa nerslitna områden krävs genomgripande renoveringar och långsiktiga satsningar för att vända utvecklingen, minska skadegörelsen, skapa trygghet och stolthet över sitt område hos de boende. Som fastighetsägare måste Balder markera att man är en långsiktig ägare beredd att vidta de åtgärder som behövs. Vårby gård och Bergsjön är bra exempel på detta engagemang.

Christina Rogestam
Styrelsens ordförande



Flerårsöversikt

Tillsammans med våra aktieägare, finansiärer, kunder, leverantörer och samhället i stort ser vi fram emot goda affärsmöjligheter många år framöver.

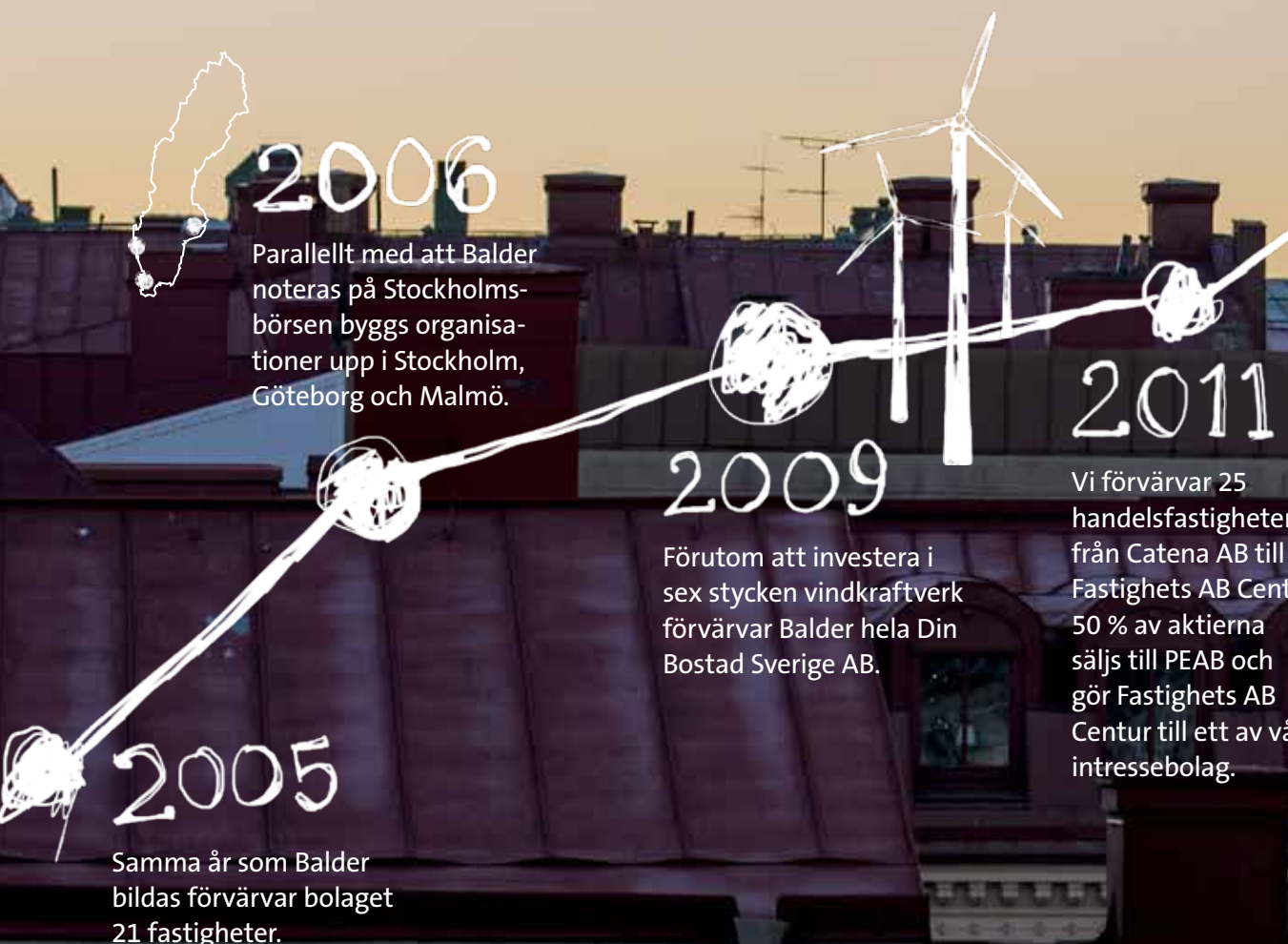
| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| Hysesintäkter, Mkr | 2 711 | 2 525 | 1 884 | 1 701 | 1 466 | 1 333 | 854 | 633 | 678 | 524 |
| Förvaltningsresultat före skatt, Mkr ¹⁾ | 1 780 | 1 275 | 854 | 691 | 516 | 417 | 315 | 174 | 179 | 160 |
| Värdeförändringar fastigheter, Mkr | 3 388 | 3 050 | 854 | 812 | 990 | 1 047 | 4 | -201 | 642 | 212 |
| Värdeförändringar räntederivat, Mkr | 227 | -624 | 433 | -71 | -520 | 148 | -23 | -333 | 7 | - |
| Årets resultat, Mkr | 4 916 | 3 128 | 1 738 | 1 162 | 812 | 1 338 | 248 | -388 | 785 | 441 |
| Fastigheter redovisat värde, Mkr | 68 456 | 37 382 | 27 532 | 22 278 | 17 556 | 14 389 | 12 669 | 7 086 | 6 758 | 6 997 |
| Data per stamaktie, inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde ²⁾ | | | | | | | | | | |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 162 753 | 161 786 | 159 537 | 159 537 | 158 656 | 149 487 | 112 902 | 95 910 | 97 318 | 94 050 |
| Årets resultat, kr | 28,98 | 18,10 | 10,11 | 6,69 | 4,87 | 8,95 | 2,20 | -4,04 | 8,07 | 4,69 |
| Förvaltningsresultat före skatt, kr | 9,71 | 6,64 | 4,57 | 3,73 | 3,00 | 2,79 | 2,79 | 1,81 | 1,84 | 1,70 |
| Utestående antal aktier, tusental | 172 397 | 162 397 | 159 537 | 159 537 | 159 537 | 149 487 | 149 487 | 94 458 | 97 318 | 97 318 |
| Eget kapital, kr | 128,03 | 70,10 | 52,14 | 42,15 | 35,57 | 31,13 | 22,19 | 19,63 | 23,49 | 15,42 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr | 159,14 | 86,33 | 60,50 | 50,37 | 41,84 | 32,89 | 22,16 | 20,95 | 22,33 | 13,06 |
| Börskurs per bokslutsdag, kr | 208,70 | 110,25 | 66,00 | 37,30 | 25,30 | 29,40 | 12,50 | 7,00 | 13,33 | 17,00 |
| Börskurs förändring, % | 89 | 67 | 77 | 47 | -14 | 135 | 79 | -47 | -22 | 24 |
| Utdelning, kr | - | - | - | - | - | - | - | 0,17 | - | - |
| Data per preferensaktie | | | | | | | | | | |
| Börskurs vid årets slut, kr | 312,00 | 350,00 | 336,00 | 303,00 | 267,00 | - | - | - | - | - |
| Totalavkastning, % | -5 | 10 | 17 | 21 | 11 | - | - | - | - | - |
| Utdelning, kr | 20,00 | 20,00 | 20,00 | 20,00 | 20,00 | - | - | - | - | - |
| Antal registrerade, tusental | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 6 000 | 4 000 | - | - | - | - | - |
| Fastighetsrelaterade | | | | | | | | | | |
| Hysesvärde helår, kr/kvm | 1 508 | 1 325 | 1 216 | 1 247 | 1 163 | 1 087 | 1 072 | 1 298 | 1 193 | 952 |
| Hysesintäkter helår, kr/kvm | 1 455 | 1 254 | 1 148 | 1 166 | 1 088 | 1 016 | 1 002 | 1 218 | 1 107 | 859 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 96 | 95 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | 93 | 90 |
| Överskottsgrad, % | 72 | 70 | 68 | 68 | 68 | 66 | 69 | 70 | 70 | 69 |
| Redovisat värde, kr/kvm | 18 622 | 17 172 | 13 985 | 14 439 | 12 467 | 10 887 | 10 053 | 12 805 | 12 275 | 8 854 |
| Antal förvaltningsfastigheter | 1 177 | 486 | 498 | 432 | 433 | 432 | 419 | 122 | 121 | 128 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 3 430 | 2 177 | 1 969 | 1 543 | 1 408 | 1 322 | 1 260 | 553 | 551 | 790 |
| Finansiella, inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde ²⁾ | | | | | | | | | | |
| Avkastning eget kapital stamaktie, % | 28,2 | 29,7 | 21,5 | 17,0 | 14,3 | 33,6 | 9,6 | -18,7 | 41,5 | 37,5 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 5,1 | 3,4 | 2,9 | 2,4 | 2,1 | 2,1 | 2,1 | 1,6 | 1,7 | 2,0 |
| Soliditet, % | 37,8 | 35,5 | 37,3 | 34,8 | 35,2 | 30,9 | 24,1 | 23,3 | 30,1 | 20,6 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,4 | 1,6 | 1,5 | 1,7 | 1,6 | 2,1 | 2,9 | 3,0 | 2,2 | 3,7 |
| Nettobeläningsgrad, % | 52,3 | 55,2 | 54,2 | 57,6 | 56,5 | 63,3 | 69,0 | 69,4 | 66,5 | 76,4 |
| EPRA nyckeltal | | | | | | | | | | |
| EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr | 27 436 | 14 019 | | | | | | | | |
| EPRA NAV, kr per aktie | 159,14 | 86,33 | | | | | | | | |
| EPRA Vacancy rate (Vakansgrad) | 4 | 5 | | | | | | | | |

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Nyckeltalen från och med 2015 har beräknats utifrån Collector AB (publ) till marknadsvärde.

En hel del hinner hända på 10 år

Vi har hunnit med en väldigt spännande resa sedan starten 2005. Vår förhoppning är att nästa tio år blir minst lika spännande, lärorika och händelserika.



2006

Parallellt med att Balder noteras på Stockholmsbörsen byggs organisationer upp i Stockholm, Göteborg och Malmö.

2009

Förutom att investera i sex stycken vindkraftverk förvärvar Balder hela Din Bostad Sverige AB.

2011

Vi förvärvar 25 handelsfastigheter från Catena AB till Fastighets AB Centur. 50 % av aktierna säljs till PEAB och gör Fastighets AB Centur till ett av våra intressebolag.

2005

Samma år som Balder bildas förvärvar bolaget 21 fastigheter.

2015

Balder köper 53 % av Sato vilket gör oss till ägare av 23 000 lägenheter i Finland till ett värde av ca 26 Mdkr.

2014

Balder köper 14 hotellfastigheter. Våra 28 hotell gör oss till en av Sveriges största hotellfastighetsägare.

2013

Balder förvärvar Bovista Invest AB, vilket ger bolaget 4 300 lägenheter till ett värde av ca 2 Mdkr.

2012

Balder köper bostadsfastigheter i centrala Köpenhamn, i bostadsområdet Österbro.

Vart ska vi och hur kommer vi dit?

Balders affärsidé är att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter belägna på orter som växer och utvecklas positivt.

Strategi

Balder skapar värden för ägarna, kunderna, medarbetarna och samhället. Detta gör Balder genom att:

- Möta och värna om kundens behov.
- Ha korta beslutsvägar.
- Noggrant välja kostnadseffektiva förvaltningslösningar.
- Hålla en hög aktivitetsnivå i alla led.
- Arbeta aktivt med att förvärva fastigheter med utvecklingspotential och skapa tillväxt genom att investera och utveckla samt effektivisera och rationalisera fastighetsförvaltningen.
- Vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda kunder.

Övergripande mål

Balders verksamhet är inriktad på tillväxt och positiva kassaflöden samt ökat förvaltningsresultat. I respektive region ska bolaget uppnå en sådan position att Balder blir en naturlig partner för potentiella kunder.

Finansiella mål

Balders målsättning är att ha en stabil och god avkastning på eget kapital samtidigt som soliditeten över tid ska vara lägst 35 % och räntetäckningsgraden lägst 2,0 gånger.

Operativa mål

Med utgångspunkt i Balders strategi, övergripande mål och finanspolicy tar bolaget fram både kvantitativa och kvalitativa operativa mål. Dessa sätts på både kort och lång sikt. Målen avser såväl finansiella mål som mål rörande miljö, kundtillfredsställelse och medarbetarnöjdhet.

Utdelningspolicy

Eftersom Balder under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kommer utdelningen för stamaktien att vara låg eller helt utebli. Utdelningen för preferensaktien uppgår till 20,00 kr per år.



Jennie Falk, Controller

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

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 dess-

utom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader

under ett normalår samt kostnader för administration. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt, vilken inte är kassaflödespåverkande.

| Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Hyresintäkter | 5 045 | 2 730 | 2 260 | 1 800 | 1 530 | 1 405 |
| Fastighetskostnader | -1 635 | -800 | -735 | -560 | -465 | -430 |
| Driftsöverskott | 3 410 | 1 930 | 1 525 | 1 240 | 1 065 | 975 |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | -425 | -165 | -165 | -120 | -105 | -105 |
| Förvaltningsresultat från intressebolag | 340 | 220 | 170 | 120 | 90 | 20 |
| Rörelseresultat | 3 325 | 1 985 | 1 530 | 1 240 | 1 050 | 890 |
| Finansnetto | -880 | -585 | -535 | -495 | -445 | -440 |
| Förvaltningsresultat | 2 445 | 1 400 | 995 | 745 | 605 | 450 |
| Varav förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 2 035 | 1 400 | 995 | 745 | 605 | 450 |
| Skatt | -520 | -308 | -219 | -164 | -159 | -118 |
| Resultat efter skatt | 1 925 | 1 092 | 776 | 581 | 446 | 332 |
| Resultat efter skatt hänförligt till | | | | | | |
| Stamaktieägare | 1 396 | 892 | 576 | 461 | 366 | 332 |
| Preferensaktieägare | 200 | 200 | 200 | 120 | 80 | — |
| Förvaltningsresultat per stamaktie, kr | 10,64 | 7,39 | 4,99 | 3,92 | 3,29 | 3,01 |

Aktuell intjänning per 31 december är exklusive fastigheter sålda under januari månad 2016.

Aktien och ägarna

Balder har två olika aktieslag noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap; dels en stamaktie av serie B, dels en preferensaktie.

Bolagets samlade börsvärde per den 31 december uppgick till 39 099 Mkr (21 404) och bolaget hade vid årsskiftet ca 17 200 aktieägare (16 300). Balder genomförde under december en riktad nyemission om 10 miljoner stamaktier, vilket inbringade 1 705 Mkr efter emissionskostnader. Efter emissionen och per den 31 december 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 och 10 000 000 preferensaktier.

Balder har inga återköpta stamaktier, vilket betyder att totalt antal utestående stamaktier uppgår till 172 396 852. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst.

Stamaktiens utveckling

Kursen på stamaktien var vid årsskiftet 208,70 kr (110,25) motsvarande en uppgång med 89 % (67) under året. Ökningen sedan 2006-01-01 uppgår till 1 409 %. Det kan jämföras med EPRA:s

Fastighetsindex för Sverige som under samma period stigit med 122 %. EPRA:s Fastighetsindex för europeiska bolag har under samma period stigit med 8 %. Vid årsskiftet uppgår antalet stamaktieägare till ca 9 300 (8 900). Under samma period har 67,7 miljoner stamaktier omsatts, vilket motsvarar i genomsnitt 270 000 aktier per handelsdag (252 000) eller 40 Mkr (28) baserat på snittkursen under året. Omsättningen motsvarar en årlig omsättningshastighet om 42 % (39) och om Erik Selin Fastigheter AB:s aktier exkluderas överstiger årsomsättningen 70 % (60) av utestående stamaktier. Andelen utlandsägda aktier har under året ökat med 36 % och uppgår till 22,1 % (16,3).

Tillväxt eget kapital

Eget kapital per stamaktie uppgick per den 31 december till 128,03 kr (70,10) motsvarande en ökning om 83 % (34) under året. Substansvärdet per stamaktie (EPRA NAV) har under samma period ökat med 84 % (43) till 159,14 kr (86,33). Skillnaden mellan eget kapital och substans-

värde är att i substansvärde återläggs derivat och nettot av uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran. De senaste nio åren har substansvärdet ökat med i genomsnitt 35 % (31) per år. Förhållandet mellan börskursen och substansvärdet är per årsskiftet 131 % (128).

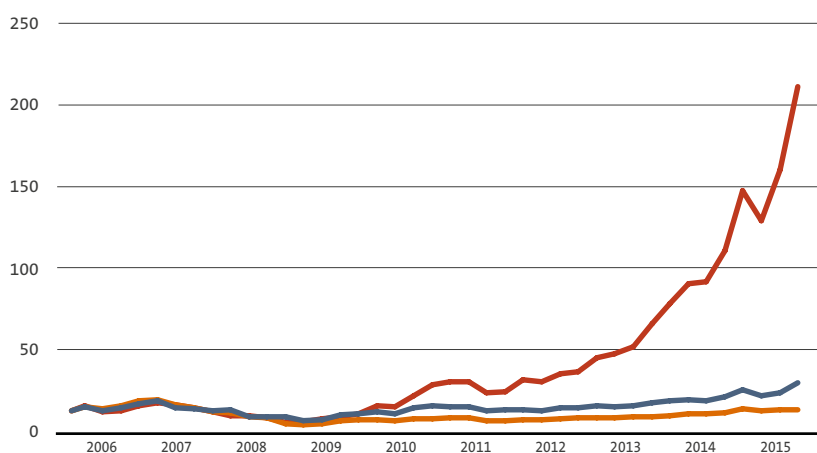
Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 1 780 Mkr (1 275), vilket motsvarar en ökning om 40 % (49) jämfört med föregående år. De senaste nio åren har förvaltningsresultatet ökat med i genomsnitt 33 % per år. Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 46 % (45) och har de senaste nio åren ökat med 23 % i genomsnitt.

Preferensaktiens utveckling

Kursen på preferensaktien var vid årsskiftet 312,00 kr (350,00), vilket motsvarar en årlig totalavkastning inklusive utdelning om -5,1 %. Antalet aktieägare uppgick till ca 8 700 (8 400) och under året har 3,3 miljoner aktier (3,3) omsatts motsvarande drygt 13 000 aktier per handelsdag (13 000) motsvarande ca 4,5 Mkr (4,5), baserat på årets

Aktieutveckling 2006-2015

Aktiekurs, kr



Källa: SIX

Balders aktiekurs stängde den 30 december 2015 på 208,70 kr, vilket motsvarar en procentuell utveckling sedan 2006-01-01 om 1 409 %. Det kan jämföras med EPRA:s Fastighetsindex för Sverige som under samma period stigit med 122 %. EPRA:s Fastighetsindex för europeiska bolag har under samma period stigit med 8 %.

— Fastighets AB Balder
— EPRA Sweden Index
— EPRA Europe Index



genomsnittliga börskurs. Årsomsättningen i preferensaktien motsvarar 33 % (33) av det totala antalet preferensaktier.

Preferensaktien medför företrädesrätt framför stamaktien till en årlig utdelning om 20 kr med kvartalsvis utdelning om 5 kr. Avstämningsdagar för utdelning är 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. Om utdelning på preferensaktien inte betalas i tid eller sker med ett lägre belopp, ska skillnaden läggas till inestående belopp inklusive en ränta om 14 %.

Utdelningspolicy stamaktieägare

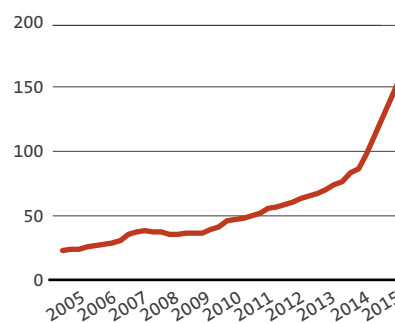
Styrelsen föreslår till årsstämman att ingen utdelning på stamaktien ska lämnas för räkenskapsåret 2015. Balder anser att den bästa totalavkastningen för stamaktieägarna uppnås genom att utdelningen under de närmaste åren förblir låg eller uteblir. Balder kommer istället fortsätta att investera i befintliga fastigheter, nybyggnation samt förvärv av nya fastigheter.

Aktieägare

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 35,9 % av kapitalet och 49,5 % av rösterna. Övriga större ägare är Arvid Svensson Invest AB och Swedbank Robur fonder. Vid utgången av 2015 uppgår det totala antalet aktieägare till ca 17 200 (16 300). Balder har i slutet av 2015 genomfört en nyemission av 10 miljoner stamaktier riktat till nya aktieägare, vilken inbringade 1 705 Mkr efter emissionskostnader. Emissionen gav också Balder ett flertal nya svenska och utländska aktieägare. För befintliga stamaktieägare innebar emissionen en utspädningsseffekt om 6 % på kapitalet. Efter emissionen innehas 49 % (51) av stamaktiekapitalet av styrelse och ledning.

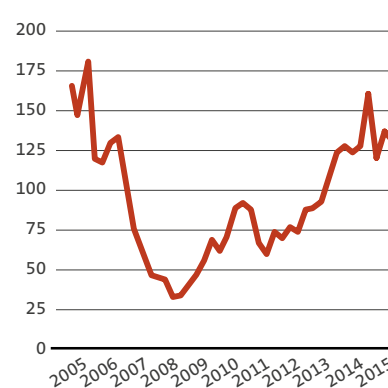
Utveckling substansvärde

(EPRA NAV) Kr/stamaktie

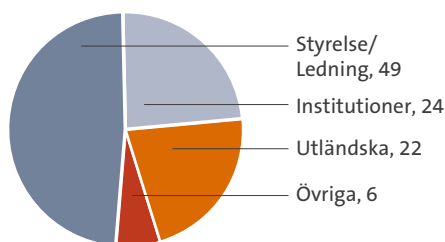


Börskurs/substansvärde

%



Ägarfördelning stamaktier, %



Analytiker som följer Balder:

Albin Sandberg, Handelsbanken
 Erik Granström, Carnegie
 Fredrik Cyon, ABG Sundal Collier
 Jan Ihrfelt, Swedbank
 Johan Edberg, Pareto
 Jonas Andersson, Danske Bank
 Niclas Höglund, Nordea
 Nicolas McBeath, SEB
 Tobias Kaj, Carnegie

Balderaktiens utveckling

| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| Data per stamaktie, inklusive Collector AB (publ) till marknadsvärde ¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Börskurs vid årets slut, kr | 208,70 | 110,25 | 66,00 | 37,30 | 25,30 | 29,40 | 12,50 | 7,00 | 13,33 | 17,00 |
| Förvaltningsresultat före skatt, kr | 9,71 | 6,64 | 4,57 | 3,73 | 3,00 | 2,79 | 2,79 | 1,81 | 1,84 | 1,70 |
| Resultat efter skatt, kr | 28,98 | 18,10 | 10,11 | 6,69 | 4,87 | 8,95 | 2,20 | -4,04 | 8,07 | 4,69 |
| Eget kapital, kr | 128,03 | 70,10 | 52,14 | 42,15 | 35,57 | 31,13 | 22,19 | 19,63 | 23,49 | 15,42 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr | 159,14 | 86,33 | 60,50 | 50,37 | 41,83 | 32,89 | 22,16 | 20,95 | 22,33 | 13,06 |
| Totalavkastning, % | 89 | 67 | 77 | 47 | -14 | 135 | 79 | -46 | -22 | 24 |
| Utdelning, kr | — | — | — | — | — | — | — | 0,17 | — | — |
| Antal registrerade, tusental | 172 397 | 162 397 | 162 397 | 162 397 | 162 397 | 152 347 | 152 347 | 97 318 | 97 318 | 97 318 |
| Antal utestående, tusental | 172 397 | 162 397 | 159 537 | 159 537 | 159 537 | 149 487 | 149 487 | 94 458 | 97 318 | 97 318 |

Data per preferensaktie

| | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---|---|---|---|---|
| Börskurs vid årets slut, kr | 312,00 | 350,00 | 336,00 | 303,00 | 267,00 | — | — | — | — | — |
| Totalavkastning, % | -5 | 10 | 17 | 21 | 11 | — | — | — | — | — |
| Utdelning, kr | 20,00 | 20,00 | 20,00 | 20,00 | 20,00 | — | — | — | — | — |
| Antal registrerade, tusental | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 6 000 | 4 000 | — | — | — | — | — |

Börsvärde

| | | | | | | | | | | |
|----------------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|
| Börsvärde, Mkr | 39 099 | 21 404 | 13 889 | 7 800 | 5 104 | 1 395 | 1 869 | 661 | 1 298 | 1 654 |
|----------------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|

1) Nyckeltalen från och med 2015 har beräknats utifrån Collector AB (publ) till marknadsvärde.

Ägarförteckning 2015-12-31

| 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 | 35,9 | 49,5 |
| Arvid Svensson Invest AB | 2 915 892 | 13 542 540 | — | 16 458 432 | 9,0 | 15,1 |
| Swedbank Robur fonder | — | 11 433 340 | — | 11 433 340 | 6,3 | 4,0 |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB | — | 6 310 867 | — | 6 310 867 | 3,5 | 2,2 |
| Handelsbanken Fonder AB | — | 4 972 218 | — | 4 972 218 | 2,7 | 1,8 |
| SEB Investment Management | — | 4 612 807 | — | 4 612 807 | 2,5 | 1,6 |
| CBNY Norges Bank | — | 3 446 198 | — | 3 446 198 | 1,9 | 1,2 |
| Lannebo fonder | — | 2 500 000 | — | 2 500 000 | 1,4 | 0,9 |
| AMF - Försäkring och fonder | — | 2 282 507 | — | 2 282 507 | 1,2 | 0,8 |
| Andra AP-fonden | — | 2 215 766 | — | 2 215 766 | 1,2 | 0,8 |
| Övriga | 4 212 | 52 640 277 | 9 999 500 | 62 643 989 | 34,4 | 22,1 |
| Totalt | 11 229 432 | 161 167 420 | 10 000 000 | 182 396 852 | 100 | 100 |

Våra kunder

Förvaltning

Idag har Balder 27 kontor fördelade på sex regioner. I varje region sköts förvaltningen av egen personal som ansvarar för uthyrning, drift, miljö och skötsel.

Balder har en egen förvaltningsorganisation som möjliggör snabba beslutsvägar, närhet till kunden, god lokalkännedom och möjlighet att jobba långsiktigt med fastighetsförvaltning. Bolaget erbjuder ett stort utbud av lokaler och bostäder i olika lägen till olika hyresnivåer. Utvecklingen av fastigheterna sker i samråd med kunderna, utifrån deras behov och önskemål. Balders förvaltningsorganisation möter regelbundet hyresgästerna för att skapa sig en god bild av den faktiska situationen i fastigheterna.

Nöjda kunder och kundrelationer

Balder har som mål att skapa värden för ägarna, kunderna, medarbetarna och samhället. Som en del i att nå detta mål har en ny central funktion, "Kundrelationer", etablerats. En av uppgifterna för kundrelationsgruppen är att genomföra NKI (Nöjd Kund Index). Under januari 2015 genomförde Balder sin tredje NKI tillsammans med AktivBo. Enkäten skickas ut till hälften av bolagets bostadshyresgäster och samtliga lokalhyresgäster.

Balder fortsätter stadigt att förbättra resultaten både vad gäller upplevd service och produkt. Över 90 % av våra hyresgäster trivs i sina lokaler och bostäder. Våra kunder upplever att vi är mycket tillgängliga, det är lätt att få tag i rätt person och veta vart man ska vända sig. Det är enkelt att anmäla fel och arbetet utförs inom rimlig tid och med mycket god kvalitet. Våra hyresgäster är intresserade av vad som händer i deras fastighet och område. En av de punkter vi nu satsar ytterligare på är att informera våra hyresgäster mer frekvent. En majoritet av våra kunder är nöjda med utrustningen i sin bostad men det finns många som vill modernisera och själva påverka standarden på sitt boende. Genom att erbjuda standardhöjande tillval vill Balder

tillgodose detta behov på samtliga av våra orter.

Vårt mål är att förbättra livskvaliteten för våra boende för att de ska trivas och vilja bo hos Balder under en lång tid. På lokalsidan blir det på motsvarande sätt viktigt att arbeta med kundernas önskemål för att tillgodose verksamhetens behov och öka möjligheten till förbättrad lönsamhet.

Balder vill genom våra kundundersökningar erbjuda den produkt som efterfrågas, vara ett attraktivt val samt behålla befintliga hyresgäster.

Kundservice

Kundservice är en viktig funktion inom Balder. Här värnar vi om kontakten med kunderna så att eventuella fel och brister ska kunna upptäckas i ett tidigt skede. För att förbättra kommunikationen mellan Balder som hyresvärd och våra kunder har vi utökat kundtjänst och felanmälan med medarbetare som har bred språkkompetens, t.ex. arabiska och somaliska.

Hyreskontraktstruktur

Balder bedömer att risken för en plötslig försämring avseende hyresintäkterna är låg. Detta beror på kontraktstrukturen, med en bra fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter, samt den geografiska spridningen. För att motverka minskade hyresintäkter och

försämrade uthyrningsgrad eftersträvas långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder.

Balders tio största kontrakt svarar för 6,1 % (9,4) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,1 år (11,1). Inget enskilt kontrakt står för mer än 0,9 % (1,5) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,7 % (4,8) av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för den totala kommersiella portföljen uppgick till 6,3 år (5,9).

I tabellen redovisas hyreskontraktstrukturen per 31 december 2015 varvid kontrakt som sagts upp per detta datum, där avflyttning kommer eller bedöms komma att ske, redovisas som kontrakt med förfall inom ett år.

Balders 10 största kunder per 2015-12-31

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

Hyreskontraktstruktur 2015-12-31

| Förfallotidpunkt | Antal hyreskontrakt | Andel, % | Kontrakterad hyra, Mkr | Andel, % |
|-----------------------|---------------------|------------|------------------------|------------|
| 2016 | 1 079 | 39 | 192 | 4 |
| 2017 | 616 | 23 | 264 | 5 |
| 2018 | 511 | 19 | 217 | 4 |
| 2019 | 294 | 11 | 220 | 4 |
| 2020– | 234 | 9 | 725 | 14 |
| Summa | 2 734 | 100 | 1 618 | 32 |
| Bostad ¹⁾ | 37 008 | | 3 401 | 67 |
| P-plats ¹⁾ | 5 442 | | 15 | 0 |
| Garage ¹⁾ | 4 741 | | 41 | 1 |
| Summa | 49 925 | | 5 075 | 100 |

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.



GRAND HOTEL OPERA

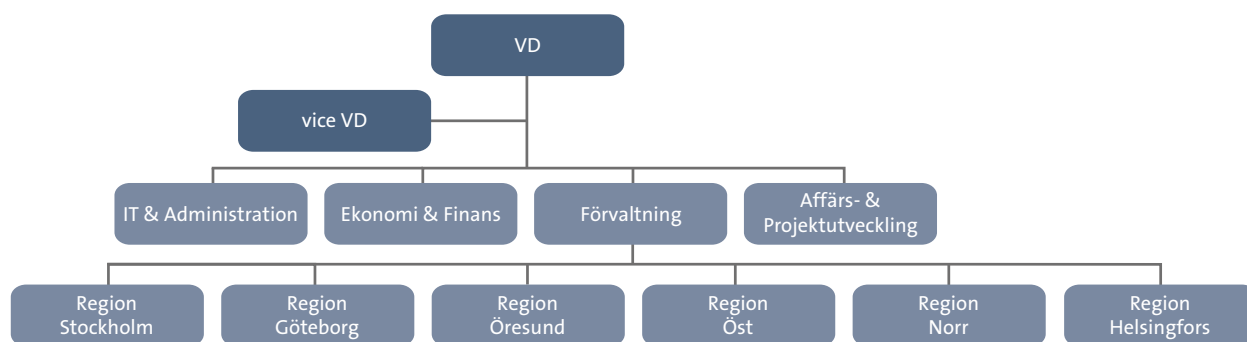
LISEBERG

9

GRAND HOTEL OPERA

Organisation och medarbetare

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag. Bolagets resa började år 2005 med ca 10 anställda och idag, drygt 10 år senare, har Balder knappt 500 anställda i förvaltningsorganisationen.



Bolagets snabba utveckling beror bl.a. på att Balder har engagerade och kunniga medarbetare som genom laganda och samarbete skapar resultat. Vi tar till vara på varandras styrkor och erfarenheter och sjösätter nya idéer för vidareutveckling av både verksamheten och personalen.

Att vara del av Balder ställer höga krav men ger också goda möjligheter att utvecklas. Balder har korta beslutsvägar och en öppen atmosfär som främjar respekt och ärlighet. Vi har ett gemensamt ansvar för att skapa förtroende hos våra kunder och medarbetare.

Balder som arbetsgivare

Det som kännetecknar våra medarbetare är en stark drivkraft att utvecklas i sitt arbete och ett intresse för att verka i en organisation som står för långsiktighet, entreprenöranda och medkänsla. Balder skapar arbetsglädje genom att personalen är delaktig i utvecklingen av sina arbetsuppgifter och den allmänna trivseln på arbetsplatsen.

Vi är stolta över att inte vara som andra. Hos oss kan en nyanställdas idéer i ett spontant möte med VD:n resultera i förändringar av våra lösningar eller hur vi arbetar. Det är genom våra medarbetares engagemang, kompetens och utveckling som vi skapar en mångfaldskultur med trivsam atmosfär. Bolaget erbjuder flera olika möjligheter för våra medarbetare att utvecklas i deras befintliga roll samt ge dem möjlighet att senare kunna söka interna nya utmaningar.

Balders organisation

Balder är i ständig utveckling. De senaste händelserna, såsom förvärvade hotellverksamheter i Stockholm och Malmö samt fastighetsförvärv i Finland, har bidragit till ca 300 nya medarbetare i vår koncern. Förvaltningsorganisationen utgjordes den 31 december av 485 (278) medarbetare och är geografiskt indelad i regioner med lokalkontor på respektive ort som ansvarar för uthyrning, drift, miljö och förvaltning. För att stötta för-

valtningen finns koncerngemensamma resurser, belägna dels i Malmö och dels vid huvudkontoret i Göteborg. Vid årsskiftet arbetade 37 (35) personer inom dessa stödfunktioner.

Balders samhällsengagemang

Balder fortsätter engagera sig i att förbättra boendemiljön. Under 2015 anställdes exempelvis ca 40 ungdomar, boende i Bergsjön, för att tillsammans arbeta för en trygg och trivsam boendemiljö.

Miljöarbetet inom bolaget fortskrider. Genom vår Teknik- och Hållbarhetsavdelning arbetar vi dagligen med miljöförbättrande åtgärder för att bidra till en långsiktig god miljö och en positiv klimatutveckling.

| Personal | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Antal anställda ¹⁾ | 647 | 313 |
| – varav kvinnor ²⁾ | 310 | 110 |

1) Varav 170 anställda i Sato.

2) Varav 110 kvinnor i Sato.

A portrait of a woman with short, light-colored hair, wearing glasses and a dark blazer over a white top. She is smiling warmly at the camera. The background is a soft, out-of-focus indoor setting.

Veronica

”Jag ansvarar för Teknik- och Hållbarhetsavdelningen här på Balder. Avdelningen är pådrivande i verksamhetsutvecklingen mot en optimal drift av våra fastigheter med hänsyn till miljö, kostnader och nöjda hyresgäster.

Innan jag började på Balder arbetade jag utomlands i några år, men jag ville verkligen fortsätta inom fastighetsförvaltning, så när jag fick chansen att hoppa på tåget med Balder tog jag den. Ingen dag är den andra lik och det är verkligen en spännande resa vi gör nu. Balder är unikt enligt mig då det fortfarande är ett ungt bolag som inte har hunnit fastna i invanda rutiner. Jag har många härliga arbetskamrater och det finns alltid någon som är beredd att dela med sig av sin erfarenhet och kunskap. På Balder har man en positiv inställning till förändringar, det gillar jag!”



Hållbart företagande

Samhällsengagemang är en naturlig del av Balder's arbete och ett sätt att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Balder engagerar sig i dessa frågor såväl lokalt som regionalt och verkar för att människor ska trivas i och runt sina boenden. För att lyckas med detta krävs ett stort engagemang bland medarbetare men även att vi som bolag samverkar med andra aktörer. Vi på Balder tror att mångfald skapar både ekonomisk och social tillväxt i samhället och vi ser det därför som väsentligt att arbeta för att skapa socialt blandade bostadsområden.

Balder i Huskvarna Söder

Balder har under året deltagit i ett samverkansprojekt i Huskvarna Söder, där Balder äger 230 bostäder. Projektet är initierat av kommunen för att främja integration och delaktighet i området. I augusti 2015 bjöds Balder in till ett möte för att berätta om våra erfarenheter från Vårby Gård, ett liknande bostadsområde i Stockholm där Balder, på ett framgångs-

rikt sätt, arbetat med att utveckla området utifrån ett boendeperspektiv och lokalt engagemang.

Integration är ett vitt begrepp och utländsk härkomst är bara en av flera faktorer som kan ligga bakom att människor känner ett utanförskap. Arbetslöshet och socioekonomiska förhållanden är exempel på andra faktorer som kan ligga bakom känslan av utanförskap. Genom att skapa mötesplatser och aktiviteter för alla boende i Huskvarna Söder hoppas projektet gynna just delaktighet och integration. Två projektledare har anställts och flera personer i området har anställts under tidsbestämda perioder eller för att arbeta med särskilda projekt i syfte att stötta projektets framgång. Projektet riktar sig till alla boende i Huskvarna Söder men med fokus på barn och ungdomar i åldrarna 10-20 år. Under året har samverkan skett med flera organisationer i området och tillsammans har de utfört aktiviteter och skapat mötesplatser för att människor ska träffas över sociala

och kulturella gränser. Initialt delades en enkät ut till de boende i området för att ta reda på hur människor trivs samt vilka aktiviteter som är önskvärda i området. Utifrån dessa svar har en lång rad aktiviteter startats och utförts i området. I början av 2016 samlas statistik för 2015 års aktiviteter och arbete. Utfallet är tänkt att redovisas i en halvårsrapport 2016.

En andra chans

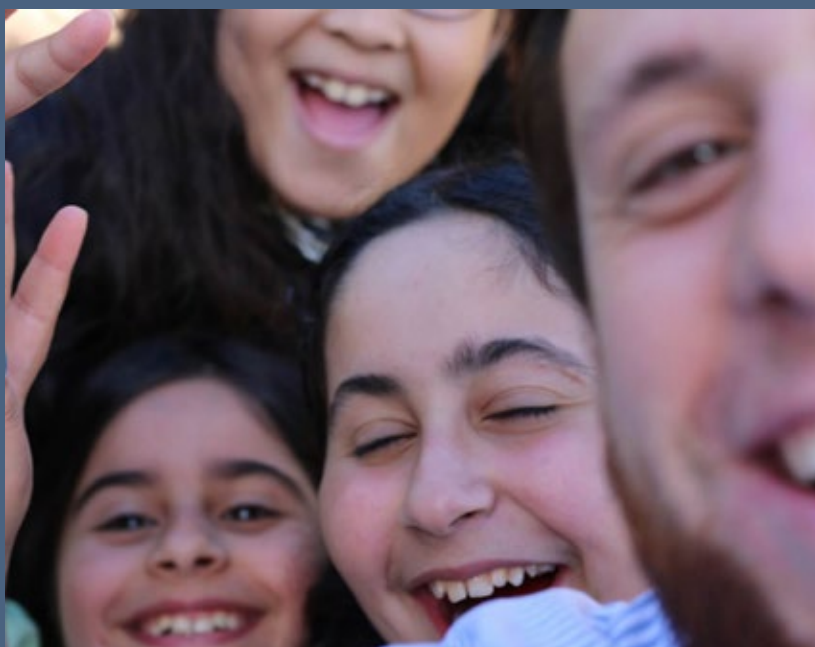
En egen bostad är en förutsättning för att kunna leva ett tryggt och självständigt liv. Balder samarbetar med organisationer som arbetar aktivt med integrations- och behandlingsarbete med inriktning på barn och unga vuxna. En egen bostad och vägledning från människor med lång erfarenhet inom integrations- och behandlingsarbete ökar förutsättningarna för en bättre framtid. Exempel på organisationer som Balder samarbetar med är Rebo och UngBo.

Vi tar socialt ansvar

Balder har under en tid engagerat sig för att förbättra boendemiljön i bland annat Stockholm och Göteborg. I Bergsjön i Göteborg har Balder anställt Amanj Aziz vars främsta uppgift är att fungera som språkrör och skapa aktiviteter för våra hyresgäster i Bergsjön. Deltagandet är högt och tillsammans med hyresgästerna arbetar vi för att skapa trivsel och trygghet i Bergsjön.

Varje lördag öppnas dörren till gympahallen på Backegårdsskolan. Ett 30-tal barn springer in och mammorna kommer efter: "Kan vi vara här lite längre idag?" frågar en av dem, och självklart får de det. Aktiviteten i gympahallen startades av en slump. Några mammor kom till oss på Balder och påpekade att besök på lekland och andra utflykter är ekonomiskt ohållbart att göra varje vecka. De önskade att det lokalt i Bergsjön kunde finnas något där barn kunde leka och föräldrar umgås, även när det är kallt ute. Ett kort telefonsamtal till den otroligt engagerade ledningen på Backegårdsskolan och sedan var nycklarna i handen på vår personal. Därefter har det flutit på under hösten och vintern.

En höstlördag sa en av mammorna samtidigt som dörren till gympahallen skulle öppnas: "Min son söker praktikplats, finns det möjligen plats hos Balder?" Självklart hade vi möjlighet att hjälpa en av våra många nioendeklassare i området. Under två veckor fick han ansluta sig till Bergsjöpoolen, ett socialt hållbarhetsprojekt som Balder driver i Bergsjön. I Bergsjöpoolen anställs unga vuxna mellan 17-26 år och de gör enorma insatser för att bistå i uppbyggnaden av området; de håller ordning i soprummen, rensar förråden och garagen, tättar fönster, leker med barnen på gårdarna och mycket mer. "Jag tog studenten i somras och var orolig för hur jag skulle försörja min familj. Jag har två söner. Jag blev riktigt glad över att kunna jobba så nära hemmet med något jag var duktig på", påpekar en av de 15 anställda i projektet.



Bergsjöpoolen har varit en enorm tillgång för Balder och på samma gång har Bergsjöpoolen ökat de anställdas inflytande och insyn i deras eget bostadsområde. Det är inte bara de anställda som uppskattar jobbet utan även föräldrar, syskon, vänner och bekanta känner alla att de är en del av Balder. Det skapas en gemenskap i området som är svår att ta miste på.

Under tisdags- och torsdagskvällarna behöver Bergsjöpoolen snabbt utrymma sitt kontor. Kontoret används nämligen av områdets mycket bestämda 8-13 åriga flickor som påpekar att "inga killar får vara med!". De gör armband, tittar på film, bakar, har gymnastikkvällar och en massa annat kul.

Och det är det man hör när man öppnar gympahallen på lördagskvällar – tjejerna vill ha hallen för sig själva och frågar även om de kan ha tjejkvällar på måndagar och onsdagar. Men då är lokalen upptagen för körkortsteori för alla hyresgäster över 17 år. På lördagskvällar då? Nej, då är lokalen upptagen av alla över 18 år, då de spelar Playstation, har temakvällar, föreläsningar, CV-hjälper... Söndagar måste väl ändå funka, säger en tjej. Nej, för då är Bergsjöns enda bokcirkel igång på kontoret.

Hennes mamma säger sedan: "Kan du inte komma och låsa kl 21 istället för 20? Vi trivs så bra i hallen tillsammans".

Amanj Aziz
Kommunikatör

Vi tar miljöansvar

År 2015 års klimatmöte i Paris gick till historien som det möte då världen enades om ett klimatavtal. Politikerna har därmed gett världen en tydlig riktning om en framtid där man efter år 2050 ska ha ett nettoutsläpp som är noll.

Målsättningen har skärpts till att vi ska hålla oss väl under en 2-gradig medeltemperaturökning. Klimatforskarna har därmed till slut övertygat politikerna om situationens allvar. Synsättet i världen har förändrats från att tidigare sett miljö och hållbarhet som en uppoffring till att betraktas som en nödvändighet. Alla måste ta sitt ansvar för att stabilisera jordens klimat och miljö för en hållbar framtid, så även Balder.

Under våren genomgick Balders medarbetare en miljö- och energiutbildning som delvis var ett led i implementeringen av Balders miljöledningssystem men också för att understryka vikten av att reducera energiförbrukningen och vad som är viktigt att tänka på.

För information om Satos miljöarbete, vänligen se www.sato.fi

Energi

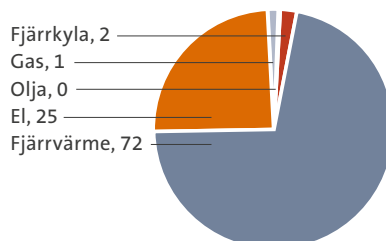
Balder hade under 2015 en energiförbrukning om 312 miljoner kWh där fjärrvärmeförbrukningen var den största posten. Fastigheter med värmesystem baserade på fossila bränslen har en liten andel i förhållande till den totala förbrukningen. Målsättningen är att dessa fastigheter senast under 2017 ska ha övergått till mer hållbara uppvärmningssystem. Uppvärmningsarea med olja har reducerats med 31 % under året. Balders 10 vindkraft har genererat 22,5 miljoner kWh vilket motsvarar årsförbrukningen av 900 villor.

För att åstadkomma en energireduktion måste vi jobba med frågan på flera olika plan. Under året har Balder därför formulerat en Energipolicy som ska vara vägledande i vårt kontinuerliga energiarbete. Energipolicyn understryker att komforten inte får bli lidande i jakten på

sparade kilowattimmar. Att hålla rätt innetemperatur har stor betydelse dels för hyresgästernas komfort, dels för energiförbrukningen då varje grads ökning ger upphov till att energibehovet stiger med 5 %. Det kan visa sig problematiskt att hålla en jämn temperatur om 21°C utan stora svängningar i äldre fastigheter som styrs efter aktuell utomhustemperatur. Därför har det i några fastigheter installerats inomhustemperaturgivare i representativa lägenheter/rum där den beräknade genomsnittstemperaturen får styra hur mycket värme som ska pumpas ut i värmesystemet.

Vi arbetar också med att centralisera alla styrsystem. Det innebär att vi kan fjärrstyra våra installationer och snabbt upptäcka larm i anläggningarna. Det möjliggör både säkrare och energieffektivare drift av Balders fastigheter. En annan åtgärd för att uppnå hög driftsäkerhet och långsiktighet är att välja produkter som är robusta och energieffektiva. Vi prioriterar också stabila produktleverantörer för att säkerställa att reservdelar ska finnas tillgängliga inom överskådlig tid, d.v.s. minimum produktens beräknade livslängd.

Total energiförbrukning per energislag, %



Målsättningen för 2015 var att reducera energiförbrukningen till fastighetsdriften med 3 %. Utfallet blev 1 %, vilket motsvarar 1,9 miljoner kWh.

Avfall

Målsättningen med en bra avfallsortering är att minimera mängden avfall som går till deponi och maximera återvinningen. Grunden till en god avfallsortering hänger dels på vilka förutsättningar som fastigheten har, dels på våra hyresgästers ambitioner. Den långsiktiga målsättningen om att uppnå en sorteringsgrad om 55 % begränsades till att gälla endast kommersiella fastigheter. Sorteringsgraden för 2015 landade på 58 %.

Anledningen till den avgränsade målsättningen är att långt ifrån alla kommuner har vägning av hushållsopor vilket innebär att det inte går att få några uppföljningstal. Sverige har blivit mycket duktig på att minska mängden avfall som går till deponi. År 1975 gick 62 % av Sveriges hushållsavfall till deponi jämfört med dagens nivå som ligger under 1 %. Grunden till detta är att en stor del av dagens avfall går till sopförbränning som försörjer oss med fjärrvärme. Även om det idag inte finns möjlighet att följa upp sorteringsgraden på bostadsfastigheterna så har Balder ett långsiktigt mål om att alla bostadsfastigheter ska ha sorteringsmöjligheter för avfall.

Konkret jobbar vi för att alla avfallsrum ska utformas på ett sätt som uppmuntrar och underlättar avfallsorteringen. Det innebär att de ska vara rena, väl märkta, ljusa och trygga. En viktig del är också att informera våra hyresgäster om avfallshandlingen i den aktuella fastigheten.

Utfasningsämnen

Kemikalieinspektionen har definierat utfasningsämnen som ett ämne med särskilt allvarliga egenskaper enligt fastställda kriterier vad gäller miljö- och hälsokonsekvenser t.ex. cancerframkallande eller mutagent. Kriterierna går i linje med EU:s kemikalielagstiftning, REACH, egenskaper för särskilt farliga ämnen (Substances of very high concern - SVHC). Det är ämnen som i framtiden kan komma att förbjudas och som riskerar att bli framtidens asbest eller PCB problem.

Balder vill därför systematiskt undvika att utfasningsämnen tillförs fastigheterna. I den dagliga driften innebär det att produkten antingen ska vara miljömärkt eller att den kontrolleras mot en miljödatabas. I de fall det inte finns alternativ till en produkt innehållande någon form av utfasningsämne ska den noteras med tillhörande nödvändig information i den digitala loggboken för fastigheten.

Kompetensutveckling

Rätt kompetens i driften anser vi är en viktig faktor för att uppnå och säkerställa resurseffektiv fastighetsdrift. För att sä-

kerställa en god nivå har därför samtliga fastighetsskötare fått genomgå en intern utbildning i grundläggande fastighetsteknik. Målsättningen var att alla skulle få en grundläggande förståelse för byggnadens olika funktioner och sammanhang samt miljö- och kostnadskonsekvenser av felaktig drift.

Balder Challenge

I jakten på att reducera kilowattimmar startades under våren en utmaning, Balder Challenge. Utmaningen består i att reducera energibehovet kostnadseffektivt på fastigheten samtidigt som hyresgästernas felanmälningar på inomhusklimatet minskas. Detta har skapat ett stort engagemang bland förvaltare och fastighetsskötare och totalt 21 fastigheter anmäldes till att delta i Balder Challenge. Utmaningen kommer att pågå under hela 2016.

Miljökrav vid nybyggnation

Balder kommer inom de närmaste åren genomföra ett stort antal nybyggnationer. Varje ny byggnad medför naturligtvis både kortsiktiga och långsiktiga miljöbelastningar och det är därför helt rimligt

att ställa miljökrav i ett tidigt skede. Följande punkter visar några av de miljökrav som ställs i Balders nybyggnadsprojekt:

- Energiklass B, innebär 25 % under Boverkets nybyggnadskrav.
- Material och produkter ska minst uppfylla kraven "accepteras" i byggvarubedömningen eller "B" i SundaHus.
- Trä och träbaserade produkter skall vara certifierade enligt FSC, PEFC eller motsvarande.
- Källsortering i varje lägenhet.
- Max 10 viktsprocent av byggavfall till deponi.
- Vattensnåla kranar och toaletter.
- Projektet utformas i syfte att hyresgästerna ska kunna prioritera miljövänliga transportalternativ.

Miljöbyggnader

Balder har ett antal miljöklassade byggnader som är certifierade genom antingen GreenBuilding, Miljöbyggnad eller LEED. Senast förvärvade fastighet är "Park49" om 7 500 kvm som ska bli det nya huvudkontoret för Balder våren 2016. Fastigheten byggs för att certifieras enligt det internationella miljösystemet LEED:s högsta nivå, Platinum.





Cirkus med en underhållande historia

Cirkusbyggnaden i Köpenhamn har en spännande historia. Byggnaden ritades 1885 av arkitekt Henrik Wilhelm Brinkopf och invigdes året därpå av den tyska cirkuskungen Ernst Renz. Byggnaden har ett pompöst uttryck och fasaden är rikt utsmyckad av Fredrik Hammeleff. Motiven på fasaden föreställer häst- och kapplopningsmotiv från antika Rom och Grekland.



”Det känns mycket bra att ha denna anrika byggnad i vårt bestånd och att samtidigt få jobba med en stor aktör inom den spännande upplevelseindustrin”

säger Erik Selin, vd Fastighets AB Balder

En populär byggnad i ständig förändring

Fram till 1910 hölls cirkusföreställningar här men efter påtryckningar från stadens teaterägare (som ansåg att de populära föreställningarna var ett hot) bestämdes det att cirkusverksamhet endast fick bedrivas under sommaren. Under vinterhalvåret inhystes istället en biograf, vid namn World Cinema.

Den 17 mars 1914 stod Cirkus i brand. Fastigheten fick svåra materiella skador, men kunde redan 1915 renoveras efter ritningar av arkitekten Holger Jacobsen. Inte långt därefter köpte familjen Schumann byggnaden. Under Schumanns regi, 1918-1968, återinfördes spektakulära sommarföreställningar, vilket gjorde Cirkus Schumann till nittonhundratalets mest lysande stjärna på cirkushimlen.

År 1963 fanns det planer på att riva Cirkus och istället bygga varuhus. Nya fastighetsägaren och stormarknads-kedjan ANVA önskade nämligen konkurrera med stadens väletablerade kedjor Illum och Magasin. ANVA mötte dock en våg av protester och eftersom företaget saknade kapital rann planerna ut i sanden.

På grund av områdets höga hyresnivå och ANVAs planer skapades det under denna period en osäkerhet kring Cirkusbyggnadens framtid. Det ledde till att familjen Schumann avslutade sin verksamhet på Cirkus 1968.

Ett skyddat landmärke

Från 1970 till 1990 var det Benneweis-familjen som tog över byggnaden. Likt Schumann bedrev de cirkusverksamhet under sommarsäsongen, men nu under namnet Cirkus Benneweis. Kommunen förvärvade byggnaden år 1974 men familjen Benneweis fortsatte sin verksamhet som hyresgäster. År 1983

tilldelades de sedan gemensam förvaltning tillsammans med Tivoli och år 1988 utsågs fastigheten till skyddat landmärke.

Men tiderna förändras, även för en sommarcirkus i en stad som Köpenhamn. Efter mer än hundra år minskade efterfrågan och publiken började söka annan form av underhållning. År 1990 bestämde sig familjen Benneweis för att avsluta sin verksamhet av ekonomiska skäl.

Cirkus idag

Cirkus fortsätter bjuda på underhållning men idag är det främst musikal, balett, musikfestivaler och konserter som präglar fastigheten. Under några dagar 1996 fick en gammal era åter komma till liv då tyska Roncalli bjöd på cirkusunderhållning för att fira att Köpenhamn utsetts till European Culture City samma år.

Från 2003 hyrs fastigheten ut till det skandinaviska underhållningsföretaget Wallmans. De erbjuder ett välkänt och omtyckt ”middagsshow-koncept” i Köpenhamn, Oslo och Stockholm.

2014 sålde 2E Group cirkusfastigheten till oss på Fastighets AB Balder. Den fortsatta verksamheten säkerställdes genom ett långsiktigt hyresavtal.

Cirkus rymmer idag cirkus 1.000 gäster och byggnadens foajé är dekorerad med affischer, foton och program på några av de cirkusar och cirkusartister som uppträtt på cirkusscenen i över ett sekel. För danskarna är denna minneskulturmärkta fastighet känd för sin vackra arkitektur, sin runda form och för sitt kupoltak.

Källor:

http://www.circopedia.org/Cirkusbygningen_%28Copenhagen%29
<http://www.2egroup.se/>



Fastighetsmarknaden

Lågräntemiljön fortsätter och gapet mellan fastigheters avkastning och låneräntan gör att investeringsklimatet för fastigheter fortfarande är oerhört gynnsamt och vi ser en fortsatt stark utveckling på svensk fastighetsmarknad.

Konjunkturuppgången i Sverige är bred och till följd av den expansiva penningpolitiken är utvecklingen inom svensk ekonomi fortsatt stark. Inflationen vill dock inte ta fart och svårigheter att nå sitt inflationsmål har föranlett Riksbanken att vidta ytterligare penningpolitiska lättnader och stödåtgärder. I februari 2016 beslöt Riksbanken att ytterligare sänka reporäntan till $-0,50\%$.

En bestående lågräntemiljö bidrar till fortsatt stigande priser på fastighetsmarknaden. Den obalans som finns mellan utbud och efterfrågan och pressade direktavkastningskrav gör investeringar i storstadsmarknaderna dyra och under 2015 har vi sett ett stigande intresse för investeringar i Sveriges större städer.

I flera delmarknader är det bostadssegmentet som dominerar investeringsintresset.

Fastighetstransaktioner

Transaktionsvolymen under 2015 uppgick till ca 140 Mdkr, vilket är strax under nivån för 2014 men ändå en historiskt mycket hög nivå. Bostäder, industri och kontor står vardera för en fjärdedel av transaktionsvolymen. Investeringsintresset i handel och hotell ökar och vi ser en fortsatt hög omsättningsvolym i segmentet samhällsfastigheter. 2016 kommer antagligen att präglas av att utbudet av fastigheter i attraktiva lägen kommer att fortsätta vara lågt. Säljsidan kommer antagligen att domineras

av fastighetsbolag som renodlar i sina fastighetsportföljer eller fonder som närmar sig stängningstidpunkt. Vidare också kommuner som avyttrar hela eller delar av sitt bostadsbestånd med hänsyn till stora underhållskostnader inom de närmsta åren.

Köpare kommer i stort sett att vara alla; fastighetsbolag, institutioner, svenska och utländska fastighetsfonder samt lokala fastighetsaktörer utanför de större städerna.

Den volatila utvecklingen på börsen talar ytterligare till fastigheternas fördel och vi ser en fortsatt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden.

Enligt IPD Svenskt Fastighetsindex uppgick totalavkastningen på fastighets-



Skibbroen Havneholmen, Köpenhamn

investeringar till ca 14,1 % under 2015, en uppgång med hela 6,0 procentenheter jämfört med 2014. Värdeökningen stod för ca 8,8 %, den högsta noteringen sedan 2007. Totalavkastningen ligger betydligt högre än genomsnittet för de senaste tio åren. Högst totalavkastning uppvisar kontor och bostäder med 16,2 % respektive 14,7 % varav värdeutvecklingen står för drygt 10 % för båda fastighetskategorierna.

Pressade avkastningskrav tillsammans med en positiv utveckling på hyresmarknaden, med få vakanser i storstäderna på kontorsidan och med en bostadsbrist i de flesta svenska kommunerna, gör att investeringar i nyproduktion blivit ännu attraktivare än tidigare.

Tjänstesektorn växer starkare än vad industrin gör vilket skapar behov av nya kontorslokaler i framför allt storstäderna.

Den inhemska befolkningsökningen i Sverige tillsammans med flyktinginvandringen skapar ett stort behov av nya bostäder och ökar på bostadsbristen

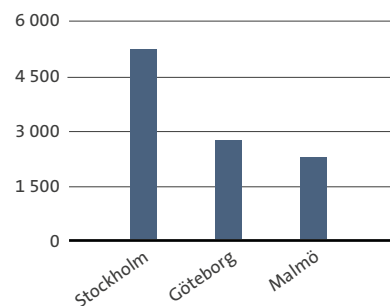
ännu mer runt om i landet. Regelverket kring nyproduktion av fastigheter tillsammans med långa ledtider i planfrågor innebär en tröghet som gör det svårt att på kort sikt kunna möta efterfrågan av nya bostäder.

Det stora investeringsintresset under senare år har inneburit att mycket krediter har allokerats till fastigheter. Fastighetsbolagens möjligheter att ta in kapital via börsintroduktioner, nyemissioner, preferensaktieemissioner, obligationer eller traditionell belåning bedöms sammantaget vara fortsatt goda trots ett osäkert börs klimat. Förutsättningarna för investeringar i fastigheter i Sverige är fortsatt goda och mycket kapital söker investeringar i segmentet vilket borgar för ännu ett gott fastighetsår 2016. Den höga transaktionsvolymen under 2014 och 2015 anses därmed ha goda förutsättningar att hållas uppe även under 2016.

Källa: NAI Svefa

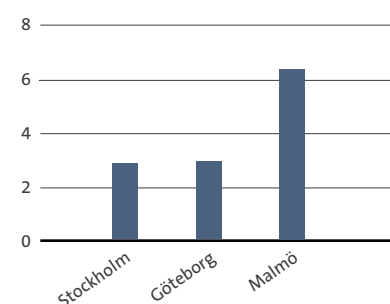
Hyresnivåer (topphyra)

kontor, CBD, Kr/kvm



Vakansgrad

kontor, CBD, %



CBD = Central Business District

Källa: Fastighetsvärlden



Skibbroen Havneholmen Köpenhamn

Den danska fastighetsmarknaden

Danmark har med sin stabila ekonomi, fastkurspolitik till Euron och låga räntor visat sig vara en attraktiv marknad för såväl inhemskt som utländskt kapital som efterfrågar hög säkerhet och en positiv demografisk utveckling för sina fastighetsinvesteringar. Köpenhamn intar en mycket stark ställning på den danska fastighetsmarknaden.

Den totala transaktionsvolymen uppgick under 2015 till ca 51 miljarder DKK, varav Köpenhamnsområdet står för ca 75 %.

Investeringsintresset har under 2015 flyttats från kontorssegmentet till bostadsegmentet. Under 2015 utgjorde bostadsfastigheter 38 % av den totala transaktionsvolymen medan kontorsfastigheterna hamnar på 27 %.

Bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden avseende ägarlägenheter har haft en mycket stark prisutveckling i Danmark under 2015. Priserna i hela landet steg med hela 12 % under 2015 jämfört med 2014. Det är den högsta årliga prisökningen sedan 2006 och priserna har nu återhämtat sig till den nivå som gällde innan det kraftiga prisfallet som började under 2007.

Transaktionsvolymen steg med knappt 23 % mellan 2014 och 2015. Även denna siffra är den högsta sedan 2006.

Köpenhamn har varit mest intressant under 2015 och året markerade också en ny epok för lägenhetsmarknaden där priserna steg mest, 17 % under 2015. Även antalet nybyggda lägenheter ökade kraftigt under året.

I och med att priserna på de nyproducerade lägenheterna är högre än på de äldre lägenheterna så har detta inneburit en samlad positiv prisutveckling på samtliga lägenheter i Köpenhamn.

Även Århus och Ålborg har haft en bra utveckling när det gäller stigande priser och nyproduktion av lägenheter i attraktiva områden.

Den nuvarande låga räntan har stor betydelse för lägenhetsmarknaden och med förväntningar om en fortsatt låg ränta bedöms marknaden för ägarlägenheter att vara fortsatt positiv framför allt i Köpenhamn och övriga storstäder även under de närmsta åren.

Genomsnittspriser i Danmark, DKK/kvm (85 kvm stor lägenhet), 2015-12-31:

| | |
|--------------|------------|
| Köpenhamn | 34 000 DKK |
| Århus | 27 000 DKK |
| Hela Danmark | 25 000 DKK |

källa: Home, Danmark

Ägarlägenheter

Ägarlägenhet är en boendeform där innehavaren har ett direkt ägande

av lägenheten. Detta till skillnad från bostadsförenings-, bostadsrätts- och bostadsaktiebolagslägenheter där föreningen eller bolaget äger fastigheten samt har föreningslån och lägenhetsinnehavaren har en andel i föreningen.

Kopplat till ägarlägenheter finns en samfällighet eller ägarlägenhetsförening som ansvarar för de gemensamma utrymmena i fastigheten.

Normalt kan ägarlägenheter fritt överlåtas eller hyras ut utan någon annans godkännande.

Kontorsmarknaden

Hyresmarknaden i Köpenhamn återhämtar sig sakta p.g.a. långsam ökning av sysselsättningsstillväxten. Vakansgraden på outhyrda kontor i Köpenhamns innerstad ligger kring 7 % och ca 10 % i Storköpenhamn.

Direktavkastningen på kontor i A-lägen ligger kring 4,5 % vilket är lägre än någonsin och återspeglar den obalans som råder mellan utbud och efterfrågan av attraktiva kontorshus.

Kontorshyrorna har varit stabila under 2015 och prime-hyrorna tenderar att ligga kring 1 500 – 1 800 DKK/kvm, exklusive fastighetsskatt och driftkostnader.

Investerarna förväntas ha en fortsatt stark efterfrågan på fastigheter, särskilt i attraktiva lägen.

Den finska fastighetsmarknaden

Den finska fastighetsmarknaden skiljer sig från den svenska när det gäller ägarstrukturen hos de större privata aktörerna. I Finland finns för närvarande tre stora noterade fastighetsbolag mot att det i Sverige finns ca tio större bolag. De största fastighetsägarna i Finland är inhemska pensionsfonder samt institutioner.

Bostadsmarknaden

Urbaniseringen ökar snabbt i Finland. Omflyttningen som främst är sysselsättningsrelaterad innebär en stor efterfrågan på bostäder i de större städerna. Under perioden 1990 – 2014 har befolkningen i tätorter ökat med 640 000 personer.

Att bo i en hyreslägenhet är en populär boendeform i Finland. I Helsingfors bor nästan hälften av invånarna i hyreslägenhet. Av totalt 2,6 miljoner permanentbostäder i hela Finland utgör

hyresbostäder ca 820 000. Av dessa hyresbostäder ägs hälften av privata investerare. Sato, som är ett dotterbolag till Balder äger ca 7 % av alla hyreslägenheter i huvudstadsregionen.

Under 2015 var prisuppgången på bostäder 3,40 % enligt KTI Finland.

Priserna på bostäder och hyrorna har ökat de senaste åren. Det är främst efterfrågan på små prisvärda bostäder som ökat eftersom andelen hushåll med en eller två personer är stor i de större städerna. Många bostadsbolag har fokus på nyproduktion av främst mindre lägenheter.

Kontorsmarknaden

Den långsamma ekonomiska tillväxten i kombination med ökade vakansgrader på de flesta delmarknader sätter kortsiktig press på kontorsuthyrningsmarknaden. Efterfrågan på hyresmarknaden har

fortsatt att orsaka polarisering med resultatet att lokaler och fastigheter i sekundära områden riskerar en ännu högre vakansgrad medan hyrorna i attraktiva områden har återgått till den nivå de låg på innan minskningen förra året. Investeringsmarknaden förväntas fortsätta att vara aktiv tack vare en stark internationell efterfrågan och de relativt attraktiva avkastningsnivåerna som finska fastigheter fortfarande genererar.

Avkastningsnivåerna i centrala kontorsfastigheter i Helsingfors ligger huvudsakligen i intervallet 4,5 – 7,5 %.

I kombination med bättre finansieringsvillkor, högre likviditet i marknaden och förväntningar på att den ekonomiska tillväxten ska tillta är bedömningen att fastighetsinvesteringar kan nå nivåer kring 5 miljarder euro nästa år. Denna nivå har Finland inte uppnått sedan rekordåren 2006 – 2007.



Helsingfors, Finland

Tillsammans ska vi lyckas

Balder fortsätter att växa och utvecklas. Den viktigaste förklaringen till Balders positiva utveckling är alla fastighetsförvärv, investeringar och inte minst hela Balders organisation som förvaltar investeringarna på bästa sätt.

Tillsammans med våra aktieägare, finansiärer, kunder, leverantörer och samhället i stort ser vi fram emot goda affärsmöjligheter många år framöver.

Region Göteborg

177 anställda
200 fastigheter

Region Öresund

46 anställda
51 fastigheter

Region Norr

25 anställda
78 fastigheter

Region Stockholm

66 anställda
57 fastigheter

Region Helsingfors

170 anställda
479 fastigheter

Region Öst

38 anställda
312 fastigheter

Balders fastighetsbestånd per 2015-12-31¹⁾

| | Antal förvaltningsfastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Hyresvärde, Mkr | Hyresvärde, kr/kvm | Hyresintäkter, Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Redovisat värde, Mkr | Redovisat värde, % |
|--|-------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|
| Fördelat per region | | | | | | | | |
| Helsingfors | 479 | 942 551 | 1 797 | 1 906 | 1 764 | 98 | 19 595 | 29 |
| Stockholm | 57 | 456 509 | 866 | 1 897 | 801 | 93 | 13 550 | 20 |
| Göteborg | 200 | 779 963 | 954 | 1 223 | 919 | 96 | 12 887 | 19 |
| Öresund | 51 | 298 041 | 439 | 1 473 | 408 | 93 | 6 581 | 10 |
| Öst | 312 | 787 675 | 951 | 1 207 | 935 | 98 | 9 085 | 13 |
| Norr | 78 | 165 349 | 167 | 1 009 | 163 | 98 | 2 178 | 3 |
| Totalt | 1 177 | 3 430 088 | 5 173 | 1 508 | 4 990 | 96 | 63 876 | 93 |
| Projekt | | | 84 | | 84 | | 4 581 | 7 |
| Totalt | 1 177 | 3 430 088 | 5 257 | 1 508 | 5 075 | 96 | 68 456 | 100 |
| Fördelat per fastighetskategori | | | | | | | | |
| Bostäder | 1 018 | 2 471 660 | 3 511 | 1 420 | 3 451 | 98 | 39 250 | 57 |
| Kontor | 70 | 422 785 | 812 | 1 921 | 727 | 90 | 12 095 | 18 |
| Handel | 48 | 218 077 | 333 | 1 528 | 319 | 96 | 4 653 | 7 |
| Övrigt | 41 | 317 566 | 517 | 1 628 | 494 | 95 | 7 878 | 12 |
| Totalt | 1 177 | 3 430 088 | 5 173 | 1 508 | 4 990 | 96 | 63 876 | 93 |
| Projekt | | | 84 | | 84 | | 4 581 | 7 |
| Totalt | 1 177 | 3 430 088 | 5 257 | 1 508 | 5 075 | 96 | 68 456 | 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, %





Bostadsfastigheter

Under 2015 har trenden att investera i bostadsfastigheter fortsatt vara en mycket attraktiv placering. Bostadsfastigheter har generellt en låg risk med hänsyn till både den bostadsbrist som råder i stort sett över hela Sverige samt att nyproduktion av antalet bostäder inte är tillräckligt för nuvarande och framtida behov.

Utbudet av bostadsfastigheter i storstäderna är som tidigare lågt, vilket inneburit att en del aktörer har riktat sitt intresse mot fastigheter i det så kallade miljonprogrammet eller mot bostadsfastigheter i mindre städer belägna geografiskt över hela Sverige. Antalet aktörer som har valt bostadsfastigheter som investeringsobjekt har ökat under året. Även utländska köpare har återkommit till den svenska marknaden.

Med hänsyn till en krympande transaktionsmarknad för bostadsfastigheter och lägre direktavkastningar har Balder fortsatt sin strategi, som innebär en utveckling inom befintliga fastigheter samt på sikt en ökad nyproduktion av lägenheter. Målsättningen är att genom egna projekt skapa nya och högre fastighetsvärden samt bättre direktavkastningar än vad den befintliga transaktionsmarknaden inom bostadsmarknaden kan erbjuda.

I bland annat Göteborg och Stockholm

pågår arbeten med nya detaljplaner som kommer att innebära ett bredare utbud av bostäder. Traditionella flerbostadhus blandas med annan boendemiljö som exempelvis mindre radhus och bostadsrätter. Det innebär att Balder skapar effektivare utnyttjande av befintlig mark samt att områden blir mer attraktiva ur ett boendeperspektiv.

Balder har förvärvat en fastighet i Mölndal, Bastuban 1 om 47 000 kvm lokalyta och 90 000 kvm markyta. Fastigheten klassificeras i Balder som en projektfastighet och målsättningen är att i första hand projektera och konvertera från kontor till bostäder.

I Köpenhamn har det färdigställts ca 120 lägenheter för inflyttning under 2015 och ytterligare ca 1 000 lägenheter är under produktion.

Intressebolag

För att öka volymen av nyproducerade bostäder vill Balder, förutom i egen regi,

också skapa möjlighet till en ännu större volymökning av bostäder tillsammans med ett antal starka partners.

Tillsammans med Tredje AP-fonden har Balder bildat ett bolag för investeringar i nyproduktion av hyresfastigheter i de tre storstadsregionerna samt tillväxtorter med en positiv befolkningsutveckling.

Balder har under året gått in som delägare i Brinova Fastigheter AB tillsammans med bland annat Backahill AB. Brinova Fastigheter AB har ett fastighetsbestånd per årsskiftet om ca 1 Mdkr. Målsättningen är att expandera fastighetsbeståndet inom bostäder, offentliga- och kommersiella fastigheter i framför allt södra Sverige.

I Tornet Bostadsproduktion, som inriktar sig på byggnation av hyresrätter för eget långsiktigt ägande, har Balder under året gått in som delägare. Övriga aktieägare i Tornet är Peab, Folksam och Riksbyggen. För närvarande omfattar fastighetsbeståndet ca 700 lägenheter



Stoeryd, Tranås

och pågående projekt/byggnationer av ytterligare ca 700 lägenheter.

Tillsammans med K-Fastigheter har Balder under 2015 färdigställt byggnation av totalt 128 lägenheter i Västerhaninge, Stockholm samt Nynäshamn. Nyproduktion pågår av bostäder i bland annat Helsingborg. Mer information om Balders intressebolag finns på sidorna 50-52.

Samtidigt som Balder ökar sitt innehav av bostadsfastigheter via nyproduktion har ett antal fastigheter avyttrats under året. Det är framför allt i städer och på orter där Balder inte har någon lokal förvaltningsenhet på plats eller där fastighetsbeståndet är för litet för att få en effektiv förvaltning. Försäljningar av samtliga fastigheter har gjorts i Skultorp och Tidaholm samt efter årsskiftet även samtliga fastigheter i Skara och Töreboda.

Enligt IPD Svenskt Fastighetsindex har investeringar i bostadsfastigheter uppvisat en årlig genomsnittlig totalavkastning om ca 9,0% under

den senaste femårsperioden. I totalavkastningen ingår värdetillväxt tillsammans med årlig direktavkastning.

Under 2015 omsattes det bostadsfastigheter för ungefär 35 Mdkr. De tio största affärerna stod för ungefär 12 Mdkr, det vill säga 34%.

En mer detaljerad specifikation kring transaktioner finns på sidorna 36-38.

Bedömda och noterade värden för direktavkastning och prisnivåer avseende bostadsfastigheter i A-läge uppgår till följande:

| Ort | Direktavkastning, % | pris per kv, kr |
|-------------|---------------------|-----------------|
| Stockholm | 1,25 – 1,50 | 50 000 – 60 000 |
| Göteborg | 2,25 – 2,50 | 22 000 – 27 000 |
| Malmö | 3,00 – 3,50 | 20 000 – 22 500 |
| Köpenhamn | 2,00 – 3,00 | 36 000 – 41 000 |
| Helsingfors | 4,20 – 4,60 | 50 000 – 54 000 |

Källa: Fastighetsvärlden, Association of Danish Mortgage Banks, Red Property Advisors och KTI Finland.

Balders bostadsfastigheter

| | |
|-----------------------------|--------|
| Antal fastigheter | 1 018 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 2 472 |
| Antal lägenheter | 37 008 |
| Hyresvärde, Mkr | 3 511 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 98 |
| Redovisat värde, Mkr | 39 250 |

Bostadsfastigheter, per region

| Region | Tkvm | % |
|--------------|--------------|------------|
| Helsingfors | 943 | 38 |
| Stockholm | 137 | 6 |
| Göteborg | 409 | 17 |
| Öresund | 145 | 6 |
| Öst | 689 | 28 |
| Norr | 149 | 6 |
| Summa | 2 472 | 100 |

Kommersiella fastigheter

Ett fortsatt lågt ränteläge med en bedömd negativ reporänta fram till och med slutet av 2017 har inneburit att marknaden för kommersiella fastigheter i Sverige varit fortsatt mycket god även under 2015.

Direktavkastningskraven har ytterligare sjunkit framför allt i storstäderna. Efterfrågan på att förvärva fastigheter har varit större än det utbud som funnits på marknaden, bland annat som en följd av att kapitalinflödet från de utomeuropeiska aktörerna kraftigt har ökat. Vidare har möjligheterna varit goda i Sverige, både vad avser traditionell bankfinansiering och finansiering via emissioner och obligationer.

Balder har fortsatt sin strategi att minska fastighetsinnehavet i mindre centrala lägen i stockholmsregionen samt på orter där Balder inte har någon representation i form av eget kontor eller egen personal inom fastighetsförvaltning. Fokus har sedan några år tillbaka istället varit att förvärva och äga kommersiella fastigheter i centrala lägen i Stockholm, Göteborg och Malmö. Under året har bland annat en central fastighet förvärvats i Göteborg.

Strukturarbetet med att renodla det kommersiella fastighetsbeståndet under 2015 har inneburit att Balder varit en nettosäljare av kommersiella fastigheter. Detta är en medveten strategi med hänsyn till att det varit enklare att sälja fastigheter på lite mindre centrala lägen och orter än det varit att förvärva i de lägen som Balder prioriterar.

Som framgår av avsnittet Bostadsfastigheter på sidorna 32-33 så har det under året skett en förskjutning när det gäller investeringar, från kommersiella fastigheter till mer projekt inom bostadsbyggande, samarbete med intressebolag och investeringar i befintliga fastighetsbolag såsom det finska fastighetsbolaget Sato Oyj.

Portföljen med hotellfastigheter har kompletterats med en fastighet i Stockholm. Vidare har en fastighet förvärvats i centrala Köpenhamn som kommer att byggas om till ett hotell och beräknas vara klart i början av 2017. Det totala antalet hotellkontrakt uppgår till 32 st och hotellportföljen omfattar totalt ca 5 200 rum. Balder har sedan ett antal år tillbaka sett hotellsegmentet som ett intressant investeringsområde. Direktavkastningen har varit högre än flertalet övriga fastighetskategorier och intresset från övriga fastighetsbolag har inte varit så stort. Balder har vuxit till att bli den näst största aktören inom hotellfastigheter i Sverige. Under 2015 har intresset för hotellfastighetsmarknaden ökat mycket kraftigt och antalet aktörer som vill investera i hotellfastigheter omfattar såväl svenska som utländska fastighetsbolag samt institutionella placerare. Intresset för hotellfastigheter har inneburit att direktavkastningen har sjunkit till de nivåer som närmar sig centrala kontorsfastigheter i Sveriges storstäder.

Efterfrågan på centrala kontorslokaler är fortsatt god. Vakansnivåerna uppgår i Stockholm och Göteborg till strax under 4 %, vilket innebär samma nivåer som under 2014. I Malmö är vakansnivån högre och hamnar kring 8,5 %. En ökning har skett under 2015 med ca 2 procentenheter, främst beroende på nyproduktion av kontorslokaler i Västra Hamnen.

Balder har en erfaren och kompetent uthyrningsorganisation som löpande arbetar med att hyra ut vakanta lokaler och samtidigt hitta lösningar på lokalfrågor för potentiella hyresgäster. Balders

ekonomiska uthyrningsgrad för kommersiella fastigheter var vid årets utgång 93 % (93).

Enligt IPD Svenskt Fastighetsindex har investeringar i kommersiella fastigheter uppvisat en årlig, genomsnittlig totalavkastning om ca 9,8 % under den senaste femårsperioden. I totalavkastningen ingår värdetillväxt tillsammans med årlig direktavkastning.

Under 2015 kom transaktionsvolymen inte riktigt upp i samma nivå som under 2014. Enligt NAI Svefa omsattes det kommersiella fastigheter för 105 Mdkr under 2015 mot 114 Mdkr under 2014. De tio största transaktionerna stod för ungefär 36 Mdkr, det vill säga knappt 34 %.

Värdet på Balders fastighetsinnehav i Stockholm innerstad uppgår till ca 7,4 Mdkr, vilket motsvarar 67 % av det totala värdet av Balders kommersiella fastigheter i regionen. Balders genomsnittliga värde per kvm för kontorsfastigheter med centrala lägen i Stockholm uppgår till ca 58 000 kr.

Motsvarande siffra för Göteborg är 6,1 Mdkr respektive 68 % och för Malmö 2,2 Mdkr respektive 68 %. Genomsnittligt värde per kvm för kontorsfastigheter med centrala lägen i Göteborg uppgår till 36 000 kr och Malmö till ca 30 000 kr.

En mer detaljerad specifikation kring transaktioner finns på sidorna 36-38.

Bedömda och noterade värden för direktavkastning och prisnivåer avseende kontorsfastigheter i A-läge uppgår till följande:

| Ort | Direktavkastning, % | pris per kvm, kr |
|-----------|---------------------|------------------|
| Stockholm | 3,75 – 4,00 | 80 000 – 100 000 |
| Göteborg | 4,75 – 5,00 | 32 000 – 42 000 |
| Malmö | 5,25 – 5,75 | 20 000 – 35 000 |

Källa: Fastighetsvärlden

Balders kommersiella fastigheter

| | |
|-----------------------------|--------|
| Antal fastigheter | 159 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 958 |
| Hyresvärde, Mkr | 1 662 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 93 |
| Redovisat värde, Mkr | 24 626 |

Kommersiella fastigheter, per region

| Region | Tkvm | % |
|--------------|------------|------------|
| Helsingfors | 0 | 0 |
| Stockholm | 319 | 33 |
| Göteborg | 371 | 39 |
| Öresund | 153 | 16 |
| Öst | 99 | 10 |
| Norr | 16 | 2 |
| Summa | 958 | 100 |



Transaktioner

2015 har präglats av nybyggnation av bostäder i Köpenhamn samt förvärv av 53 % av aktierna i finska bostadsbolaget Sato Oyj. Försäljningar av kommersiella fastigheter i mindre städer och i ytterområden i storstäderna har fortsatt även under 2015.

Transaktionsmarknaden i Sverige har varit mycket stark under de senaste åren med stigande fastighetspriser som följd. Balder har därför valt att bredda sitt fastighetsinnehav till de andra nordiska länderna för att inte vara koncentrerad till en marknad. Balder har per den 31 december ca 45 % av fastighetsvärdet utanför Sverige.

Förvärv

Under året har Balder successivt förvärvat aktier i bostadsbolaget Sato Oyj och blev den 30 december majoritetsägare med 53 % av kapital och röster. Genom majoritetsägandet konsolideras Satos balansräkning, vilket motsvarar ett fastighetsvärde om ca 26 Mdkr. Sato äger enbart bostadsfastigheter varav ca 80 % av bostäderna i Helsingfors och resterande i finska tillväxtorter samt i St Petersburg. För mer information om Sato Oyj, se sidan 39. Under 2015 har Balder också förverkligat satsningen på nybyggnation som vi inledde för några år sedan. Balder har idag ca 1 000 lägenheter under produktion i Köpenhamn motsvarande ett projektvärde om 3 000 Mkr. Samtliga lägenheter som byggs är uppdelade i ägarlägenheter, vilket innebär att de kan säljas styckvis. Balder har dock inte sålt några lägenheter utan väljer att hyra ut dem för att skapa en portfölj av bostadsfastigheter i Köpenhamn. Lägenheterna kommer att färdigställas mellan 2016-2018.

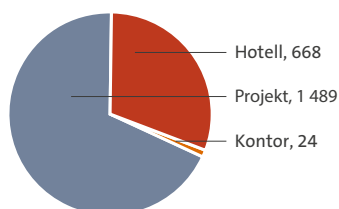
Försäljningar

Balders strategi är att äga kommersiella fastigheter i de centrala delarna av storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balder har därför under 2015

fortsatt att avveckla fastigheter i storstädernas ytterområden samt i mindre städer. Under 2015 har Balder sålt kommersiella fastigheter i dessa områden för en försäljningssumma om 1 613 Mkr. Balder har också valt att sälja bostadsfastigheter på orter där vi inte kan uppnå en tillräckligt stor förvaltningsenhet. Under året har Balder avtalat om att sälja samtliga fastigheter i Skara och Töreboda. De försäljningar som genomförts har genererat en vinst om 65 Mkr, vilket motsvarar ett försäljningspris om 5 % över redovisat värde.

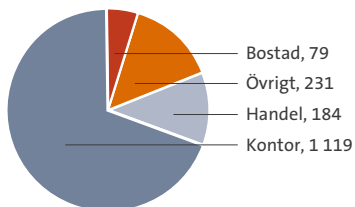
Förvärv

per fastighetskategori, Mkr



Försäljning

per fastighetskategori, Mkr





Fastighets- transaktioner 2015

| Förvärv | Antal | Fastighetsbeteckning | Kommun | Fastighetskategori | Uthyrbar yta, kvm |
|----------------|------------|--|-----------|--------------------|-------------------|
| Kvartal | | | | | |
| Ett | 1 | Snöflingan 3 | Stockholm | Hotell | 22 000 |
| Ett | 1 | Inom Vallgraven 54:10 | Göteborg | Kontor | 875 |
| Ett | 1 | Sundby Overdrev (Lavetten) | Köpenhamn | Projekt | 0 |
| Två | 4 | Bovieran | | Projekt | 0 |
| Tre | 1 | 954 b Sundby Overdrev (321) | Köpenhamn | Projekt | 0 |
| Tre | 1 | 1041 Sundbyoster (Öresund Strandpark) | Köpenhamn | Projekt | 0 |
| Tre | 1 | 273 Vestervold kvarter (Niels Brocks Gade) | Köpenhamn | Projekt | 0 |
| Tre | 1 | Bastuban 1 | Mölnadal | Projekt | 47 054 |
| Fyra | 712 | Förvärvet av Sato Oyj | Finland | Bostad | 1 334 595 |
| Totalt | 723 | | | | 1 404 524 |

| Avyttring | Antal | Fastighetsbeteckning | Kommun | Fastighetskategori | Uthyrbar yta, kvm |
|----------------|-----------|----------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| Kvartal | | | | | |
| Ett | 1 | Murmästaren 3 | Stockholm | Kontor | 16 086 |
| Ett | 1 | Skulptorp 1:58 | Skövde | Bostad | 3 229 |
| Ett | 1 | Skulptorp 36:1 | Skövde | Bostad | 1 229 |
| Två | 13 | Samtliga fastigheter | Tidaholm | Bostad | 6 768 |
| Två | 1 | Jakobsberg 2:2583 | Järfälla | Övrigt | 22 054 |
| Två | 1 | Eken 14 | Sundbyberg | Kontor | 8 913 |
| Två | 1 | Vreten 8 | Stockholm | Kontor | 11 919 |
| Två | 1 | Vreten 17 | Stockholm | Kontor | 6 550 |
| Två | 1 | Vreten 25 | Stockholm | Kontor | 12 610 |
| Tre | 1 | Oden 7 | Trollhättan | Handel | 16 253 |
| Fyra | 1 | Dingersjö 3:135 | Sundsvall | Övrigt | 1 677 |
| Totalt | 23 | | | | 107 288 |





Sato Oyj

Balder har under 2015 successivt förvärvat aktier i Sato Oyj och nådde per 30 december 53 %, vilket innebär att Sato konsolideras i Balders balansräkning för 2015.

Den första april 2015 genomförde Balder det första förvärvet av aktier i Sato Oyj, som är Finlands näst största bostadsbolag, motsvarande 21 % av utestående aktier och röster.

Balder har häfter successivt förvärvat ytterligare aktier i Sato. Per den 30 december förvärvade Balder ytterligare 22,9 % av utestående aktier och röster, vilket tillsammans med det tidigare totala innehavet av aktier och röster, som uppgick till 30,4 %, betyder att Balder sammanlagt äger 53,3 % av utestående aktier och röster och därmed konsoliderar Sato från och med 2015-12-31. Bolagets resultat under året redovisas i Balder som resultat från andelar i intressebolag. Sato är ett fastighetsbolag med högkvalitativa fastigheter i bra lägen som kompletterar Balders befintliga verksamhet och fastighetsportfölj. Antalet anställda i Sato per den 31 december uppgick till 170 personer, varav 110 är kvinnor. Sato äger drygt

23 000 lägenheter. 80 % av fastigheterna är belägna i Helsingfors och resterande i Tammerfors, Uleåborg, Åbo, Jyväskylä och St. Petersburg. Satos fastighetsvärde har utvecklats positivt under de senaste åren genom såväl förvärv som byggnation i egen regi. Sato har mer än 1 200 hyreslägenheter under produktion och 545 hyreslägenheter har färdigställts under 2015.

Bostadsmarknaden i Finland består av 2,6 miljoner lägenheter varav två tredjedelar utgör ägarlägenheter och en tredjedel hyreslägenheter. Satos andel av hyresmarknaden uppgår till ca 3 %. De största ägarna i den Finska marknaden är försäkringsbolag, pensionsfonder och kommuner, där kommunerna oftast äger lägenheter för sociala ändamål. Efterfrågan på mindre lägenheter överstiger utbudet speciellt i Helsingforsregionen. Satos lägenheter har en genomsnittlig yta om 57 kvm. För mer information, besök Satos webbplats www.sato.fi





Bovieran

Bovierans boende är ett unikt koncept för 55+ som står för upplevelse, trygghet och social gemenskap.

Rivieran som inspirationskälla

Bovieran projekterar, utvecklar och bygger konceptfastigheter i bostadsrättsform för seniorboende.

Bolaget grundades 2005 och sommaren 2009 flyttade de första bostadsrättsinnehavarna in i Bovieran i Partille. Under 2013 påbörjades samarbetet med Balder och från och med våren 2015 ägs Bovieran AB till 100 % av Balder.

Vinterträdgården är Bovierans naturliga mötesplats och erbjuder en gemensam plats utan regn och snöskottning.

Trygghet i fokus

Alla Bovieran anläggningar är helt identiska och består av 48 st bostadsrättslägenheter. Fastigheten är byggd i u-form med en 1 600 kvm stor inglasad vinterträdgård i mitten.

Sedan starten har tretton Bovieror byggts runt om i mellersta Sverige. Konceptet har hittills varit en succé och fler etableringar är på gång. För mer information besök Bovierans webbplats www.bovieran.se

Snabbfakta 2015

Pågående byggprojekt:

Enköping, Helsingborg, Falun, Sala och Skövde

Inflyttade:

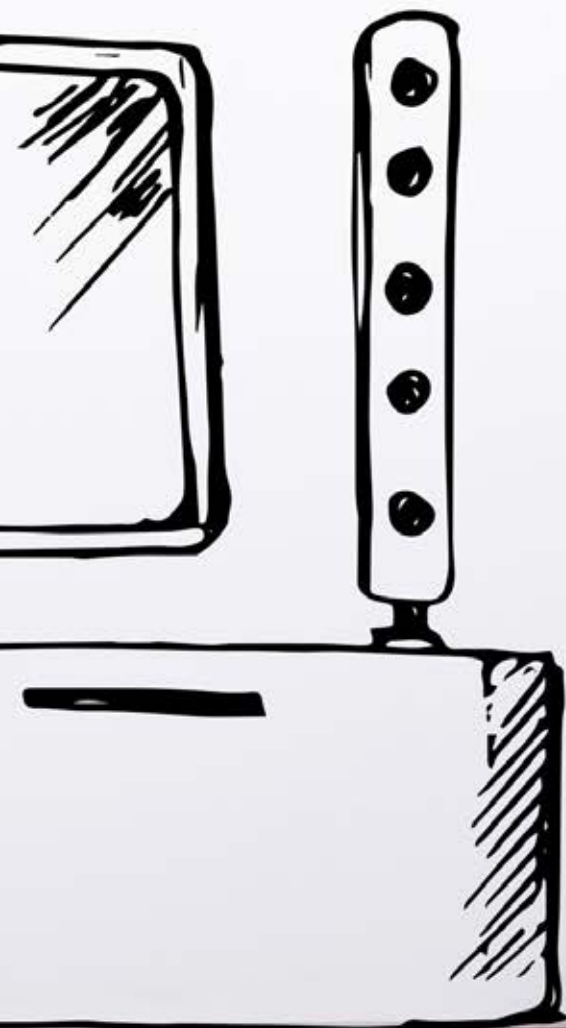
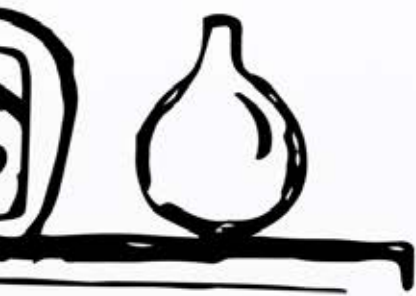
Haninge, Linköping, Järfälla och Norrköping

Försäljning pågår:

Falun, Sala, Skövde och Örebro II

Planerade projekt:

Borgholm, Karlstad, Kalmar II, Landskrona, Oskarshamn, Stenungssund, Strängnäs, Svedala, Södertälje, Trelleborg, Viken-Höganäs, Växjö och Ystad





Fastighets- och projektutveckling

Balder ser det som väsentligt att i fastighetsutvecklingsaffären kunna kontrollera hela värdekedjan, från förvärv av mark till färdigställande av projektet.

Under året har Balder fortsatt arbetet med att bygga upp en verksamhet och utöka organisationen för fastighetsutveckling. Ett stort antal detaljplaner pågår, dels för förtätning och utveckling av det befintliga fastighetsbeståndet, dels för externt förvärvade projektfastigheter och kommunala markanvisningar. Ambitionen är att över tid skapa en betydande portfölj av byggrätter avseende exploaterings- och projektfastigheter, med målsättningen att årligen nyproducera ett stort antal bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Under 2015 har vi startat byggnation av 650 lägenheter och har totalt drygt 1 000 lägenheter i pågående produktion.

Fastighetsutvecklingen kommer främst att vara inriktad på bostadsprojekt. Den kommersiella fastighetsutvecklingen kommer att vara inriktad på att stödja bostadsprojekten och vara en del i förutsättningarna för nya detaljplaner. Med en aktiv fastighetsutveckling är ambitionen att vara delaktiga i förändringarna av såväl stadsdelar, som enskilda fastigheters förutsättningar eller användning och därigenom kunna skapa värden. Genom förädling av det befintliga fastighetsbeståndet, markanvisningar och förvärv vill Balder bli en långsiktig aktör inom fastighets- och stadsutveckling.

Där Balder redan är fastighetsägare kommer fokus ligga på att skapa nya

byggrätter på befintlig mark. Där det finns förutsättningar för ombildningar till bostadsrättsföreningar, kommer dessa att utvärderas. Ambitionen är att investera i områden där vi redan verkar, med tyngdpunkt på Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen, där Köpenhamn ingår.

Balder ser det som väsentligt att i fastighetsutvecklingsaffären kunna kontrollera hela värdekedjan, från förvärv av mark, till färdigställande av projekt. Utvecklingsprocessen sker i olika faser och kan ta flera år, varför det är viktigt att det sker i nära samarbete med kommuner och andra intressenter.

Planerade projekt

Stockholm

I fastigheten Gladan 3 på Kungsholmen i Stockholm planerar Balder att ersätta det befintliga kontorshuset med ca 100 nya bostadsrätter, lokaler och en gemytlig innergård i gatuplan. Utformningen av huset harmonierar med den befintliga bebyggelsens karaktär och blir hästskoformat med olika takhöjder upp till 11 våningar. Det strategiska läget i Stockholm, de goda kommunikationerna och närheten till vattnet skapar ett exklusivt boende. Detaljplanen beräknas bli antagen i början av 2017.



Köpenhamn

Endast ett stenkast från Amager Strand, i området som också kallas Köpenhamns Riviera, uppför Balder 450 bostäder i den nya stadsdelen Öresunds Park. Projektet har byggstartat och utbyggnaden kommer att ske etappvis med blandad bebyggelse. Gestaltningen präglas av den goda danska arkitekturens signum.

Närheten till stranden och lagunen erbjuder såväl avkoppling som ett aktivt liv där en mängd sportaktiviteter och kulturupplevelser arrangeras. Samtidigt finns Köpenhamns rika storstadsliv inom promenadavstånd, ett exklusivt och unikt boende. Stadsdelen beräknas stå färdig 2018.

Under 2015 förvärvade Balder ytterligare en projektfastighet i Örestad "Örestad 321" som ligger i Köpenhamns mest moderna och expansiva område. Från lägenheterna har man vidsträckt utsikt över gröna ängar och hagar. Byggnationen av de 156 hyreslägenheterna har startat och projektet beräknas vara inflyttningsklart sommaren 2017.





Göteborg

När Göteborg fyller 400 år 2021 ska 7 000 nya bostäder, utöver det ordinarie bostadsbyggandet, stå färdiga.

Satsningen är döpt till BoStad2021 och ingår i Göteborgs 400-års jubileum med målet att göra Göteborg till en ännu bättre stad. Satsningen är ett unikt samverkansprojekt där Göteborgs stad och näringslivet samverkar för ökad byggtakt, bättre blandning, mer tillgänglighet och prisvärda bostäder i en barnvänlig, tät och grön stad.

Av de 7 000 bostäderna, som är det antagna målet för satsningen, utgör Balders andel drygt 1 000 bostäder fördelat på fyra områden – Södra Bergsjön, Svartedalen, Västra Frölunda och Majorna.

I Södra Bergsjön kommer Balder att uppföra ca 150 bostäder varav ca 75 radhus. En av målsättningarna är att genom varierad bebyggelse öka trivselen i området och skapa möjligheter till boendekarriär. Detaljplanen förväntas bli antagen under 2017.

I Svartedalen längs Långströmsgatan planerar Balder att uppföra ca 350 bostäder i varierad bebyggelse i form av punkt- och lamellhus. Området angränsar till det stora parkområdet Långströmsparken och har ett centralt och attraktivt läge på Hisingen. Förskola kommer att byggas i området. Detaljplanen beräknas att antas under 2017.

På Munspejsgatan i Västra Frölunda

planerar Balder att uppföra ca 450 bostäder, främst bostadsrätter i anslutning till Balders befintliga fastighetsbestånd, de så kallade Stjärnhusen. Närheten till havet i väster och Frölunda Torg gör läget attraktivt. Detaljplanen förväntas bli antagen under 2017.

Intill Älvsborgsbron i Majorna utvecklar

Balder i samarbete med HSB gamla Fixfabriken som är ett välkänt landmärke i Göteborg. I Jubileumssatsningen ingår en del av området med 500 bostadsrätter i en pittoresk miljö där hälften av lägenheterna är Balders. Området ligger i ett av Göteborgs mest attraktiva lägen.



Fastighetsvärdering

Balders fastighetsbestånd består av knappt 1 200 fastigheter varav över 1 000 avser bostadsfastigheter.

Marknadsvärdet på Balders fastigheter återspeglar det framtida kassaflödet som nuvärdesberäknas med ett avkastningskrav. Desto mer förutsägbart det framtida kassaflödet är ju enklare blir det att fastställa marknadsvärdet på fastigheterna. Bostadsfastigheters kassaflöden är ofta väldigt förutsägbara då intäkterna fördelar sig på en stor mängd hyresgäster, vilket gör det enkelt att fastställa till vilken hyra den kommer att hyras ut till på nytt vid vakans. Balders kommersiella fastigheter har en genomsnittlig kontraktstid om 6,3 år. De 10 största kontrakten svarar till 6,1 % av de totala hyresintäkterna med en genomsnittlig kontraktstid om 11,1 år. Dessa omständigheter medför att en stor mängd av Balders framtida kassaflöden som utgör det framtida marknadsvärdet är kända.

De fastigheter i Balder där det framtida kassaflödet är minst förutsägbart är i huvudsak koncentrerat till de centrala delarna i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Det är i de fastigheterna vi är mest beroende av framtida uthyrningar. Men det är också där som vi i värderingarna måste göra en bedömning av vilken hyra en lokal kan hyras ut till på nytt ifall den blir vakant. Storstäderna erbjuder en god transparens med jämförande hyresnivåer, vilket medför att hyresnivåer kan fastställas med stor säkerhet, tidpunkten för vidareuthyrning är dock svårare att fastställa, vilket gör att vi får göra ett antagande baserat på efterfrågan på marknaden, historiskt intresse, liknande lokaler etc. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling såväl som fastighetens position inom sitt marknadssegment.

Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar. Hyresutvecklingen för fastighetsbeståndet bedöms följa inflationen över tid. Kommersiella

kontrakt innehåller en indexklausul, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som KPI, Konsumentprisindex, under kontraktstiden. Bostäder har historiskt sett utvecklats lite bättre än KPI, men i värderingarna har Balder antagit att hyran utvecklas i takt med inflationen. Det totala hyresvärdet uppgick per den 31 december till 5 257 Mkr.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Antaganden har gjorts om framtida drifts- och underhållsutbetalningar. Dessa antaganden har baserats på historiska utfall och framtida prognoser samt beräknade normaliserade kostnader. Drifts- och underhållsutbetalningar räknas årligen upp med inflationen.

Direktavkastningskrav och kalkylräntor

De direktavkastningskrav och kalkylräntor som använts i värderingsmodellen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 %. Balder följer löpande de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa den interna värderingen. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar av fastigheter, vilket ger ytterligare vägledning.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastning till 5,4 % (5,5). Avkastningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 5,3 % (5,7) och för bostadsfastigheter till 5,4 % (5,1).

Fastighetsbeståndets värdeförändring

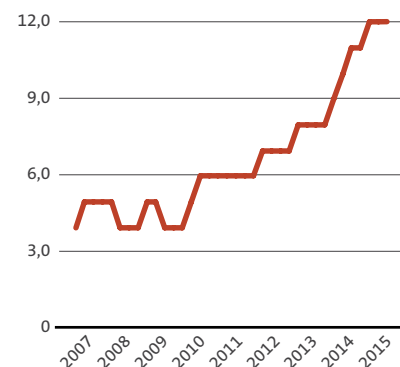
Balder har under 2015 förvärvat fastigheter för totalt 2 183 Mkr (7 059). Därutöver har förvärvet av Sato Oyj bidragit till en ökning av fastighetsbeståndet med 26 477 Mkr. Försäljningarna under året uppgick till 1 613 Mkr (1 114), vilket genererade en vinst om 65 Mkr (144). Enligt Balders interna värderingar, uppgick fastigheternas redovisade värde, per årsskiftet, till 68 456 Mkr (37 382), vilket motsvarar en orealiserad värdeförändring om 3 323 Mkr (2 906). Största andelen av marknadsvärdet återfinns i region Stockholm, Helsingfors och region Göteborg, som tillsammans representerar ett fastighetsvärde om 46 032 Mkr.

Externa värderingar

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet. Under det fjärde kvartalet 2015 externvärderades ca en tredjedel av fastigheterna inklusive Satos fastighetsbestånd. De externa värderingarna var mindre än 1 % lägre än Balders interna värdering per årsskiftet. De externa värderingarna har under året genomförts av Newsec och JLL. Avvikelserna mellan Balders interna värderingar och de externa värderingarna har historiskt varit obetydliga.

Driftsoverskott

rullande årsvärde, Kr/aktie

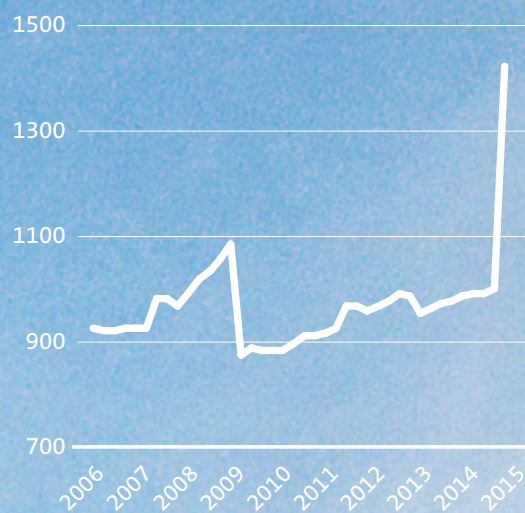


| Region | Bostäder | Kommersiella fastigheter | |
|-------------|---|---|--|
| | Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, % | Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, % | Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, % |
| Helsingfors | 5,25 – 6,50 | – | 5,70 |
| Stockholm | 2,75 – 4,75 | 4,00 – 7,00 | 4,72 |
| Göteborg | 3,00 – 8,00 | 4,00 – 10,00 | 5,26 |
| Öresund | 3,45 – 5,50 | 4,50 – 6,50 | 4,92 |
| Öst | 4,25 – 6,50 | 5,75 – 10,00 | 5,94 |
| Norr | 4,00 – 5,75 | 5,50 – 6,50 | 4,90 |



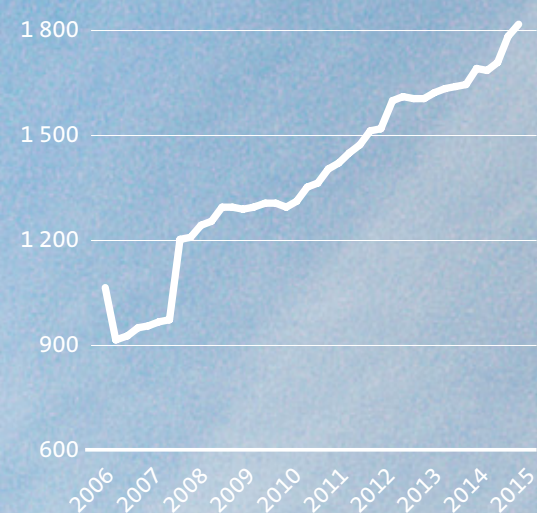
Hyresvärde bostad

Kr/kvm



Hyresvärde kommersiellt

Kr/kvm





Finansiering

Balder finansierar sig genom lånat och eget kapital. Målsättningen är att soliditeten över tid skall överstiga 35 %, vilket innebär att vi finansierar oss med minst 35 % eget kapital och högst 65 % lånat kapital.

Balders största tillgångsslag är bostadsfastigheter, vilka kännetecknas av stabila kassaflöden över tid då hyresgästrisken är utspridd på en stor mängd betalare. Det innebär också att bostadsfastigheter kan belånas högre än kommersiella fastigheter genom tryggheten i kassaflödet. Balder har idag mer än 60 % av fastighetsvärdet i bostadsfastigheter och majoriteten av de resterande fastigheterna är kommersiella fastigheter belägna i de centrala delarna av storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Tillgångarnas placering är en central del i en kreditgivares bedömning av kreditrisken. Andra centrala delar är diversifiering i form av geografi och tillgångsslag. Balder har valt att äga bostadsfastigheter i såväl Köpenhamn som Helsingfors för att inte vara koncentrerad till en marknad. Idag är ca 45 % av fastighetsvärdet beläget i

dessa städer och några övriga tillväxtorter i Finland. Även om vi hittills valt att koncentrera oss på bostadsfastigheter utanför Sverige så är tillgångarna i Sverige mer diversifierade i form av kontor-, hotell-, handel- och bostadsfastigheter.

Balder har ingen officiell bedömning av sin kreditrisk genom extern rating, men Balders dotterbolag Sato har en extern rating från Moody's om Baa3, vilket motsvarar Investment Grade.

Räntebärande skulder

Av Balders totala finansiering består ca 25 % av kapitalmarknadsfinansiering och resterande av bankfinansiering och statligt subventionerade lån, där de senare innehas i Finland. Balders räntebärande skulder uppgick per 31 december till 41 063 Mkr. De säkerställda skulderna i förhållande till de totala tillgångarna

uppgick till 42,2 % (50,6) per den 31 december. Vid samma tidpunkt uppgick nettobelåningsgraden till 52,3 % (55,2). Nettobelåningsgraden beräknas som netto räntebärande skulder dividerat med netto balansomslutning. Balders kreditbindning uppgick till 4,4 år (4,3), räntebindningen till 2,9 år (2,3) och den genomsnittliga ränta uppgick till 2,2 % inklusive effekt från räntederivat.

Finansnetto

Finansnettot, exklusive värdeförändringar på räntederivat, uppgick till -437 Mkr (-531), vilket är ett resultat av en större genomsnittlig skuld, däremot har den genomsnittliga räntan varit lägre under året. Vid årets utgång var Balders genomsnittliga ränta 2,2 % (2,6).



Ränteförfallostruktur 2015-12-31

| År | Räntebindning | | |
|--------------|---------------|------------|------------|
| | Mkr | Ränta, % | Andel, % |
| Inom ett år | 21 512 | 1,1 | 52 |
| 1-2 år | 304 | 3,3 | 1 |
| 2-3 år | 4 470 | 4,5 | 11 |
| 3-4 år | 1 631 | 3,1 | 4 |
| 4-5 år | 4 012 | 2,6 | 10 |
| >5 år | 9 134 | 3,2 | 22 |
| Summa | 41 063 | 2,2 | 100 |

Finanspolicy

Finansverksamheten i Balder bedrivs i enlighet med de mål som styrelsen årligen fastställer i finanspolicy. Målen är uppsatta för att begränsa de finansiella risker som Balder exponeras för, vilka i huvudsak avser ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk. Finanspolicyens övergripande mål är:

- att säkerställa behovet av kort och långsiktig kapitalförsörjning,
- att soliditeten över tid ska vara lägst 35 %,
- att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2,0 gånger.

Likviditet

För att balansera likviditetsbehovet använder sig Balder av checkkrediter. Per årsskiftet uppgick Balders disponibla likviditet till 1 339 Mkr (806), vilken utgörs av likvida medel, outnyttjade

checkkrediter och finansiella placeringar. Utöver den disponibla likviditeten hade Balder per årsskiftet kreditfaciliteter om 4 745 Mkr, varav 4 545 Mkr var outnyttjade. Balder har dessutom kreditfaciliteter som fullt ut täcker kommande betalningar för pågående nybyggnationer. Balders kassaflöde är relativt jämnt fördelat under året då ungefär 70 % av hyresintäkterna avser bostadshyror, vilka betalas månadsvis. Resterande hyror betalas i huvudsak kvartalsvis.

Finansiella mål

| | Utfall | | |
|-------------------------|--------|--------------------|------|
| | Mål | 2015 ¹⁾ | 2014 |
| Soliditet, % | 35,0 | 37,8 | 35,5 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,0 | 5,1 | 3,4 |

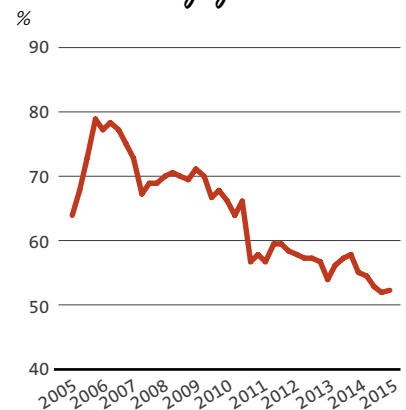
1) Nyckeltal inklusive Collector AB till marknadsvärde.

Nyckeltal

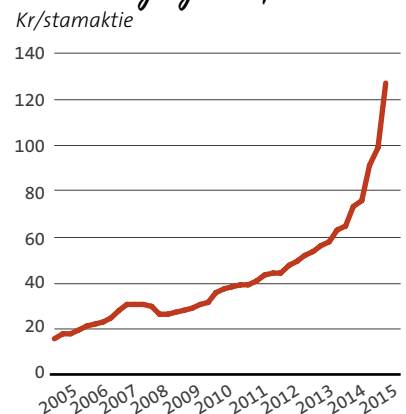
| | 2015 ¹⁾ | 2014 |
|--------------------------------------|--------------------|------|
| Avkastning eget kapital stamaktie, % | 28,2 | 29,7 |
| Avkastning totalt kapital, % | 10,5 | 12,4 |
| Nettobelåningsgrad, % | 52,3 | 55,2 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,4 | 1,6 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 5,1 | 3,4 |
| Soliditet, % | 37,8 | 35,5 |
| Genomsnittlig kreditbindningstid, år | 4,4 | 4,3 |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år | 2,9 | 2,3 |

1) Nyckeltal inklusive Collector AB till marknadsvärde.

Nettobelåningsgrad



Utveckling eget kapital



Intressebolag

Balders hälftenägda intressebolag äger tillsammans 55 förvaltningsfastigheter, där vår andel av redovisat värde uppgår till 3 701 Mkr. Balder äger även aktier i den börsnoterade banken Collector, där ägarandelen uppgår till ca 44 %.

Balder är delägare i fastighetsförvaltande intressebolag, i intressebolag som är projektutvecklare samt i banken Collector, se not 15, Andelar i intressebolag.

Sato Oyj, där de första aktierna förvärvades i april, har under större delen av året varit ett intressebolag men är per den 31 december ett dotterbolag, då ägarandelen uppgår till drygt 53 %.

Under året har Balder etablerat samarbete med tre nya samarbetspartners. Balder äger numera 50 % av aktierna i Murbruket Holding Fastighets AB, 31 % i Tornet Bostadsproduktion AB och 35 % i Brinova Fastigheter AB, samtliga fastighetsförvaltande bolag.

Till de fastighetsförvaltande intressebolagen hör även Centur, Tulia, Balder Skåne samt Första Långgatan Fastigheter medan Fix Holding arbetar med projektutveckling.

De fastighetsförvaltande intresse-

bolagen äger tillsammans 55 förvaltningsfastigheter (51) samt projektfastigheter med ett totalt redovisat värde om 8 828 Mkr (6 792), en total uthyrningsbar yta om ca 367 tkvm (317) och ett hyresvärde uppgående till 552 Mkr (400). Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 1 193 Mkr (427), varav Balders andel uppgick till 457 Mkr (195). Bolagens resultat efter skatt uppgick till 1 777 Mkr (646), varav Balders andel uppgick till 831 Mkr (317).

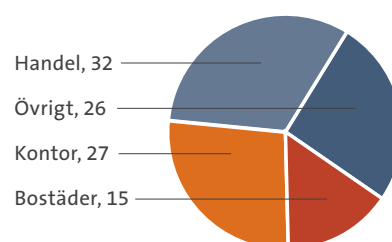
Balders resultat har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter och derivat med 410 Mkr (178) före skatt. För mer information om Balders intressebolag, se not 15, Andelar i intressebolag.

Fastighets AB Centur

Bolaget ägs till 50 % vardera av Peab och Balder och är ett bolag för fastighets-

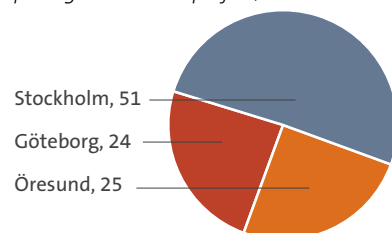
Redovisat värde

per fastighetskategori inklusive projekt, %



Redovisat värde

per region inklusive projekt, %



Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd ¹⁾

| 2015-12-31 | Antal förvaltningsfastigheter ²⁾ | Uthyrbar yta, kvm | Hyresvärde, Mkr | Hyresvärde, kr/kvm | Hyresintäkter, Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Redovisat värde, Mkr | Redovisat värde, % |
|--|---|-------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|
| Fördelat per region | | | | | | | | |
| Stockholm | 36 | 100 846 | 156 | 1 548 | 152 | 98 | 2 248 | 51 |
| Göteborg | 11 | 47 401 | 55 | 1 171 | 52 | 93 | 800 | 18 |
| Öresund | 8 | 35 073 | 48 | 1 382 | 47 | 97 | 654 | 15 |
| Totalt | 55 | 183 320 | 260 | 1 419 | 251 | 97 | 3 701 | 84 |
| Projekt | | | 16 | | 16 | | 713 | 16 |
| Totalt | 55 | 183 320 | 276 | 1 419 | 267 | 97 | 4 414 | 100 |
| Fördelat per fastighetskategori | | | | | | | | |
| Bostäder | 6 | 8 228 | 11 | 1 329 | 11 | 97 | 210 | 5 |
| Kontor | 10 | 35 026 | 69 | 1 966 | 64 | 92 | 953 | 22 |
| Handel | 31 | 91 434 | 99 | 1 081 | 96 | 97 | 1 396 | 32 |
| Övrigt | 8 | 48 632 | 81 | 1 675 | 81 | 99 | 1 142 | 26 |
| Totalt | 55 | 183 320 | 260 | 1 419 | 251 | 97 | 3 701 | 84 |
| Projekt | | | 16 | | 16 | | 713 | 16 |
| Totalt | 55 | 183 320 | 276 | 1 419 | 267 | 97 | 4 414 | 100 |

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen 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.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.



Talo 1, Finland

förvaltning, projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Projektutvecklingen gäller främst nybyggnation av handels- och kontorslokaler samt bostadslägenheter, men också förädling av projektfastigheter.

Bolagets största projektfastighet är Varvsstaden i Malmö som innehåller framtida byggrätter om ca 350 000 kvm bostäder och kommersiella ytor, på den plats där Kockums en gång bedrev varvsverksamhet.

Bolaget ägde vid årsskiftet 28 förvaltningsfastigheter (29) med en uthyrningsbar yta om 202 tkvm (213) med ett hyresvärde om 246 Mkr (232) samt 4 projektfastigheter (3). Fastigheternas redovisade värde uppgick till 4 355 Mkr (4 061). Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg och Öresundsområdet.

Tulia AB

Balder äger 50 % i Tulia och resterande del ägs av André Åkerlund AB. Tulia ägde vid årsskiftet 22 fastigheter (21) med huvudsakligen centrala lägen i Stockholm. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick vid årsskiftet till 73 tkvm (71) och fastigheternas redovisade värde uppgick till 2 227 Mkr (1 999), med ett hyresvärde uppgående till 140 Mkr (131).

Första Långgatan Fastigheter i Gbg HB

Balder äger tillsammans med Elof Hansson bolaget Första Långgatan Fastigheter i Gbg HB som är ägare till fastigheten Göteborg Masthugget 11:13. Fastigheten är belägen i anslutning till Masthuggetorget och den uthyrningsbara ytan uppgick till 32 tkvm lokaler och bostäder. Hyresvärdet uppgår till 48 Mkr (44).

Fix Holding AB

Bolaget ägs till lika delar av Balder och HSB Göteborg och äger Fixfabriken i Majorna, som är en fullt uthyrd byggnad. Här ska Fix Holding skapa närmare 500 nya bostäder med kompletterande verksamhetslokaler.

Nya Fixfabriken ska bli ett utropstecken bland Göteborgs bostadsområden, med särpräglad arkitektur och goda boendekvaliteter. Lika viktigt är att Fixfabriken blir ett vitalt nytillskott och en dynamo för fortsatt utveckling, både i området och i staden i stort. Ett fantastiskt boende, men också tänkt som en förebild för stadsförnyelse där delaktighet, transparens och samarbete inte bara är vackra ord utan handfast verklighet. Målsättningen är att ha en färdig detaljplan år 2017. Se även www.fixfabriken.se

Balder Skåne AB

Bolaget ägs till lika delar av Balder och K-Fastigheter och består huvudsakligen

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd

| Mkr | 2015 | 2014 | 2013 |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Hyresintäkter | 244 | 180 | 179 |
| Fastighetskostnader | -53 | -35 | -40 |
| Driftsöverskott | 191 | 145 | 140 |

| | 2015 | 2014 | 2013 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|
| Redovisat värde fastigheter, Mkr | 4 414 | 3 396 | 2 543 |
| Antal fastigheter | 55 | 57 | 49 |
| Uthyrbar yta, tkvm | 183 | 158 | 142 |

Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Tillgångar | | |
| Fastigheter | 4 414 | 3 396 |
| Övriga tillgångar | 247 | 27 |
| Likvida medel | 61 | 24 |
| Summa tillgångar | 4 723 | 3 447 |

Eget kapital och skulder

| | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Eget kapital/ägarlån | 1 726 | 1 230 |
| Räntebärande skulder | 2 501 | 2 032 |
| Övriga skulder | 496 | 185 |
| Summa eget kapital och skulder | 4 723 | 3 447 |



av bostadsfastigheter.

Bolaget ägde vid årsskiftet 3 förvaltningsfastigheter (3) och 1 projektfastighet (1) till ett värde om 322 Mkr (304).

Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick till 12 tkvm (12) med ett hyresvärde uppgående till 20 Mkr (20).

Murbruket Holding Fastighets AB

Balder äger tillsammans med Oscar Properties Murbruket Holding Fastighets AB som äger kontorsfastigheten Murmästaren 3 på Kungsholmen i Stockholm.

Tornet Bostadsproduktion AB

Balders ägarandel uppgår till 31 % och övriga ägare är Peab, Folksam och Riksbyggen. Tornet är ett bolag för fastighetsförvaltning, projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Projektutvecklingen gäller nybyggnation av bostadsfastigheter.

Bolaget ägde vid årsskiftet 13 förvaltningsfastigheter och 7 projekt-

fastigheter till ett värde om 1 845 Mkr. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg och Öresundsområdet.

Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick till 45 tkvm med ett hyresvärde uppgående till 78 Mkr. Se även www.tornet.se

Brinova Fastigheter AB

I det nya bolaget är Balder, 35 %, och Backahill, 45 %, huvudägare. Fastighetsbeståndet är geografiskt koncentrerat till södra Sverige och målsättningen är att skapa ett nytt bolag med inriktning på offentliga fastigheter och bostäder.

Bolaget ägde vid årsskiftet 38 förvaltningsfastigheter till ett värde om 976 Mkr. Fastigheterna är belägna i Öresundsområdet.

Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick till 117 tkvm med ett hyresvärde uppgående till 117 Mkr. Se även www.brinova.se

Collector AB

Bolaget börsnoterades i juni och Balder, som är huvudägare, äger ca 44 %. Collector är en framgångsrik och organiskt snabbväxande bank, bolaget fick sitt banktillstånd under året och har kontor i Göteborg, Stockholm, Malmö, Oslo och Helsingfors.

Bolaget är en samarbetspartner med fokus på helhetslösningar inom finansiering, kredithantering och juridik. Balansomslutningen uppgick vid årsskiftet till 10 057 Mkr (6 561), omsättningen till 1 187 Mkr (916), resultatet före skatt till 371 Mkr (244) och börsvärdet uppgick till 11 856 Mkr.

Balder redovisar även koncernens rapport över finansiell ställning inklusive Collector till marknadsvärde för att förtydliga Collectors värde i Balder. Se även www.collector.se

Möjligheter och risker

All affärsverksamhet är förenad med risker och dessa kan påverka företaget negativt men också skapa möjligheter. Balder arbetar aktivt med riskspridning avseende fastighetstyp, geografisk spridning och kundsammansättning för att begränsa bolagets riskexponering.

Känslighetsanalys

| Faktor | Förändring | Resultateffekt före skatt, Mkr |
|------------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Hyresintäkter | +/- 1 % | +/- 51 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | +/- 1 procentenhet | +/- 53 |
| Räntenivå för räntebärande skulder | + 1 procentenhet | - 187 |
| Fastighetskostnader | +/- 1 % | -/+ 16 |
| Värdeförändringar fastigheter | +/- 5 % | +/- 3 423 |

Hyresintäkter, hyresutveckling och uthyrningsgrad

Av Balders kontrakterade hyresintäkter avser 64 % bostäder och 36 % lokaler. Bolagets intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, av möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt av kundernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas Balders resultat. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilda kunder ett fastighetsbolag har. Balders tio största kontrakt svarar för 6,1 % av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,1 år. Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,9 % av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,7 % av de totala hyresintäkterna. Det finns inga garantier för att Balders större kunder förlänger sina hyresavtal när dessa löper ut, vilket på sikt kan leda till förändrade hyresintäkter och vakanser. Beroendet av enskilda kunder minskar i takt med att Balder fortsätter att växa genom förvärv. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Balders lokalhyreskontrakt är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex, det vill säga helt

eller delvis inflationsjusterade.

Balder är beroende av att kunderna betalar avtalade hyror i tid. I vissa hyreskontrakt har kundens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Likväl kvarstår risk för att kunder inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna påverka resultatet negativt.

Till skillnad från kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen.

Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad på 96 %, vilket betyder att vakansen vid årsskiftet uppgick till 182 Mkr och är en möjlighet till potentiella nyuthyrningar. Av tabellen ovan framgår hur resultatet före skatt påverkas av en förändring på +/- 1 % på hyresnivån respektive +/- 1 procentenhet på den ekonomiska uthyrningsgraden.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling av

hyreskontrakt kan Balders resultat påverkas negativt. Underhållskostnader utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastigheternas standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär aktiveras i samband med att utgiften uppkommer. Oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan också påverka resultatet negativt.

Fastighetsutveckling

Att nyuppföra fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektets genomförande. Riskerna begränsas genom att investeringar enbart görs på marknader där Balder har god marknadskännedom, och där det finns stark efterfrågan på bostäder och lokaler. Kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer att såväl genomförande som produkt håller hög kvalitet och uppfyller krav inom hållbarhet. Vid uppförande av nya byggnader ställs alltid krav på att större delen av fastigheten ska vara uthyrd innan investeringen påbörjas. Merparten av de pågående projekten har därför hög uthyrningsgrad.

Fastigheternas värdeförändring

83 % av värdet på Balders fastighetsbestånd finns i de fyra storstadsregionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg och Öresund. Balders förvaltningsfastigheter redovisas



till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbeståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Såväl fastighets- som marknadsspecifika förändringar påverkar värdet på förvaltningsfastigheter, vilket i sin tur inverkar på koncernens finansiella ställning och resultat.

Beroende av nyckelpersoner

Balders framtida utveckling är beroende av ledningsgruppens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Företaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa skulle lämna koncernen.

Operationella risker

Inom ramen för den löpande verksamheten kan Balder åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner eller oegentligheter. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och god tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Balder arbetar löpande med att övervaka bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

Skatter och ändrad lagstiftning

Förändringar i bolags- och fastighets-skatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Balders verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar i det statliga systemet påverkar fastighetsägandet. I flertalet lokalhyreskontrakt erlägger kunden sin andel av aktuell debiterad fastighetsskatt. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Balders resultat. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskriv-

ningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Balders framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.

Finansiella risker

Balders verksamhet finansieras framför allt genom eget kapital och lån hos externa kreditgivare. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långgivarnas krav för att erhålla lån till marknadsmässiga villkor. Finansieringen via lån innebär att Balder är exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Som villkor för finansieringen finns bland annat krav på soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder för kontinuerligt diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att trygga den långsiktiga finansieringen. Balder har ett nära samarbete med en handfull kreditgivare för att säkerställa bolagets långsiktiga kapitalbehov.



Balders huvudkontor, Göteborg

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Balders finansieringskostnad. Räntekostnaden är Balders enskilt största kostnadspost. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Balder väljer för bindningstid av räntorna. Marknadsräntan påverkas främst av den förväntade inflationsstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid.

Balder har en stor andel lån med kort räntebindningstid och som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Balder av räntederivat, för att uppnå önskad räntebindning.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Balders motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Balder. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid utställda kreditavtal. Beträffande Balders kundfordringar

genomförs sedvanliga kreditprövningar innan ett nytt hyresavtal tecknas.

Valutarisk

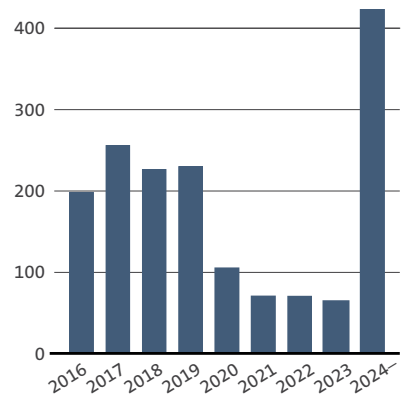
Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark och Finland. Bolagen har intäkter och kostnader i lokal valuta och är därmed utsatta för valutakursfluktuationer ur koncernens synvinkel. Valutakursfluktuationer återfinns också i omräkningen av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan. Balder har fastställt en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningen ansvarig. Eftersom Balder i huvudsak äger bostäder, kontors- och handelsfastigheter bedöms risken som begränsad.

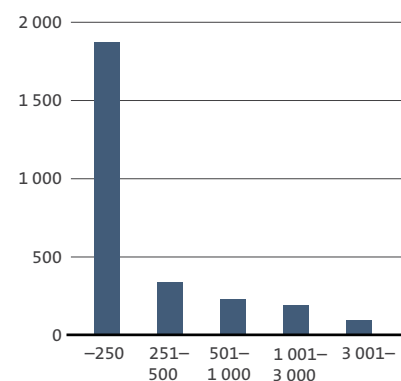
Förfallostruktur

kommersiella avtal, Mkr



Kommersiella kontrakt

per hyresvärde, antal



-4% $5688+2^2$ 25% $y^1+5y=0$

17 6%
 x^2-4



$\frac{3x+2}{10} = \frac{10+2}{10}$

Balders årsredovisning 2015

Siffrorna bakom Balder

Definitioner

Finansiella

Avkastning eget kapital, stamaktie, %

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

Avkastning totalt kapital, %

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

Förvaltningsresultat, Mkr

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

Nettobelåningsgrad, %

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Kalendarium

| | |
|--|------------------|
| Årsstämma | 10 maj 2016 |
| Delårsrapport jan–mars 2016 | 10 maj 2016 |
| Delårsrapport jan–juni 2016 | 23 augusti 2016 |
| Delårsrapport jan–sept 2016 | 3 november 2016 |
| Bokslutskommuniké jan–dec 2016 | 22 februari 2017 |

Foto: HGBild Mattias Hansson, Åke Gunnarsson VUE AB, Jonatan Svennered, Digitalstudion AB

Form och idé: Business & Emotions

Omslagsmodeller: Anna Melin Hyresadministratör, Magnus Elm Controllor

Tryck: Billes Tryckeri

Aktierelaterade

Eget kapital per stamaktie, kr

Eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

Eget kapital per preferensaktie, kr

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs om 287,70 kr per aktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie, kr

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.

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.

Fastighets AB Balder (publ)

www.balder.se
info@balder.se
Org.nr 556525-6905

Region Göteborg
Wetterlingsgatan 11 G
521 34 Falköping
Tel 0515-72 14 80
Fax 0515-71 12 18

Huvudkontor Vasagatan 54

Box 53 121
400 15 Göteborg
Tel 031-10 95 70
Fax 031-10 95 99

Timmervägen 9 A
541 64 Skövde
Tel 0500-47 88 50
Fax 0500-42 84 78

Från och med 16 maj är vår nya adress: Parkgatan 49

Box 53 121
411 39 Göteborg

Vasagatan 54
Box 53 121
400 15 Göteborg
Tel 031-10 95 70
Fax 031-10 95 99

Region Stockholm
Drottninggatan 108
113 60 Stockholm
Tel 08-735 37 70
Fax 08-735 37 79

Region Öst
Hospitalsgatan 11
602 27 Norrköping
Tel 011-15 88 90
Fax 011-12 53 05

Vårby Allé 14
143 40 Vårby
Tel 08-735 37 70
Fax 08-710 22 70

Kapellgatan 29 A 732
45 Arboga
Tel 0589-194 50
Fax 0589-170 45

Fastighetsrelaterade

Direktavkastning, %

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

Driftsöverskott, Mkr

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

Fastighetskategori

Klassificeras 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 avög fastighetskategori.

Fastighetskostnader, Mkr

I posten ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Rönnebergsgatan 10

723 46 Västerås
Tel 021-14 90 98
Fax 021-83 08 38

Gustav Adolfs Torg 8

252 25 Helsingborg
Tel 042-17 21 30
Fax 042-14 04 34

Storgatan 51

573 32 Tranås
Tel 0140-654 80
Fax 0140-530 35

Region Norr

Forskarvägen 27
804 23 Gävle
Tel 026-54 55 80
Fax 026-51 92 20

Tunadalsgatan 6

731 31 Köping
Tel 0221-377 80
Fax 0221-132 60

Sandbäcksgatan 5

653 40 Karlstad
Tel 054-14 81 80
Fax 054-15 42 55

Region Öresund Esplanaden 15

265 34 Åstorp
Tel 042-569 40
Fax 042-569 41

Tallvägen 8

854 66 Sundsvall
Tel 060-55 47 10
Fax 060-55 43 38

Kalendegatan 26

211 35 Malmö
Tel 040-600 96 50
Fax 040-600 96 64

Uthyrning

020-151 151

Kundservice

0774-49 49 49

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

Enligt IFRS ska inte Collector AB (publ) redovisas till marknadsvärde när Balder redovisar andel i resultat från intressebolag från Collector. För att tydliggöra Collectors marknadsvärde redovisas nedan Collector till börskurs per den 31 december.

| Mkr | 31 dec 2015 |
|--|---------------|
| Tillgångar | |
| Förvaltningsfastigheter | 68 456 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 122 |
| Andelar i intressebolag ¹⁾ | 6 549 |
| Fordringar ²⁾ | 1 497 |
| Likvida medel och finansiella placeringar | 1 025 |
| Summa tillgångar | 77 649 |
| Eget kapital och skulder | |
| Eget kapital ³⁾ | 29 325 |
| Uppskjuten skatteskuld | 4 071 |
| Räntebärande skulder | 41 063 |
| Derivat | 1 294 |
| Övriga skulder | 1 896 |
| Summa eget kapital och skulder | 77 649 |
| 1) Inklusive Balders marknadsvärde av Collector AB (publ). | 5 224 |
| 2) Varav merparten avser fordringar på intressebolag. | |
| 3) Varav innehav utan bestämmande inflytande. | 4 377 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Mkr | 31 dec 2015 |
|--|---------------|
| Ingående eget kapital | 14 261 |
| Utdelning preferensaktier | -200 |
| Årets totalresultat | 4 909 |
| Nyemission, efter emissionskostnader | 1 705 |
| Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag | 4 377 |
| Justering Collector AB (publ) till marknadsvärde | 4 273 |
| Utgående eget kapital | 29 325 |

Siffrorna bakom Balder

Ekonomisk redovisning
59 Förvaltningsberättelse

Koncernens rapport över
64 Totalresultat
65 Finansiell ställning
66 Förändringar i eget kapital
67 Kassaflödesanalys

Moderbolaget
68 Resultaträkning
69 Balansräkning
70 Förändringar i eget kapital
71 Kassaflödesanalys

72 Noter
93 Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2015. Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget har ca 17 200 aktieägare (16 300). Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Verksamheten

Balders affärsidé är att skapa värden genom att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter samt skapa kundvärde genom att möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

I respektive region ska bolaget sträva efter att uppnå en sådan position att Balder blir en naturlig partner för potentiella kunder som är i behov av nya lokaler och/eller bostäder. Tillväxt ska ske under krav på fortsatt lönsamhet och positiva kassaflöden.

Finansiella mål

Balders målsättning är att ha en stabil och god avkastning på eget kapital samtidigt som soliditeten över tid ska vara lägst 35 % och räntetäckningsgraden lägst 2,0 gånger. Utfall för 2015 var 34,1 % respektive 5,1 gånger. Inkluderas Collector till marknadsvärde uppgick soliditeten till 37,8 %.

Organisation

Balders affärsområden utgörs av regionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Öresund, Öst och Norr och består av 17 områden. Regionernas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav. Regionkontoren ansvarar för uthyrning, drift, miljö och teknisk förvaltning.

Balderkoncernen, med Fastighets AB Balder som moderbolag, består av ett stort antal aktiebolag och kommanditbolag. Balders operativa organisation stöds av en central ekonomi-, fastighets- och finansfunktion. Sammantaget hade koncernen den 31 december 647

anställda (313), varav 310 kvinnor (110).

Balders ledningsgrupp består av sex personer, varav en kvinna. För upplysningar om beslutade riktlinjer om ersättning till ledande befattningshavare se not 4, Anställda och personalkostnader. Styrelsen kommer ej att föreslå några ändringar i riktlinjerna till årsstämman 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balder har under året förvärvat 53,3 % av Sato Oyj, Finlands nästa största bostadsbolag. Collector AB, intressebolag till Balder, börsnoterades under sommaren. Balders andel uppgår till 44,1 % efter noteringen.

Förvärv

Den största transaktionen under året har varit det successiva förvärvet av aktier i bostadsbolaget Sato Oyj. Balder blev den 30 december majoritetsägare med 53,3 % av kapital och röster. Genom majoritetsägandet konsolideras Satos balansräkning, vilken motsvarar ett fastighetsvärde om ca 26 Mdkr. Sato äger enbart bostadsfastigheter, varav ca 80 % av dessa är belägna i Helsingfors och resterande i tillväxtorter i Finland samt i S:t Petersburg, se not 32, Rörelseförvärv. Förvärvet finansierades delvis med en riktad nyemission om tio miljoner stamaktier.

I början av året förvärvades fastigheten Stockholm Snöflingan 3 för 668 Mkr. Fastigheten var färdigställd 2009 och har en uthyrningsbar yta om ca 22 000 kvm fördelat på bland annat 280 rum och restaurang. Verksamheten bedrivs av Courtyard by Marriott Stockholm.

Under kvartal tre förvärvades fastig-

heten Mölndal Bastuban 1 som idag har SCA som huvudsaklig hyresgäst. Fastigheten klassificeras som projektfastighet och Balders ambition är att utveckla fastigheten tillsammans med Mölndals Stad för i första hand bostadsändamål. Den förvärvades för 365 Mkr och den uthyrningsbara ytan är 47 000 kvadratmeter. Tomtarealen uppgår till knappt 90 000 kvadratmeter.

Under året har också ett antal projektfastigheter förvärvats i Köpenhamn.

Försäljningar

Balder har under ett flertal år haft som strategi att sälja fastigheter på orter där Balder inte kan uppnå en tillräckligt stor förvaltningsenhet. Under året har samtliga 13 fastigheter i Tidaholm avyttrats samt ytterligare 10 fastigheter runt om i Sverige. Balder har under året sålt fastigheter för 1 613 Mkr. De försäljningar som genomförts har genererat en vinst om 65 Mkr, motsvarande 5 % över redovisat värde.

Övrigt

Under december genomfördes en riktad nyemission om tio miljoner stamaktier vilken inbringade 1 705 Mkr efter emissionskostnader.

Fastighetsbeståndet

Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt.

Balder ägde den 31 december 1 177 förvaltningsfastigheter (486) med en uthyrningsbar yta om 3 430 tkvm (2 177) till ett redovisat värde om 68,5 Mdkr

(37,4), inklusive projektfastigheter. Under året har 714 förvaltningsfastigheter (37) med en uthyrningsbar yta om 1 405 tkvm (330) förvärvat för 28 660 Mkr (7 059). Under året har 23 fastigheter (41) sålts med en total uthyrningsbar yta om 108 tkvm (139) för 1 613 Mkr (1 114), vilket genererade ett resultat om 65 Mkr (144). Balder kommer under 2016 att fortsätta arbetet med att koncentrera fastighetsbeståndet.

Vid fördelning av redovisat värde per region uppgick Helsingfors till 31 % (-), Stockholm till 20 % (34), Göteborg 20 % (33), Öresund 12 % (18), Öst 14 % (11) och Norr 3 % (5). Av redovisat värde avser 36 % (62) kommersiella fastigheter och 64 % (38) bostäder.

Resultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 1 780 Mkr (1 275), vilket motsvarar 9,71 kr per stamaktie (6,64). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring. I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 457 Mkr (195), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag. Årets resultat efter skatt uppgick till 4 916 Mkr (3 128), motsvarande 28,98 kr per stamaktie (18,10).

Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 65 Mkr (144), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 3 323 Mkr (2 906), värdeförändringar avseende räntederivat med 227 Mkr (-624) samt resultat från andelar i intressebolag om 831 Mkr (317).

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 2 711 Mkr (2 525). Kontraktportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 5 257 Mkr (2 885). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 508 kr/kvm (1 325). Ökningen av den genomsnittliga hyresnivån beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 96 % (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick den 31 december till 182 Mkr (155) på årsbasis.

Fastighetskostnaderna uppgick till 767 Mkr (760) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring och en mild och snöfattig vinter. Driftsöverskottet har ökat med 10 % till 1 944 Mkr (1 766), vilket innebär en överskottsgrad om 72 % (70).

Finansnettot, exklusive värdeförändringar derivat, uppgick till -437 Mkr (-531) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 227 Mkr (-624). Årets positiva värdeförändring beror på att räntenivån har stigit vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har minskat.

Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Undervärdet av räntederivaten uppgick vid årsskiftet till 1 294 Mkr (1 086). Undervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det innebär att Balder har en reserv om 1 294 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut.

Finansnettot motsvarar en genomsnittlig ränta om 1,8 % (2,7) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivat.

Flerårsöversikt

Se sidan 7.

Fastigheternas värde

Balder har per 31 december genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på

fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsnivåer och uthyrningsgrad såväl som drifts- och underhållsutbetalningar.

Utgångspunkten för värderingen är en individuell bedömning för varje fastighet, dels av framtida kassaflöden, dels av avkastningskravet. För en mer detaljerad beskrivning gällande Balders fastighetsvärdering se not 13, Förvaltningsfastigheter.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året. Under kvartal fyra har Balder externvärderat ca en tredjedel av fastighetsbeståndet. Fastigheterna som externvärderats ligger i Helsingfors, Skåne, Göteborg och Stockholm. Den externa värderingen var mindre än 1 % lägre än Balders interna värdering per årsskiftet.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,4 % (5,5) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter, vilket är 0,1 procentenheter lägre än vid ingången av året. Sänkningen av avkastningskravet är hänförligt till den starka efterfrågan som råder på fastigheter. Vi har gjort bedömningen att det nya avkastningskravet bättre speglar marknadens prissättning.

Den 31 december uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, enligt den individuella interna värderingen, till 68 456 Mkr (37 382), vilket innebär en realiserad värdeförändring om 3 323 Mkr (2 906).

Skatt

Balder redovisar en aktuell skatteintäkt

Känslighetsanalys

| Faktor | Förändring | Resultateffekt före skatt, Mkr |
|---|-------------------|--------------------------------|
| Hyresintäkter | +/-1 % | +/-51 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | +/-1 procentenhet | +/-53 |
| Räntenivå för räntebärande skulder | +1 procentenhet | -187 |
| Fastighetskostnader | +/-1 % | +/-16 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | +/-5 % | +/-3 423 |

om 4 Mkr (–11) och en uppskjuten skattekostnad om –866 Mkr (–682).

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats för 2015. Aktuell skatt uppstår endast i undantagsfall på grund av möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna samt nyttjande av befintliga underskottsavdrag. För de få dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsförutsättningar inte föreligger kan aktuell skatt uppstå. Årets aktuella skatt avser i huvudsak under året förvärvade och avyttrade bolag.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppstår efter förvärvstidpunkten. Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 4 071 Mkr (1 549). För mer detaljerad information se not 11, Skatter.

Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar den 31 december uppgick till 73 376 Mkr (40 185). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 25 052 Mkr (14 261), dels med skulder om 48 324 Mkr (25 923), varav 41 063 Mkr (22 378) är räntebärande.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 193 Mkr (1 038). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 5 635 Mkr (6 708). Årets förvärv av fastigheter 2 097 Mkr (6 835), investeringar i befintliga fastigheter och projekt 791 Mkr (700), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och dotterföretag 4 857 Mkr (570) samt betald utdelning om 200 Mkr (200) summerar till 7 945 Mkr (8 305). Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 762 Mkr (1 340), genom försäljningar av fastigheter 1 606 Mkr (1 114) och finansiella placeringar 504 Mkr (219), nyemission 1 705 Mkr (–) samt en nettouplåning om 3 788 Mkr (5 338), vilket summerar till 8 365 Mkr (8 011).

Totalt uppgår årets kassaflöde till

421 Mkr (–8). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick den 31 december till 1 339 Mkr (806).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 december till 25 052 Mkr (14 261), motsvarande 103,24 kr per stamaktie (70,10). Soliditeten uppgick till 34,1 % (35,5). Inkluderas Collector till marknadsvärde uppgick soliditeten till 37,8 % och eget kapital per stamaktie till 128,03 kr.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 41 063 Mkr (22 378). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 52 % (62) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 4,4 år (4,3). Derivatavtal har tecknats för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta.

Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar under året uppgick till 227 Mkr (–624). Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 21, Finansiella risker och finanspolicyer.

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjade checkkrediter uppgick vid årsskiftet till 1 339 Mkr (806).

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 2 974 Mkr (7 759) varav 2 183 Mkr (7 059) avser förvärv och 791 Mkr (700) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Därutöver har förvärvet av Sato Oyj bidragit till en ökning av fastighetsbeståndet med 26 477 Mkr. Av de totala förändringarna i fastighetsbeståndet avser 21 291 Mkr (–) Helsingfors, 1 117 Mkr (2 545) Stockholm, 597 Mkr (2 615) Göteborg, 1 176 Mkr (1 227) Öresund, 5 243 Mkr (788) Öst och 27 Mkr (583) Norr.

Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal bolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se not 15, Andelar i intressebolag. Utöver de hälftenägda intressebolagen äger Balder 44,1 % (48) i Collector AB (publ), 31 % (–) av Torneet Bostadsproduktion AB och 35 % (–) av Brinova AB. På sidorna 50-51 redovisas Balders andel av hälftenägda fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper.

Intressebolagen äger totalt 55 förvaltningsfastigheter (51) och 5 projektfastigheter (6). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till ca 183 kvkm (158) med ett hyresvärde om 276 Mkr (200). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 % (97).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Balder har centraliserat koncernens kreditförsörjning, riskhantering och cash management genom att moderbolaget innehar funktionen som internbank. Omsättningen i moderbolaget uppgick för året till 147 Mkr (124), varav koncerninterna tjänster utgjorde 117 Mkr (97) och resterande del huvudsakligen avser förvaltningsuppdrag för intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 061 Mkr (302). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende räntederivat med 199 Mkr (–585).

Moderbolagets finansiella placeringar och likvida medel, inklusive outnyttjade checkkrediter, uppgick den 31 december till 658 Mkr (722). Fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 21 676 Mkr (15 777). Investeringarna i materiella anläggningstillgångar och finansiella placeringar under året uppgick till 1 Mkr (1) respektive 846 Mkr (144). Nettoförändringen av långfristiga skulder om 3 119 Mkr (2 154) beror främst på förvärv under året.

Möjligheter och risker

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

Hyror och kunder

Balders intäkter påverkas av fastigheters uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet.

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Balder långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Balders fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter samt den geografiska spridningen i beståndet medför att risken avseende hyresintäkterna är låg.

Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (95). Balders tio största kontrakt svarade för 6,1 % (9,4) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgick till 11,1 år (11,1). Det finns inget enskilt kontrakt som stod för mer än 0,9 % (1,5) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund stod för mer än 2,7 % (4,8) av de totala hyresintäkterna. Genomsnittlig kontraktstid i den totala kommersiella portföljen uppgick till 6,3 år (5,9).

En förändring på +/- 1 % på hyresintäkterna påverkar resultat före skatt med +/- 51 Mkr.

Skuldförvaltning och riskhantering

Balders största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar Balder kontinuerligt med att omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 4,4 år (4,3).

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men den sammanfaller också ofta med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan som att hyrorna regleras

med index. Balder har valt att använda räntederivat för att begränsa risken för att finansieringskostnaderna ökar markant vid en ökad marknadsränta.

Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 187 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 48 % (38) en räntebindning som överstiger ett år. Innehaven i Danmark och Finland har medfört en valutaposition. För mer information se not 21, Finansiella risker och finanspolicyer.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. Varje region ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer.

Balder arbetar kontinuerligt för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning.

En förändring med +/- 1 % av fastighetskostnaderna skulle påverka fastighetskostnaderna med +/- 16 Mkr.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 %. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur. Balder följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 13, Förvaltningsfastigheter.

Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 3 423 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 %. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 36,1 % och vid en negativ värdeförändring uppgå till 32,0 %.

Miljö

Balder har inte gjort någon fullständig utredning av eventuella miljöföreningar i fastighetsbeståndet men bedömer att varken fastigheterna eller kundernas verksamheter föranleder några väsentliga miljörisker som skulle kunna påverka bolagets ställning. Vid förvärv av fastigheter där risk för miljöpåverkan bedöms föreligga föregås förvärven av miljöutredningar.

Ett led i Balders miljöarbete är bolagets innehav av vindkraftverk. Balders tio vindkraft har genererat 22,5 miljoner kWh vilket motsvarar den genomsnittliga årsförbrukningen för 900 villor.

Aktien och ägarna

Under december genomfördes en riktad nyemission om tio miljoner stamaktier av serie B. Emissionen gjordes till kursen 172 kr per aktie och inbringade 1 705 Mkr efter emissionskostnader.

Vid årsskiftet uppgick aktiekapitalet till 182 396 852 kr fördelat på 182 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kr, varav 11 229 432 av serie A, 161 167 420 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst.

Vid årsstämman 2015 beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma kunna besluta om en nyemission av aktier i serie B och preferensaktier motsvarande högst 10 % av befintligt aktiekapital. Största ägare är Erik Selin med bolag med 49 % av rösterna och Arvid Svensson Invest AB med 15 % av rösterna. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende överlåtelse av aktier eller rösträtt på stämman.

Eftersom Balder under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kommer utdelningen för stamaktien att vara låg eller helt utebli. Den kvartalsvisa utdelningen för preferensaktien uppgår till 20,00 kr per år.

Redogörelse för styrelsearbetet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 styrelsemöten varav ett konstituerande. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelse och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen. Under året har avhandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor, förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisorer deltar vid minst ett styrelsemöte och redogör för sin förvaltnings- och räkenskapsrevision.

Bolagsstyrning

Balder styrs enligt de regler för bolagsstyrning som anges i Aktiebolagslagen, bolagsordningen och noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Styrelsen strävar efter att underlätta för den enskilde aktieägaren att förstå var i organisationen ansvar och befogenheter ligger. Bolagsstyrningen inom företaget utgår från svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen, Stockholmsbörsens noteringsavtal, Svensk Kod för bolagsstyrning samt andra regler och riktlinjer. Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv maktbalans mellan ägare, styrelse och ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten.

Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare

Vid föregående årsstämma beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak att det för bolagsledningen ska tillämpas marknadsmässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning ska utgå i form av fast lön. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga motsvarande 18 månadslöner. Med bolagsledning avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen.

Styrelsens förslag till riktlinjer till kommande årsstämma överensstämmer med nuvarande riktlinjer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se not 28, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Balders målsättning är att växa genom direkta eller indirekta förvärv tillsammans med våra partners på de orter som bedöms som intressanta.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns

följande belopp i kronor:

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Balanserat resultat | 7 819 739 407 |
| Årets resultat | 1 060 941 923 |
| Summa ¹⁾ | 8 880 681 329 |

1) Se förändring i moderbolagets eget kapital, sidan 70.

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Utdelning 20,00 kr per preferensaktie | 200 000 000 |
| I ny räkning balanseras | 8 680 681 329 |
| Summa | 8 880 681 329 |

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig beaktat konsolideringsbehov, likviditet och oväntade händelser.

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Föreslagen utdelning på preferensaktier utgör 2,2 % (3,1) av bolagets egna kapital och 0,8 % (1,4) av koncernens egna kapital.

Balders uttalade mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten över tid ska vara lägst 35 % och räntetäckningsgraden lägst 2,0 gånger, uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även klara eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen.

Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägarna, med 5,00 kr kvartalsvis, kommer att vara 8 juli, 10 oktober, 10 januari och 10 april.

Göteborg den 6 april 2016
Styrelsen

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

| Mkr | Not | 2015 | 2014 |
|---|---------------|--------------|---------------|
| Hysesintäkter | 2, 3 | 2 711 | 2 525 |
| Fastighetskostnader | 3, 6, 7, 8 | -767 | -760 |
| Driftsöverskott | | 1 944 | 1 766 |
| Värdförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade | 13 | 65 | 144 |
| Värdförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade | 13 | 3 323 | 2 906 |
| Övriga intäkter/kostnader | 33 | 11 | - |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | 5, 6 | -185 | -154 |
| Andel i resultat från intressebolag | 15 | 831 | 317 |
| Rörelseresultat | 3, 4, 5, 6, 7 | 5 988 | 4 977 |
| Finansiella poster | | | |
| Finansiella intäkter | 9 | 166 | 108 |
| Finansiella kostnader | 10 | -603 | -640 |
| Värdförändringar derivat | 21 | 227 | -624 |
| Finansnetto | | -210 | -1 156 |
| Resultat före skatt | | 5 778 | 3 822 |
| Inkomstskatt | 11 | -862 | -693 |
| Årets resultat | | 4 916 | 3 128 |
| Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen | | | |
| Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet | | 3 | 16 |
| Andel av övrigt totalresultat i intressebolag | | -10 | 1 |
| Årets totalresultat | | 4 909 | 3 145 |
| Årets resultat hänförligt till | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 4 916 | 3 128 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | - | - |
| Årets totalresultat hänförligt till | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 4 909 | 3 145 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | - | - |
| Förvaltningsresultat före skatt | | 1 780 | 1 275 |
| Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr ¹⁾ | | 9,71 | 6,64 |
| Resultat efter skatt per stamaktie, kr ¹⁾ | 12 | 28,98 | 18,10 |

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

| Mkr | Not | 31 dec 2015 | 31 dec 2014 |
|--|--------|---------------|---------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 13 | 68 456 | 37 382 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 14 | 122 | 96 |
| Andelar i intressebolag | 15 | 2 276 | 1 489 |
| Andra långfristiga fordringar | 17 | 1 173 | 616 |
| Summa anläggningstillgångar | | 72 027 | 39 584 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 16 | 130 | 19 |
| Övriga fordringar | | 87 | 80 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 107 | 45 |
| Finansiella placeringar | 19 | 405 | 257 |
| Likvida medel | 25 | 620 | 199 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 349 | 600 |
| Summa tillgångar | | 73 376 | 40 185 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 20 | 182 | 172 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 6 034 | 4 339 |
| Omräkningsdifferenser | | -7 | 1 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 14 465 | 9 749 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 20 675 | 14 261 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 4 377 | - |
| Summa eget kapital | | 25 052 | 14 261 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 11 | 4 071 | 1 549 |
| Summa avsättningar | | 4 071 | 1 549 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 21 | 39 095 | 22 157 |
| Övriga långfristiga skulder | | 331 | - |
| Checkräkningskredit | 21, 22 | 36 | - |
| Derivat | 21 | 1 294 | 1 086 |
| Summa långfristiga skulder | | 40 755 | 23 243 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 21 | 1 933 | 221 |
| Leverantörsskulder | | 179 | 74 |
| Övriga skulder | | 542 | 297 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 | 845 | 538 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 498 | 1 131 |
| Summa skulder | | 48 324 | 25 923 |
| Summa eget kapital och skulder | | 73 376 | 40 185 |
| Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | | | |
| Ställda säkerheter | 24 | 45 322 | 24 613 |
| Eventalförpliktelser | 24 | 1 916 | 1 486 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

| Mkr | Aktiekapital ¹⁾ | Övrigt tillskjutet kapital | Omräknings-differenser | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | Summa | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|--|----------------------------|----------------------------|------------------------|--|---------------|-------------------------------------|---------------------|
| Ingående eget kapital 2014-01-01 | 172 | 4 339 | -16 | 6 701 | 11 196 | - | 11 196 |
| Årets resultat | | | | 3 128 | 3 128 | | 3 128 |
| Övrigt totalresultat | | | 17 | | 17 | | 17 |
| Summa totalresultat | - | - | 17 | 3 128 | 3 145 | - | 3 145 |
| Avyttring egna aktier | | | | 220 | 220 | | 220 |
| Skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier | | | | -100 | -100 | | -100 |
| Utbetald utdelning preferensaktier | | | | -200 | -200 | | -200 |
| Summa transaktioner med bolagets ägare | - | - | - | -80 | -80 | - | -80 |
| Utgående eget kapital 2014-12-31 | 172 | 4 339 | 1 | 9 749 | 14 261 | - | 14 261 |
| Ingående eget kapital 2015-01-01 | 172 | 4 339 | 1 | 9 749 | 14 261 | - | 14 261 |
| Årets resultat | | | | 4 916 | 4 916 | | 4 916 |
| Övrigt totalresultat | | | -7 | | -7 | | -7 |
| Summa totalresultat | - | - | -7 | 4 916 | 4 909 | - | 4 909 |
| Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag ²⁾ | | | | | | 4 377 | 4 377 |
| Nyemission, efter emissionskostnader | 10 | 1 695 | | | 1 705 | | 1 705 |
| Utbetald utdelning preferensaktier | | | | -200 | -200 | | -200 |
| Summa transaktioner med bolagets ägare | 10 | 1 695 | - | -200 | 1 505 | 4 377 | 5 882 |
| Utgående eget kapital 2015-12-31 | 182 | 6 034 | -7 | 14 465 | 20 675 | 4 377 | 25 052 |

1) För mer information, se not 20 avseende Aktiekapital.

2) För mer information, se not 32 avseende Rörelseförvärv.

Koncernens rapport över kassaflöden

| Mkr | Not | 2015 | 2014 |
|---|-----|---------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Driftsöverskott | | 1 944 | 1 766 |
| Övriga intäkter/kostnader | | 2 | – |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | | –185 | –154 |
| Återläggning av avskrivningar | | 15 | 18 |
| Övriga justeringar | | 0 | 11 |
| Erhållen ränta | 25 | 32 | 27 |
| Betald ränta | 25 | –618 | –617 |
| Betald skatt | | 4 | –11 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 193 | 1 038 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring rörelsefordringar | | –660 | 148 |
| Förändring rörelseskulder | | 228 | 155 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 762 | 1 340 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av fastigheter | | –2 097 | –6 835 |
| Förvärv/Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | –4 | –6 |
| Förvärv av finansiella placeringar | | –542 | –144 |
| Förvärv av aktier i intressebolag | | –92 | –420 |
| Investering i befintliga fastigheter och projekt | | –791 | –700 |
| Förvärv av dotterföretag ¹⁾ | 32 | –4 219 | 19 |
| Försäljning av fastigheter | | 1 606 | 1 114 |
| Försäljning av finansiella placeringar | | 504 | 219 |
| Utbetald utdelning från intressebolag | | – | 45 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | –5 635 | –6 708 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission, efter emissionskostnader | | 1 705 | – |
| Utbetald utdelning preferensaktier | | –200 | –200 |
| Upptagna lån | | 5 209 | 6 575 |
| Avyttring egna aktier | | – | 220 |
| Amortering/Lösen av lån | | –1 457 | –1 232 |
| Förändring checkräkningskredit | | 36 | –4 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 5 293 | 5 359 |
| Årets kassaflöde | | 421 | –8 |
| Likvida medel vid årets början | | 199 | 208 |
| Likvida medel vid årets slut | 25 | 620 | 199 |
| Outnyttjade checkkrediter | 22 | 314 | 350 |
| Finansiella placeringar | 19 | 405 | 257 |

1) Posten under 2015 avser nettoutflöde av likvida medel avseende förvärvet av Sato Oyj. För mer information, se not 32 avseende Rörelseförvärv.

Resultaträkning för moderbolaget

| Mkr | Not | 2015 | 2014 |
|--|------|--------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 | 147 | 124 |
| Administrationskostnader | | -167 | -139 |
| Rörelseresultat | 4, 5 | -20 | -16 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Utdelning från dotterbolag | | 800 | 700 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 1 125 | 877 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -633 | -539 |
| Värdoförändringar derivat | 21 | 199 | -585 |
| Resultat före bokslutsdispositioner och skatt | | 1 470 | 438 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -340 | -250 |
| Resultat före skatt | | 1 130 | 188 |
| Inkomstskatt | 11 | -69 | 115 |
| Årets resultat/totalresultat ¹⁾ | | 1 061 | 302 |

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

Balansräkning för moderbolaget

| Mkr | Not | 31 dec 2015 | 31 dec 2014 |
|--|--------|---------------|---------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 14 | 20 | 22 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernbolag | 26 | 1 822 | 1 822 |
| Andelar i intressebolag | 15 | 536 | 536 |
| Andra långfristiga fordringar | 17 | 1 036 | 616 |
| Fordringar på koncernbolag | 27 | 21 676 | 15 777 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 25 070 | 18 751 |
| Uppskjuten skattefordran | 11 | 144 | 213 |
| Summa anläggningstillgångar | | 25 233 | 18 985 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 6 | 8 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 4 | 7 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 10 | 15 |
| Finansiella placeringar | 19 | 390 | 257 |
| Likvida medel | 25 | 4 | 165 |
| Summa omsättningstillgångar | | 404 | 437 |
| Summa tillgångar | | 25 637 | 19 422 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 20 | 182 | 172 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Överkursfond | | 5 460 | 3 765 |
| Balanserat resultat | | 2 359 | 2 257 |
| Årets resultat | | 1 061 | 302 |
| Summa eget kapital | | 9 063 | 6 497 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 21 | 10 887 | 7 806 |
| Övriga långfristiga skulder | | 126 | – |
| Checkräkningskredit | 21, 22 | 36 | – |
| Derivat | 21 | 737 | 936 |
| Skulder till koncernbolag | 27 | 4 507 | 3 952 |
| Summa långfristiga skulder | | 16 292 | 12 694 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 21 | 45 | 37 |
| Leverantörsskulder | | 4 | 5 |
| Övriga skulder | | 187 | 145 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 | 47 | 44 |
| Summa kortfristiga skulder | | 282 | 231 |
| Summa eget kapital och skulder | | 25 637 | 19 422 |
| Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | | | |
| Ställda säkerheter | 24 | 6 819 | 5 898 |
| Eventalförpliktelser | 24 | 15 582 | 15 028 |

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

| Mkr | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | | Totalt eget kapital |
|---|---------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|----------------|---------------------|
| | Antal aktier | Aktiekapital ¹⁾ | Överkursfond | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| Ingående eget kapital 2014-01-01 | 172 396 852 | 172 | 3 765 | 1 972 | 365 | 6 274 |
| Årets resultat/totalresultat | – | – | – | – | 302 | 302 |
| Vinstdisposition | | | | 365 | –365 | – |
| Avyttring egna aktier | | | | 220 | | 220 |
| Skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier | | | | –100 | | –100 |
| Utbetald utdelning preferensaktier | | | | –200 | | –200 |
| Summa transaktioner med bolagets ägare | – | – | – | 285 | –365 | –80 |
| Utgående eget kapital 2014-12-31 | 172 396 852 | 172 | 3 765 | 2 257 | 302 | 6 497 |
| Ingående eget kapital 2015-01-01 | 172 396 852 | 172 | 3 765 | 2 257 | 302 | 6 497 |
| Årets resultat/totalresultat | – | – | – | – | 1 061 | 1 061 |
| Vinstdisposition | | | | 302 | –302 | – |
| Nyemission, efter emissionskostnader | 10 000 000 | 10 | 1 695 | | | 1 705 |
| Utbetald utdelning preferensaktier | | | | –200 | | –200 |
| Summa transaktioner med bolagets ägare | 10 000 000 | 10 | 1 695 | 102 | –302 | 1 505 |
| Utgående eget kapital 2015-12-31 | 182 396 852 | 182 | 5 460 | 2 359 | 1 061 | 9 063 |

1) För mer information, se not 20 avseende Aktiekapital.

Kassaflödesanalys för moderbolaget

| Mkr | Not | 2015 | 2014 |
|---|-----|---------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -20 | -16 |
| Återläggning av avskrivningar | | 3 | 3 |
| Värdoförändringar derivat, realiserade | | - | -11 |
| Erhållen ränta | 25 | 18 | 16 |
| Betald ränta | 25 | -333 | -308 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -333 | -316 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring rörelsefordringar | | -2 | 13 |
| Förändring rörelseskulder | | 72 | 41 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -262 | -262 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -1 | -1 |
| Förvärv av finansiella placeringar | | -542 | -148 |
| Förändring utlåning koncernbolag | | -4 070 | -2 099 |
| Förändring utlåning intressebolag | | -413 | 190 |
| Försäljning av finansiella placeringar | | 504 | 219 |
| Förvärv av aktier i intressebolag | | -1 | -52 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -4 522 | -1 891 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission, efter emissionskostnader | | 1 705 | - |
| Utbetald utdelning preferensaktier | | -200 | -200 |
| Upptagna lån | | 3 972 | 3 075 |
| Avyttring egna aktier | | - | 220 |
| Amortering/Lösen av lån | | -889 | -921 |
| Förändring checkräkningskredit | | 36 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 4 623 | 2 174 |
| Årets kassaflöde | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 165 | 144 |
| Likvida medel vid årets slut | 25 | 4 | 165 |
| Outnyttjade checkkrediter | 22 | 264 | 300 |
| Finansiella placeringar | 19 | 390 | 257 |

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 • Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2015, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 6 april 2016 och kommer att föreläggas årsstämman den 10 maj 2016 för fastställande. Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 26, Koncernbolag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Göteborg är Fastighets AB Balder, Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadress Vasagatan 54. Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föränsas av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till miljoner kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, finansiella placeringar och derivatinstrument som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa

uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 30, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningsgruppen som den som fattar strategiska beslut. Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i segmenten Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Öresund, Öst och Norr, vilket harmonierar med koncernens interna rapporteringssystem. Se vidare not 3, Segmentsrapportering.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering. Bolagets räntebärande skulder är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs, se not 21. I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristigt, då fastställt amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier, som

utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärv dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillig. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare

utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinst och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intrassebolagsredovisning

Som intrassebolag beaktas de företag som inte är dotterbolag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar en ägarandel mellan 20 % och 50 % av rösterna på samtliga andelar. Andelar i intrassebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intrassebolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intrassebolagets nettotillgångar.

Resultatandelar i intrassebolag redovisas på separata rader i koncernens rapport över totalresultatet och i koncernens rapport över finansiell ställning. Andel i intrassebolags resultat redovisas efter skatt.

Utländsk valuta

Utländska verksamheters finansiella rapporter
Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsreserv.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenserna redovisas mot resultaträkningen, bortsett från långfristiga interna mellanhavanden som beaktas som en del i nettoinvesteringen i dotterbolagen och redovisas via övrigt totalresultat. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hysesintäkter bokförs i den period den avser.

Övriga intäkter

Övriga intäkter redovisas linjärt i koncernens resultaträkning.

Kostnader för operationella leasingkontrakt

Kostnader avseende operationella leasingkontrakt och förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i koncernens resultaträkning linjärt över leasingavtalets löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder.

Ränteutgifter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteutgifter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IAS 39. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, finansiella placeringar, kundfordringar, andra långfristiga värdepappersinnehav samt derivat med positivt värde. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat med negativt värde. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, såsom derivatinstrument, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hysesfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mot-

tagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls medan derivatinstrument redovisas när avtalet har ingåtts.

Balder fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IAS 39.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper: finansiella tillgångar som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som företaget initialt valt att placera i denna kategori, enligt den s.k. Fair Value Option. Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I den första undergruppen ingår koncernens derivat med positivt verkligt värde.

Lånefordringar och kundfordringar

Fordringar, som inte utgör derivat, redovisas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I kategorin finansiella tillgångar som kan säljas ingår finansiella tillgångar som inte klassificerats i någon annan kategori eller finansiella tillgångar som företaget initialt valt att klassificera i denna kategori. Innehav av aktier och andelar som inte redovisas som dotterbolag eller intrassebolag redovisas här. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i övrigt totalresultat, dock ej sådana som beror på nedskrivningar och utdelningsintäkter vilka redovisas i resultaträkningen. Vid avyttring av tillgången redovisas ackumulerad vinst eller förlust, som tidigare redovisats i eget kapital, i koncernens rapport över totalresultatet. I denna kategori finns noterade aktier vilka redovisas under posten andra långfristiga värdepappersinnehav.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper, finansiella skulder som innehas för handel och andra finansiella skulder som företaget valt att placera i denna kategori, den s.k. Fair Value Option. I den första kategorin ingår koncernens derivat med negativt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen.

Andra finansiella skulder

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp

efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektiv-räntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Derivatinstrument

Derivatinstrument utgörs bland annat av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat ska särredovisas om det inte är nära relaterade till värskontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens resultaträkning. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Vid nedskrivning av ett eget kapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till resultaträkningen.

Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens resultaträkning.

Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i koncernens rapport över finansiell ställning om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

Leasade tillgångar

Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasingtagaren, om så ej är fallet är det fråga om operationell leasing.

Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

Inga finansiella leasingavtal föreligger för koncernen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

| Materiella anläggningstillgångar | Nyttjandeperiod |
|---|-----------------|
| Inventarier | 3–10 år |
| Vindkraftverk | 10–20 år |
| Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen. | |

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förväret direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående oberoende värderingsmän. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan

tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs vid varje kvartalsstifte.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången.

Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas

återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Preferensaktier

Preferensaktier som är obligatoriskt inlösbare vid en specifik tidpunkt, klassificeras som skulder. Föreligger inte denna rättighet redovisas preferensaktierna som eget kapital. Balder's preferensaktier är inte obligatoriskt inlösbare vid en specifik tidpunkt och redovisas därmed som eget kapital.

Återköp av egna aktier

Förvärv av egna aktier redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt mot eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Pensioner

Pensionsplaner klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Till övervägande del är planerna avgiftsbestämda. Endast i undantagsfall förekommer förmånsbestämda planer.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda, dvs det är individen som står risken. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för

att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredo visas om dessa gäller samma skatteverk (land).

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas inget uppskjuten skatt. Samtliga av Balder genomförda förvärv, förutom förvärvet av Sato Oy, har klassats som förvärv av tillgång varför inget uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv. Inte heller förvärvet av Sato Oy, som klassificerats som ett rörelseförvärv, har gett upphov till några uppskjutna skatter vid förvärvstillfället.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas vid en möjlig förpliktelse för vilken det återstår att få bekräftat om koncernen har en förpliktelse som skulle kunna leda till ett utflöde av resurser, alternativt, vid en befintlig förpliktelse som inte uppfyller kriterierna att redovisas i balans-

räkningen som avsättning eller annan skuld då det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller då inte en tillräckligt tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande tolkningsuttalande tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 och har inverkan på koncernens finansiella rapporter:

IFRIC 21 "Levies" Detta är en tolkning av IAS 37 "Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar". IFRIC 21 behandlar redovisning av levies d.v.s. olika former av avgifter som kan påföras företag av ett statligt, eller motsvarande organ, genom lagar och/eller reglering, vilket för koncernen påverkar redovisning av fastighetsskatt. Den förpliktande händelsen som ger upphov till en skuld är den händelse som utlöser betalningen av en avgift (levy). Uttalandet trädde i kraft för räkenskapsår som inleddes efter den 17 juni 2014 enligt EU. Uttalandet har inte påverkat koncernen på helårsbasis, dock har skulden för fastighetsskatt redovisats per den 1 januari i sin helhet och därefter har kostnaden periodiserats linjärt över året.

Andra standarder, ändringar och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 har ingen väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar har publicerats vilka ännu inte trätt ikraft och har därmed inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försälda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 "Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande tolkningsuttalanden (IFRIC och SIC). IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2018 med obligatorisk tillämpning. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag och intressebolag

Andelar i dotterbolag och intressebolag

redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdeometoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Intäkter

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Anteiciperade utdelningar

Anteiciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moder-

bolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som intäkt i resultaträkningen av mottagande part och som kostnad för givande part. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Not 2 • Intäkternas fördelning

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Hysesintäkter | 2 711 | 2 525 | – | – |
| Tjänsteuppdrag | – | – | 147 | 124 |
| Summa | 2 711 | 2 525 | 147 | 124 |

Hysesintäkter fördelat på länder

| Mkr | Koncernen | |
|--------------|--------------|--------------|
| | 2015 | 2014 |
| Sverige | 2 519 | 2 379 |
| Danmark | 119 | 100 |
| Finland | 74 | 47 |
| Summa | 2 711 | 2 525 |

Hysesintäkter fördelat på fastighetskategori

| Mkr | Koncernen | |
|--------------|--------------|--------------|
| | 2015 | 2014 |
| Bostäder | 1 109 | 1 030 |
| Kontor | 717 | 755 |
| Handel | 314 | 348 |
| Övrigt | 487 | 393 |
| Projekt | 83 | – |
| Summa | 2 711 | 2 525 |

Hysesintäkter fördelat på regioner

| Mkr | Koncernen | |
|--------------|--------------|--------------|
| | 2015 | 2014 |
| Helsingfors | – | – |
| Stockholm | 843 | 765 |
| Göteborg | 938 | 858 |
| Öresund | 414 | 402 |
| Öst | 352 | 345 |
| Norr | 164 | 156 |
| Summa | 2 711 | 2 525 |

Not 3 • Segmentsrapportering

Balders rörelsesegment utgörs av regionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Öresund, Öst samt Norr. Denna indelning harmonierar

med koncernens interna rapportering. Ledningen följer primärt upp rörelsesegmenten på deras driftöverskott, där fördelningen av gemen-

samma fastighetsadministrationskostnader har skett genom självkostnadsprincipen. Se även not 1 Tillämpade redovisningsprinciper.

| Regioner | Helsingfors | | Stockholm | | Göteborg | | Öresund | | Öst | | Norr | | Koncernen | |
|-----------------------|-------------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|--------------|--------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Hysesintäkter | – | – | 843 | 765 | 938 | 857 | 414 | 402 | 352 | 345 | 164 | 156 | 2 711 | 2 525 |
| Fastighetskostnader | – | – | –200 | –191 | –288 | –276 | –99 | –108 | –119 | –126 | –61 | –59 | –767 | –760 |
| Driftöverskott | – | – | 643 | 574 | 650 | 582 | 315 | 294 | 233 | 219 | 103 | 97 | 1 944 | 1 766 |

Not 3 · Fortsättning

| Regioner Mkr | Helsingfors | | Stockholm | | Göteborg | | Öresund | | Öst | | Norr | | Koncernen | |
|--|---------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Värdoförändringar fastigheter | | | | | | | | | | | | | | |
| Kommersiella fastigheter | – | – | 1 298 | 921 | 593 | 588 | 144 | 111 | 93 | 17 | 27 | –13 | 2 156 | 1 625 |
| Bostadsfastigheter | – | – | 188 | 252 | 320 | 366 | 387 | 270 | 181 | 391 | 156 | 145 | 1 232 | 1 424 |
| Driftöverskott inklusive värdoförändringar | – | – | 2 129 | 1 747 | 1 563 | 1 536 | 846 | 675 | 507 | 628 | 286 | 229 | 5 331 | 4 815 |
| <i>Ofördelade poster:</i> | | | | | | | | | | | | | | |
| Övriga intäkter/kostnader | | | | | | | | | | | | | 11 | – |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | | | | | | | | | | | | | –185 | –154 |
| Andelar i resultat från intressebolag | | | | | | | | | | | | | 831 | 317 |
| Rörelseresultat | | | | | | | | | | | | | 5 988 | 4 977 |
| Räntenetto | | | | | | | | | | | | | –437 | –532 |
| Värdoförändringar derivat | | | | | | | | | | | | | 227 | –624 |
| Inkomstskatt | | | | | | | | | | | | | –862 | –693 |
| Årets resultat | | | | | | | | | | | | | 4 916 | 3 128 |
| Omräkningsdifferens/andel av totalresultat i intressebolag | | | | | | | | | | | | | –7 | 17 |
| Årets totalresultat | | | | | | | | | | | | | 4 909 | 3 145 |
| Tillgångar | | | | | | | | | | | | | | |
| Kommersiella fastigheter | – | – | 10 981 | 10 232 | 8 774 | 8 402 | 3 500 | 3 241 | 1 159 | 1 096 | 308 | 299 | 24 722 | 23 269 |
| Bostadsfastigheter | 21 291 | – | 2 852 | 2 316 | 4 687 | 3 778 | 4 698 | 3 419 | 8 313 | 2 914 | 1 893 | 1 687 | 43 734 | 14 113 |
| Förvaltningsfastigheter | 21 291 | – | 13 833 | 12 548 | 13 461 | 12 179 | 8 197 | 6 659 | 9 472 | 4 010 | 2 201 | 1 986 | 68 456 | 37 382 |
| <i>Ofördelade poster:</i> | | | | | | | | | | | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | | | | | | | | | 122 | 96 |
| Andra långfristiga fordringar | | | | | | | | | | | | | 1 173 | 616 |
| Andelar i intressebolag | | | | | | | | | | | | | 2 276 | 1 489 |
| Omsättningstillgångar | | | | | | | | | | | | | 1 349 | 600 |
| Summa tillgångar | | | | | | | | | | | | | 73 376 | 40 185 |
| Eget kapital och skulder | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Ofördelade poster:</i> | | | | | | | | | | | | | | |
| Eget kapital | | | | | | | | | | | | | 25 052 | 14 261 |
| Uppskjuten skatteskuld | | | | | | | | | | | | | 4 071 | 1 549 |
| Räntebärande långfristiga skulder | | | | | | | | | | | | | 39 131 | 22 157 |
| Derivat | | | | | | | | | | | | | 1 294 | 1 086 |
| Räntebärande kortfristiga skulder | | | | | | | | | | | | | 1 933 | 221 |
| Ej räntebärande skulder | | | | | | | | | | | | | 1 896 | 910 |
| Summa eget kapital och skulder | | | | | | | | | | | | | 73 376 | 40 185 |
| Investeringar (inklusive bolagsförvärv) | | | | | | | | | | | | | | |
| Kommersiella fastigheter | – | – | 733 | 2 496 | 90 | 2 528 | 127 | 775 | 7 | 740 | 1 | 564 | 958 | 7 103 |
| Bostadsfastigheter | 21 291 | – | 384 | 49 | 507 | 87 | 1 049 | 452 | 5 236 | 48 | 26 | 19 | 28 493 | 655 |
| Förvaltningsfastigheter | 21 291 | – | 1 117 | 2 545 | 597 | 2 615 | 1 176 | 1 227 | 5 243 | 788 | 27 | 583 | 29 451 | 7 759 |

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 2 519 Mkr (2 379) och summa intäkter från externa kunder i Danmark och Finland uppgår till 193 Mkr (147). Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i Sverige uppgår till 37 676 Mkr (34 349) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 30 902 Mkr (3 130).

Not 4 • Anställda och personalkostnader

Koncernen hade per årsskiftet 647 anställda (313), varav 310 kvinnor (110). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 196 (160),

varav 70 kvinnor (58). Under 2015 hade Fastighets AB Balder 5 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav

1 kvinna (1). Koncernen, tillika moderbolaget, hade 6 ledande befattningshavare (6) inklusive VD, varav 1 kvinna (1).

Antal anställda

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------|-----------|------|--------------|------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Medelantalet anställda | 474 | 294 | 185 | 136 |
| varav kvinnor | 199 | 101 | 69 | 51 |

Löner, arvoden och förmåner

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Styrelseordförande | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| Övriga styrelseledamöter | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| Verkställande direktör | | | | |
| Grundlön | 0,9 | 0,9 | 0,9 | 0,9 |
| Förmåner | – | – | – | – |
| Övriga ledande befattningshavare | | | | |
| Grundlön | 5,4 | 5,1 | 5,4 | 5,1 |
| Förmåner | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| Övriga anställda | | | | |
| Grundlön | 121,6 | 101,8 | 61,9 | 47,7 |
| Förmåner | 1,7 | 1,4 | 1,0 | 0,8 |
| Summa | 130,4 | 110,0 | 70,0 | 55,3 |

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Styrelsen | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Verkställande direktör | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| Övriga ledande befattningshavare | 1,9 | 1,8 | 1,9 | 1,8 |
| Övriga anställda | 39,8 | 32,9 | 20,1 | 15,1 |
| Summa | 42,2 | 35,2 | 22,5 | 17,4 |

Avtalsenliga pensionskostnader

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Verkställande direktör | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| Övriga ledande befattningshavare | 0,8 | 0,7 | 0,8 | 0,7 |
| Övriga anställda | 7,5 | 6,5 | 3,1 | 2,1 |
| Summa | 8,6 | 7,5 | 4,2 | 3,1 |
| Totalt | 181,2 | 152,7 | 96,7 | 75,8 |

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året

2015-01-01–2015-12-31

2014-01-01–2014-12-31

| Mkr | 2015-01-01–2015-12-31 | | | | 2014-01-01–2014-12-31 | | | |
|--|-------------------------|------------|-----------------|------------|-------------------------|------------|-----------------|------------|
| | Grundlön styrelsearvode | Förmåner | Pensionskostnad | Summa | Grundlön styrelsearvode | Förmåner | Pensionskostnad | Summa |
| Styrelsens ordförande Christina Rogestam | 0,2 | – | – | 0,2 | 0,2 | – | – | 0,2 |
| Styrelseledamot Fredrik Svensson | 0,1 | – | – | 0,1 | 0,1 | – | – | 0,1 |
| Styrelseledamot Sten Dunér | 0,1 | – | – | 0,1 | 0,1 | – | – | 0,1 |
| Styrelseledamot Anders Wennergren | 0,1 | – | – | 0,1 | 0,1 | – | – | 0,1 |
| VD | 0,9 | – | 0,3 | 1,2 | 0,9 | – | 0,3 | 1,2 |
| Ledningsgruppen (5 personer) | 5,4 | 0,3 | 0,8 | 6,5 | 5,1 | 0,3 | 0,7 | 6,1 |
| Summa | 6,8 | 0,3 | 1,1 | 8,2 | 6,5 | 0,3 | 1,0 | 7,8 |

Ingen rörlig ersättning utgår för någon av bolagets ledande befattningshavare.

Not 4 • Fortsättning

Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med VD som innebär att ett belopp om 0,4 Mkr (0,4) årligen kommer att utbetalas till VD från 55 till 65 års ålder. Framtida utbetalningar begränsas enligt avtal av stiftelsens tillgångar. Betalningarna är inte beroende av framtida tjänstgöring. Nuvärdet av utfästelsen uppgick till 3,0 Mkr (3,0). Utfästelsen har tryggats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltningstillgångar uppgick till 3,0 Mkr (3,0). Värdet av pensionsutfästelsen har beräknats i enlighet med tryggandelagen, vilket

inte överensstämmer med IAS 19. Skillnaden i kostnad enligt de två beräkningsgrunderna är emellertid inte väsentlig.

Ledande befattningshavares ersättningar följer de riktlinjer som beslutades vid senaste årsstämman. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ersättningen ska utgå i form av fast lön. Pensionsvillkoren ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 18 månader. VD:s lön och förmåner

fastställs av styrelsen. För andra ledande befattningshavare fastställs löner och förmåner av VD. Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår 12 månaders avgångsvederlag (ej pensions- eller semesterlönegrundande). För övriga i ledningsgruppen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Inget avgångsvederlag utgår.

Styrelsen har rätt att frångå av årsstämman beslutade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, om det finns särskilda skäl.

Not 5 • Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation. Kostnader för revision ingår i koncerngemensamma kostnader, vilka utdebiteras dotterbolagen.

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| PwC | | | | |
| Revisionsuppdraget i Sverige | 2,5 | 2,0 | 2,5 | 1,7 |
| Revisionsuppdraget i Danmark | 0,7 | 0,5 | – | – |
| Revisionsuppdraget i Finland | 0,1 | 0,1 | – | – |
| Skatterådgivning | 0,8 | 0,1 | 0,8 | 0,1 |
| Övriga tjänster | – | 0,2 | – | 0,2 |
| Summa | 4,1 | 2,9 | 3,3 | 2,0 |

Not 6 • Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadslag

| Koncernen, Mkr | 2015 | 2014 |
|--|------------|------------|
| Fastighetskostnader | 767 | 760 |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | 185 | 154 |
| Summa | 953 | 914 |

| Koncernen, Mkr | 2015 | 2014 |
|--|------------|------------|
| Personalkostnader | 181 | 153 |
| Avskrivningar | 15 | 16 |
| Mediakostnader | 285 | 295 |
| Fastighetsskatt | 122 | 113 |
| Tomträttsavgäld | 21 | 15 |
| Underhåll och övriga kostnader ¹⁾ | 327 | 323 |
| Summa | 953 | 914 |

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

Not 7 • Specifikation av fastighetskostnader

| Koncernen, Mkr | 2015 | 2014 |
|---|------------|------------|
| Drifts- och underhållskostnader ¹⁾ | 332 | 331 |
| Mediakostnader ²⁾ | 291 | 301 |
| Fastighetsskatt | 122 | 113 |
| Tomträttsavgäld | 21 | 15 |
| Summa | 767 | 760 |

1) Driftskostnader inkluderar personalkostnader avseende fastighetsskötsel.

2) Inkluderar avskrivningar av vindkraftverk.

Not 8 • Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare
Koncernen har ett antal tomträtter och arrenden med operationella leasingavtal. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorna. Avtalen förfaller huvudsakligen till omförhandling om mer än 5 år och uppgår till 652 Mkr (470). I bokslutet 2015 redovisas en kostnad i koncernen på 21 Mkr (15) avseende operationell leasing. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

| Koncernen, Mkr | 2015 | 2014 |
|----------------|------------|------------|
| Inom ett år | 21 | 21 |
| 1–5 år | 80 | 81 |
| >5 år | 551 | 368 |
| Summa | 652 | 470 |

I moderbolaget har inga leasingkostnader redovisats. Det finns emellertid ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där Balder är leasetagare, dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare
Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer i tabellen till höger.

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3–5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 6,3 år (5,9).

| Koncernen, Mkr | 2015 | 2014 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder, parkering m m (inom ett år) | 3 457 | 1 094 |
| Kommersiella lokaler | | |
| Inom ett år | 1 615 | 1 635 |
| 1–5 år | 4 245 | 4 333 |
| >5 år | 4 570 | 4 206 |
| Summa | 13 887 | 11 268 |

Not 9 • Finansiella intäkter

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Ränteintäkter | 67 | 75 | 54 | 57 |
| Ränteintäkter, dotterbolag | – | – | 974 | 767 |
| Övriga finansiella intäkter | 99 | 33 | 97 | 53 |
| Summa | 166 | 108 | 1 125 | 877 |

Ränteintäkter är huvudsakligen hänförliga till fordringar på intressebolag. Övriga finansiella intäkter avser huvudsakligen värdeförändringar på finansiella placeringar och utdelningar på börsnoterade aktier.

Not 10 • Finansiella kostnader

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Räntekostnader, lån | 294 | 407 | 110 | 148 |
| Räntekostnader, räntederivat | 288 | 198 | 242 | 161 |
| Räntekostnader, dotterbolag | – | – | 271 | 216 |
| Övriga finansiella kostnader | 21 | 35 | 11 | 15 |
| Summa | 603 | 640 | 633 | 539 |

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder.

Not 11 • Skatter

| Redovisat i resultaträkningen | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Mkr | | | | |
| Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+) | | | | |
| Aktuell skatt | 4 | -11 | – | – |
| Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+) | | | | |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -853 | -665 | -58 | 121 |
| Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag | -62 | -53 | -11 | -7 |
| Upplöst uppskjuten skatt avseende temporära skillnader vid försäljning | 76 | 40 | – | – |
| Förändring av övriga temporära skillnader | -27 | -5 | – | – |
| Summa uppskjuten skatt | -866 | -682 | -69 | 115 |
| Totalt redovisad skatt | -862 | -693 | -69 | 115 |
| Avstämning av effektiv skatt | | | | |
| Koncernen, Mkr | 2015, % | 2015 | 2014, % | 2014 |
| Resultat före skatt | | 5 778 | | 3 822 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | 22 | -1 271 | 22 | -841 |
| Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet | -2 | 89 | -2 | 59 |
| Skatt på andel i resultat från intressebolag | -3 | 183 | -2 | 70 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -0 | 4 | 0 | 4 |
| Förvärvade underskott | -2 | 116 | – | – |
| Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc. | -0 | 18 | 0 | 15 |
| Redovisad effektiv skatt | 15 | -862 | 18 | -693 |
| Moderbolaget, Mkr | 2015, % | 2015 | 2014, % | 2014 |
| Resultat före skatt | | 1 130 | | 188 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | 22 | -249 | 22 | -41 |
| Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader | -0 | 3 | 1 | -1 |
| Skattefri utdelning | -16 | 176 | -84 | 157 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -0 | 0 | – | – |
| Redovisad effektiv skatt | 6 | -69 | -61 | 115 |

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

| Koncernen 2015, Mkr | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|--|--------------------------|------------------------|---------------|
| Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande: | | | |
| Fastigheter | – | –4 674 | –4 674 |
| Derivat | 263 | – | 263 |
| Underskottsavdrag | 343 | – | 343 |
| Övriga temporära skillnader | – | –2 | –2 |
| Kvittning | –606 | 606 | – |
| Summa | – | –4 071 | –4 071 |

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

| Moderbolaget 2015, Mkr | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|--|--------------------------|------------------------|------------|
| Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande: | | | |
| Derivat | 162 | – | 162 |
| Underskottsavdrag | 5 | – | 5 |
| Övriga temporära skillnader | – | –23 | –23 |
| Kvittning | –23 | 23 | – |
| Summa | 144 | – | 144 |

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger i Sverige.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

| Koncernen, Mkr | Balans per 2014-01-01 | Redovisat i resultaträkningen | Förvärv och avyttring av bolag | Balans per 2014-12-31 |
|---|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Fastigheter | –1 359 | –759 | –1 | –2 119 |
| Derivat | 104 | 135 | – | 239 |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 432 | –53 | 0 | 380 |
| Övriga temporära skillnader | –39 | –5 | –5 | –49 |
| Summa | –862 | –682 | –6 | –1 549 |

| Koncernen, Mkr | Balans per 2015-01-01 | Redovisat i resultaträkningen | Förvärv och avyttring av bolag | Balans per 2015-12-31 |
|---|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Fastigheter | –2 119 | –727 | –1 828 | –4 674 |
| Derivat | 239 | –50 | 74 | 263 |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 380 | –62 | 25 | 343 |
| Övriga temporära skillnader | –49 | –27 | 74 | –2 |
| Summa | –1 549 | –866 | –1 656 | –4 071 |

| Moderbolaget, Mkr | Balans per 2014-01-01 | Redovisat i resultaträkningen | Balans per 2014-12-31 |
|---|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Derivat | 79 | 126 | 206 |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 23 | –7 | 16 |
| Övriga temporära skillnader | –4 | –5 | –9 |
| Summa | 98 | –115 | 213 |

| Moderbolaget, Mkr | Balans per 2015-01-01 | Redovisat i resultaträkningen | Balans per 2015-12-31 |
|---|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Derivat | 206 | –44 | 162 |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 16 | –11 | 5 |
| Övriga temporära skillnader | –9 | –14 | –23 |
| Summa | 213 | –69 | 144 |

Not 12 • Resultat per stamaktie

Resultat per aktie har beräknats på följande sätt:

| Moderbolaget, Mkr | 2015 | 2014 |
|--|--------------|--------------|
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare | 4 916 | 3 128 |
| Avgår - utdelning preferensaktier | -200 | -200 |
| Summa | 4 716 | 2 928 |

Vägt genomsnittligt antal stamaktier

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Totalt antal stamaktier 1 januari | 162 396 852 | 159 537 252 |
| Effekt av försäljning av återköpta aktier | – | 2 248 507 |
| Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning | 162 396 852 | 161 785 759 |
| Effekt av nyemitterade aktier | 356 164 | – |
| Vägt genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning | 162 753 016 | 161 785 759 |
| Resultat per stamaktie före utspädning | 29,04 | 18,10 |
| Resultat per stamaktie efter utspädning | 28,98 | 18,10 |

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 4 716 Mkr (2 928), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av periodens resultat och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 162 753 016 stycken (161 785 759).

Not 13 • Förvaltningsfastigheter

| Koncernen, Mkr | 2015 | 2014 |
|--|---------------|---------------|
| Ingående verkligt värde | 37 382 | 27 532 |
| Förvärv | 2 183 | 7 059 |
| Förvärv Sato Oyj | 26 477 | – |
| Investeringar i befintliga fastigheter och projekt | 791 | 700 |
| Värdeförändringar | 3 323 | 2 906 |
| Avyttringar | -1 542 | -971 |
| Valutaförändring | -158 | 157 |
| Utgående verkligt värde | 68 456 | 37 382 |

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 %.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet

i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 % och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Balders del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % ett värdeintervall om +/- 3 423 Mkr, motsvarande 65 033–71 879 Mkr.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet. Under det fjärde kvartalet har Balder externvärderat ca en tredjedel av fastigheterna inklusive Satos fastighetsbestånd. Den externa värderingen var mindre än 1 % lägre än Balders interna värdering per årsskiftet. Avvikelsen mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontraktet anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmissig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömningen av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell på sidan 83 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick per bokslutsdagen till 5,4 % (5,5).

Per den 31 december 2015, efter Balders värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 68 456 Mkr (37 382). För mer information se Förvaltningsberättelse och Känslighetsanalys på sidan 60.

Kommande investeringar

Balder har per den 31 december pågående bostadsprojekt med en förväntad total investering om 8 000 Mkr varav ca 4 400 Mkr är nedlagt. De mest omfattande investeringarna ligger i Köpenhamn och Helsingfors och avser i huvudsak ägarlägenheter som hyrs ut. I Köpenhamn finns för närvarande ca 1 000 lägenheter under produktion, i Finland ca 1 100 lägenheter och i Sverige ca 350 bostadsrätter. Vi förväntar oss att färdigställa ca 500 lägenheter under första halvåret 2016.

Per den 31 december 2015 uppgick Balders investeringsåtagande till ca 3 600 Mkr (570), varav Sato Oyjs investeringsåtagande uppgår till ca 1 500 Mkr.

Not 13 • Fortsättning

Känslighetsanalys +1/-1 procentenhet

| Påverkan på värde, Mkr | Bostadsfastigheter | Kommersiella fastigheter |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter | +/- 638 | +/- 296 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | +/- 638 | +/- 296 |
| Fastighetskostnader | +/- 234 | +/- 57 |
| Avkastningskrav | - 6 581/+ 9 575 | - 3 925/+ 5 738 |

Känslighetsanalysen till vänster visar hur +/- en procentenhet förändring i kassaflöde samt avkastningskrav påverkar värderingen. En parameter i känslighetsanalysen ändrar sällan på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

| Region | Bostäder | | Kommersiella fastigheter | | Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, % |
|-------------|---|---|---|---|--|
| | Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, % | Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, % | Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, % | Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, % | |
| Helsingfors | 7,25-8,50 | 5,25-6,50 | - | - | 5,70 |
| Stockholm | 4,75-6,75 | 2,75-4,75 | 6,00-9,00 | 4,00-7,00 | 4,72 |
| Göteborg | 5,00-10,00 | 3,00-8,00 | 6,00-12,00 | 4,00-10,00 | 5,26 |
| Öresund | 5,45-7,50 | 3,45-5,50 | 6,50-8,50 | 4,50-6,50 | 4,92 |
| Öst | 6,25-8,50 | 4,25-6,50 | 7,75-12,00 | 5,75-10,00 | 5,94 |
| Norr | 6,00-7,75 | 4,00-5,75 | 7,50-8,50 | 5,50-6,50 | 4,90 |

Det är avkastningskravet som är den enskilt viktigaste parametern vid värdering. Bostäder har generellt sätt lägre avkastningskrav, främst beroende på ett säkert kassaflöde och låg risk.

Not 14 • Övriga materiella anläggningstillgångar

| Inventarier Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|------------|------------|--------------|------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Anskaffningsvärde | | | | |
| Ingående balans | 59 | 53 | 9 | 8 |
| Årets anskaffningar | 4 | 6 | 0 | 1 |
| Ökning genom rörelseförvärv (Sato Oyj) | 37 | - | - | - |
| Utgående balans | 100 | 59 | 9 | 9 |
| Avskrivningar | | | | |
| Ingående balans | -40 | -29 | -7 | -6 |
| Utrangeringar | - | -2 | - | - |
| Årets avskrivningar | -9 | -10 | -1 | -1 |
| Utgående balans | -50 | -40 | -7 | -7 |
| Redovisat värde | 50 | 18 | 1 | 2 |
| Vindkraftverk | | | | |
| Mkr | | | | |
| Anskaffningsvärde | | | | |
| Ingående balans | 164 | 164 | 30 | 30 |
| Utgående balans | 164 | 164 | 30 | 30 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | | |
| Ingående balans | -86 | -80 | -10 | -8 |
| Årets avskrivningar | -6 | -6 | -2 | -2 |
| Utgående balans | -93 | -86 | -12 | -10 |
| Redovisat värde | 72 | 78 | 18 | 20 |
| Totalt redovisat värde | 122 | 96 | 20 | 22 |

Avskrivningar redovisas i administrationskostnader och mediakostnader.

Not 15 - Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

| Ackumulerade anskaffningsvärden, Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------------|--------------|--------------|------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Ingående balans | 1 489 | 1 020 | 536 | 483 |
| Förvärv av intressebolag ¹⁾ | 261 | 420 | 1 | 153 |
| Avyttring av intressebolag | -0 | -224 | - | -100 |
| Intressebolag som omklassificerats till att vara dotterbolag ²⁾ | -300 | - | - | - |
| Utdelning från intressebolag | -1 | -45 | - | - |
| Andel i intressebolagens resultat efter skatt | 831 | 317 | - | - |
| Förändring av intressebolags eget kapital | -5 | 1 | - | - |
| Utgående balans | 2 276 | 1 489 | 536 | 536 |

Ägarandel av intressebolagens rapport över totalresultat

| Koncernen, Mkr | 2015 | 2014 |
|---|--------------|------------|
| Hysesintäkter | 789 | 180 |
| Fastighetskostnader | -266 | -35 |
| Driftsöverskott | 523 | 145 |
| Värdoförändringar fastigheter, orealiserade | 318 | 176 |
| Värdoförändringar fastigheter, realiserade | 85 | - |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | -77 | -13 |
| Övriga rörelseintäkter ³⁾ | 289 | 131 |
| Rörelseresultat | 1 138 | 439 |
| Räntenetto | -153 | -68 |
| Värdoförändringar derivat, orealiserade | 1 | - |
| Resultat före skatt | 987 | 371 |
| Skatt | -155 | -54 |
| Årets resultat | 831 | 317 |
| Förvaltningsresultat före skatt | 457 | 195 |

Sammandrag av ägarandel av intressebolagens rapport över finansiell ställning ⁴⁾

| Koncernen, Mkr | 2015 | 2014 |
|--------------------------------|-------|-------|
| Tillgångar | 6 034 | 3 717 |
| Eget kapital inklusive ägarlån | 2 276 | 1 489 |
| Skulder | 3 758 | 2 228 |

1) Årets förvärv av intressebolag avser andelar i Tornet Bostadsproduktion AB, Brinova Fastigheter AB, Murbruket Holding Fastighets AB, Balder 24 AB samt Balder Administration ApS.

2) Posten avser Sato Oyj, Bovieran Holding AB.

3) Merparten avser Collector AB. Varav förvaltningsresultat uppgår till 163 Mkr.

4) I posterna ingår inte Sato Oyj samt Bovieran Holding AB då de under året gått från att vara intressebolag till att vara dotterbolag.

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2015

| Bolag | Organisations-nummer | Säte | Antal aktier | Andel, % | Kapitalandels värde i koncernen, Mkr | Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr |
|---------------------------------------|----------------------|-----------|--------------|----------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Collector AB ¹⁾ | 556560-0797 | Göteborg | 41 136 900 | 44 | 951 | 517 |
| Tulia AB | 556712-9811 | Göteborg | 50 000 | 50 | 331 | - |
| Fastighets AB Centur | 556813-6369 | Stockholm | 500 | 50 | 371 | 4 |
| Mötesplatsen Intressenter AB | 556859-0417 | Alingsås | 320 | 32 | 11 | 15 |
| Bergsspiran AB | 556736-4475 | Göteborg | 250 | 25 | 0 | 0 |
| Fix Holding AB | 556949-3702 | Göteborg | 50 000 | 50 | 0 | - |
| Proximion Holding AB | 556915-7331 | Stockholm | 50 000 | 34 | 6 | - |
| Balder Skåne AB | 556899-9230 | Göteborg | 1 000 | 50 | 46 | - |
| Första Långgatan Fastigheter i GBG HB | 916851-7259 | Göteborg | - | 50 | 259 | - |
| Tornet Bostadsproduktion AB | 556796-2682 | Stockholm | 1 550 000 | 31 | 102 | - |

Not 15 • Fortsättning

| Bolag | Organisations-nummer | Säte | Antal aktier | Andel, % | Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr | Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr |
|---------------------------------|----------------------|-----------|--------------|----------|--|---------------------------------------|
| Brinova Fastigheter AB | 556840-3918 | Skåne | 14 778 978 | 35 | 188 | – |
| Murbruket Holding Fastighets AB | 556940-2877 | Göteborg | 250 | 50 | 6 | – |
| Balder 24 AB | 559008-2912 | Göteborg | 500 | 50 | 4 | – |
| Balder Administration ApS | 31585457 | Köpenhamn | 20 000 | 40 | 0 | – |
| Summa | | | | | 2 276 | 536 |

1) Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) per 31 december 2015 uppgår till 5 224 Mkr.

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2014

| Bolag | Organisations-nummer | Säte | Antal aktier | Andel, % | Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr | Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr |
|---------------------------------------|----------------------|-----------|--------------|----------|--|---------------------------------------|
| Collector AB | 556560-0797 | Göteborg | 41 136 900 | 48 | 698 | 517 |
| Tulia AB | 556712-9811 | Göteborg | 50 000 | 50 | 243 | – |
| Bovieran Holding AB | 556813-3168 | Göteborg | 8 070 | 80 | 68 | – |
| Fastighets AB Centur | 556813-6369 | Stockholm | 500 | 50 | 195 | 4 |
| Mötesplatsen Intressenter AB | 556859-0417 | Alingsås | 320 | 32 | 12 | 15 |
| Bergsspiran AB | 556736-4475 | Göteborg | 250 | 25 | 0 | 0 |
| Fix Holding AB | 556949-3702 | Göteborg | 50 000 | 50 | 0 | – |
| Proximion Holding AB | 556915-7331 | Stockholm | 50 000 | 34 | 6 | – |
| Balder Skåne AB | 556899-9230 | Göteborg | 1 000 | 50 | 36 | – |
| Första Långgatan Fastigheter i GBG HB | 916851-7259 | Göteborg | – | 50 | 231 | – |
| Summa | | | | | 1 489 | 536 |

Not 16 • Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar. Den individuella bedömningen görs på alla kundfordringar som har förfallit till betalning med 90 dagar eller mer. Resultatet för 2015 har belastats med 8 Mkr (9) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Kundfordringarna är kortfristiga till sin natur vilket gör att de redovisas som omsättningstillgångar och motsvarar verkligt värde.

Åldersfördelning kundfordringar

| Koncernen, Mkr | 2015 | 2014 |
|-----------------------------|------------|-----------|
| –30 dagar | 109 | 10 |
| 31–60 dagar | 20 | 9 |
| 61–90 dagar | 1 | 0 |
| 91 dagar– | 24 | 17 |
| Summa | 155 | 36 |
| Osäkra kundfordringar | –24 | –17 |
| Kundfordringar netto | 130 | 19 |

Osäkra kundfordringar

| Koncernen, Mkr | 2015 | 2014 |
|--|------------|------------|
| Ingående balans | –17 | –25 |
| Förvärvat ingående balans | –9 | – |
| Årets konstaterade kundförluster | 5 | 9 |
| Årets förändring osäkra kundfordringar | –3 | –0 |
| Utgående balans | –24 | –17 |

Not 17 • Andra långfristiga fordringar

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Fordringar på intressebolag | 894 | 616 | 894 | 616 |
| Övriga långfristiga fordringar | 279 | – | 141 | – |
| Summa | 1 173 | 616 | 1 036 | 616 |

Not 18 • Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------|------------|-----------|--------------|----------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Försäkringar | 2 | 4 | – | – |
| Ränteintäkter | 3 | 2 | 2 | 2 |
| Hysesintäkter | 27 | 16 | – | – |
| Fastighetskostnader | 60 | 14 | – | – |
| Övriga poster | 15 | 9 | 2 | 5 |
| Summa | 107 | 45 | 4 | 7 |

Not 19 • Finansiella placeringar

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| <i>Noterade värdepapper</i> | | | | |
| Aktier och obligationer | 405 | 257 | 390 | 257 |
| Summa | 405 | 257 | 390 | 257 |

Finansiella placeringar värderas till verkligt värde via resultaträkningen, se not 9.

Not 20 • Aktiekapital

Per den 31 december 2015 omfattade det registrerade aktiekapitalet 182 396 852 aktier, varav 11 229 432 stamaktier av serie A, 161 167 420 stamaktier av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Balder genomförde under december en riktad nyemission om 10 miljoner stamaktier, vilket inbringade 1 705 Mkr efter emissionskostnader om 15 Mkr. Emissionen tillförde Balder ett

flertal nya svenska och utländska aktieägare. För befintliga stamaktieägare innebar emissionen en utspädningseffekt om 6 % på kapitalet. Efter emissionen och per 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder således till 182 396 852 kr fördelat på 182 396 852 aktier. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B

samt preferensaktien berättigar till en tiondels röst. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och innehav av preferensaktie berättigar till en årlig utdelning om 20,00 kr per aktie. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman.

Aktiekapitalets utveckling

| Dag | Månad | År | Händelse | Förändring antal aktier | Totalt antal aktier | Totalt antal utestående aktier | Kvotvärde per aktie, kr | Förändring aktiekapital, kr | Totalt aktie- kapital, kr |
|-----------|-----------------|-------------|---|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 27 | juni | 2005 | Starttidpunkt | | 75 386 104 | 75 386 104 | 1,00 | | 75 386 104 |
| 18 | augusti | 2005 | Apportemission | 2 000 002 | 77 386 106 | 77 386 106 | 1,00 | 2 000 002 | 77 386 106 |
| 18 | augusti | 2005 | Nedsättning av aktiekapitalet genom minskning av nominellt belopp | – | 77 386 106 | 77 386 106 | 0,01 | –76 612 245 | 773 861 |
| 18 | augusti | 2005 | Apportemission | 1 287 731 380 | 1 365 117 486 | 1 365 117 486 | 0,01 | 12 877 314 | 13 651 175 |
| 18 | augusti | 2005 | Kvittningsemision | 18 846 514 | 1 383 964 000 | 1 383 964 000 | 0,01 | 188 465 | 13 839 640 |
| 18 | augusti | 2005 | Sammanläggning av nominellt belopp till 1 krona | –1 370 124 360 | 13 839 640 | 13 839 640 | 1,00 | – | 13 839 640 |
| 27 | januari | 2006 | Apportemission | 1 000 000 | 14 839 640 | 14 839 640 | 1,00 | 1 000 000 | 14 839 640 |
| 9 | oktober | 2006 | Apportemission | 1 380 000 | 16 219 640 | 16 219 640 | 1,00 | 1 380 000 | 16 219 640 |
| | | 2008 | Återköp egna aktier | –476 600 | 16 219 640 | 15 743 040 | 1,00 | – | 16 219 640 |
| 28 | augusti | 2009 | Apportemission | 9 171 502 | 25 391 142 | 24 914 542 | 1,00 | 9 171 502 | 25 391 142 |
| 4 | juni | 2010 | Fondemission | 76 173 426 | 101 564 568 | 99 658 168 | 1,00 | – | 101 564 568 |
| 1 | februari | 2011 | Nyemission | 6 700 000 | 108 264 568 | 106 358 168 | 1,00 | 6 700 000 | 108 264 568 |
| 20 | maj | 2011 | Fondemission | 54 132 284 | 162 396 852 | 159 537 252 | 1,00 | – | 162 396 852 |
| 16 | juni | 2011 | Riktad nyemission preferensaktie | 4 000 000 | 166 396 852 | 163 537 252 | 1,00 | 4 000 000 | 166 396 852 |
| 31 | januari | 2012 | Kvittningsemision preferensaktie | 1 000 000 | 167 396 852 | 164 537 252 | 1,00 | 1 000 000 | 167 396 852 |
| 11 | oktober | 2012 | Kvittningsemision preferensaktie | 1 000 000 | 168 396 852 | 165 537 252 | 1,00 | 1 000 000 | 168 396 852 |
| 24 | maj | 2013 | Riktad nyemission preferensaktie | 500 000 | 168 896 852 | 166 037 252 | 1,00 | 500 000 | 168 896 852 |
| 22 | oktober | 2013 | Riktad nyemission preferensaktie | 3 500 000 | 172 396 852 | 169 537 252 | 1,00 | 3 500 000 | 172 396 852 |
| 19 | mars | 2014 | Avyttring återköpta aktier | 2 859 600 | 172 396 852 | 172 396 852 | 1,00 | – | 172 396 852 |
| 18 | december | 2015 | Riktad nyemission stamaktie | 10 000 000 | 182 396 852 | 182 396 852 | 1,00 | 10 000 000 | 182 396 852 |
| 31 | december | 2015 | | | 182 396 852 | 182 396 852 | 1,00 | | 182 396 852 |

Koncernen har gjort bedömningen att de utestående preferensaktierna utgör eget kapital-instrument. Bedömningen är baserad på att såväl utdelning som inlösen av preferensaktier förutsätter ett beslut av bolagsstämman där stamaktieägarna har majoritet. Därmed är det

diskretionärt från företagens sida huruvida utbetalning eller inlösen av dessa preferensaktier sker och det således inte föreligger någon kontraktuell skyldighet att betala ut pengar, vilket medför att instrumentet ska klassificeras som eget kapital. Styrelsen föreslår årsstämman att ingen

utdelning lämnas för verksamhetsåret 2015 för stamaktier (–) och för preferensaktier utdelas 20,00 kr per aktie (20,00). Alla emitterade aktier är betalda.

Not 21 • Finansiella risker och finanspolicyer

Balder är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmissig finansiering. Balder's långsiktiga mål för kapitalstrukturen är att soliditeten över tid ska vara lägst 35 % och att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2,0 gånger.

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för sex olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prISRISK, kreditrisk och valutarisk. Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall be-

drivas samt fastställer ansvarsfordelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Mål i finanspolicyen:

- soliditeten bör över tid överstiga 35 %,
- räntetäckningsgraden bör inte understiga 2,0 gånger,
- säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning,
- uppnå en långsiktig stabil kapitalstruktur.

Koncernen har marknadsmissiga covenantvillkor för sin upplåning. Dessa har varit uppfyllda under verksamhetsåret.

Uppföljning av målen sker löpande med rapportering till styrelsen inför avlämnandet av bolagets delårsrapporter.

| Finansiella mål | Mål | Utfall | |
|--|------|--------|------|
| | | 2015 | 2014 |
| Soliditet, % | | 34,1 | 35,5 |
| Soliditet (inkl. Collector AB till marknadsvärde), % | 35,0 | 37,8 | 35,5 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,0 | 5,1 | 3,4 |

Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Balder inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder hade per årsskiftet kreditfaciliteter om 4 745 Mkr varav 4 545 var outnyttjade. Balder har dessutom kreditfaciliteter som fullt ut täcker kommande betalningar för pågående byggnationer. Balder arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Av låneportföljen ska över tid 50 % inneha en kredittid på mer än två år och inte mer än 35 % av lånen bör förfalla under ett enskilt år.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor, amorteringar och utdelning på preferensaktier. Enligt finanspolicy skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick Balders likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade checkkrediter till 1 339 Mkr (806). Balders Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen ska ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen ska säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Löptidsanalys finansiella skulder

Tabellerna ovan till höger visar kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter.

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre tid än 10 år.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Hanteringen av koncernens ränteeponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäck-

Koncernen 2015-12-31

| Mkr | Inom ett år | 1-2 år | 2-3 år | 3-4 år | 4-5 år | >5 år |
|------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Förfallostruktur lån | 11 201 | 10 269 | 3 190 | 2 150 | 5 763 | 8 491 |
| Räntekostnader ¹⁾ | 878 | 873 | 868 | 863 | 858 | 4 231 |
| Leverantörsskulder | 179 | - | - | - | - | - |
| Övriga skulder | 542 | - | - | - | - | - |
| Summa | 12 799 | 11 141 | 4 058 | 3 013 | 6 620 | 12 704 |

Koncernen 2014-12-31

| Mkr | Inom ett år | 1-2 år | 2-3 år | 3-4 år | 4-5 år | >5 år |
|------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Förfallostruktur lån | 11 363 | 1 107 | 4 270 | 600 | 600 | 4 438 |
| Räntekostnader ¹⁾ | 582 | 576 | 570 | 564 | 558 | 2 701 |
| Leverantörsskulder | 74 | - | - | - | - | - |
| Övriga skulder | 297 | - | - | - | - | - |
| Summa | 12 316 | 1 683 | 4 841 | 1 164 | 1 158 | 7 139 |

Moderbolaget 2015-12-31

| Mkr | Inom ett år | 1-2 år | 2-3 år | 3-4 år | 4-5 år | >5 år |
|------------------------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|
| Förfallostruktur lån | 3 733 | 5 246 | 600 | 600 | 433 | 356 |
| Räntekostnader ¹⁾ | 241 | 240 | 239 | 238 | 237 | 1 168 |
| Leverantörsskulder | 4 | - | - | - | - | - |
| Övriga skulder | 187 | - | - | - | - | - |
| Summa | 4 165 | 5 485 | 839 | 838 | 670 | 1 524 |

Moderbolaget 2014-12-31

| Mkr | Inom ett år | 1-2 år | 2-3 år | 3-4 år | 4-5 år | >5 år |
|------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|------------|--------------|
| Förfallostruktur lån | 4 208 | 500 | 1 146 | 600 | 600 | 789 |
| Räntekostnader ¹⁾ | 203 | 203 | 202 | 201 | 200 | 983 |
| Leverantörsskulder | 5 | - | - | - | - | - |
| Övriga skulder | 145 | - | - | - | - | - |
| Summa | 4 561 | 703 | 1 348 | 801 | 800 | 1 772 |

1) Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

Känslighetsanalys

| Faktor | Förändring | Resultat-effekt före skatt, Mkr |
|------------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| Hysesintäkter | +/- 1 % | +/- 51 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | +/- 1 procentenhet | +/- 53 |
| Räntenivå för räntebärande skulder | + 1 procentenhet | - 187 |
| Fastighetskostnader | +/- 1 % | -/+ 16 |
| Värdeförändringar fastigheter | +/- 5 % | +/- 3 423 |

ningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mättillfälle överstiga 2,0 gånger. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj. Räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad ränterisk i den totala upplåningen.

Balder har i huvudsak använt sig av swappar samt räntetak för att hantera ränterisken, vilka förfaller mellan 2016 och 2026. I takt med att marknadsräntan förändras uppstår ett teoretiskt

Förfallostruktur derivat

| År | Nominellt belopp, Mkr | Ränta, % |
|---------------|-----------------------|----------|
| 2016 | 571 | 3,15 |
| 2017 | 610 | 2,04 |
| 2018 | 3 953 | 3,62 |
| 2019 | 650 | 1,53 |
| 2020 | 822 | 2,04 |
| 2021 | 4 485 | 2,53 |
| 2022 | 457 | 2,18 |
| 2023 | 1 011 | 1,39 |
| 2024 | 274 | 0,74 |
| 2025 | 1 820 | 1,39 |
| 2026 | 1 000 | 2,69 |
| Totalt | 15 653 | |

över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Derivatens redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Derivatens värderas utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringarna uppgick under 2015 till 227 Mkr (-624). Det verkliga värdet för finansiella instrument baseras på förmedlade kreditinstituts värderingar. Rimligheten i värderingen har prövats genom att låta annat kreditinstitut värdera liknande instrument på balansdagen, se känslighetsanalys ovan.

Valutarisk

Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark och Finland. Extern finansiering sker alltid i lokal valuta, vilket medför att den valutarisk som återstår motsvarar eget kapital. Balder hade per årsskiftet säkrat majoriteten av eget kapitalexponeringen via basisswappar, vilket medför att valutarisken är relativt begränsad.

Prisrisk

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av hyresnivån eller den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 51 Mkr respektive +/- 53 Mkr.

Kreditrisk

Kundfordringar

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag.

En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik.

I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Finansiell verksamhet

Den finansiella verksamheten i Balder medför exponering för kreditrisker. Det är främst motpartsrisker i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid handel med derivatinstrument. Balders finanspolicy innehåller ett särskilt motpartsreglemente i vilket maximal kreditexponering för olika motparter anges.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade Balder bindande låneavtal om sammanlagt 41 063 Mkr (22 378). Lån är upptagna i svenska kronor, danska kronor och euro. Vid årets utgång uppgick lånen i danska kronor till 1 881 MDKK och lånen i euro till 1 824 MEUR. Kreditavtalen utgörs främst av bilaterala avtal med nordiska banker samt ett certifikatprogram om 3 827 Mkr (1 500). Utstående certifikatvolym var per den 31 december 2 680 Mkr (675). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och finansiella placeringar om 1 025 Mkr (456) uppgick till 40 038 Mkr (21 922).

Avtalen kan delas upp i fem kategorier:

- lån mot ställande av säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag. Säkerheten har kompletterats med pant i dotterbolagens aktier/kommanditandelar,
 - lån mot ställande av pantbrev i fastighet,
 - certifikatprogram,
 - obligationslån.
- Räntebärande skulder är i huvudsak formellt

kortfristiga men till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs. Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas ett års avtalad amortering.

I vissa fall kompletteras säkerheten med garantier för räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Balder uppfyller alla garantier vid årsskiftet. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december 2015 till 4,4 år (4,3). Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av löptidsanalysen, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 2,2 % (2,6) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,9 år (2,3). Andelen lån med ränteförfall under kommande treårsperiod uppgick till 64 % (65).

Verkligt värde för finansiella skulder som inte är derivatinstrument har beräknats genom att diskontera det framtida kassaflödet med aktuell marknadsränta på balansdagen. Diskonteringsräntan som använts till beräkningen av verkligt värde ligger mellan 1,5 % och 3,8 %.

Räntebindning

| År | Redovisat värde, Mkr | | Ränta, % | | Andel, % | | Verkligt värde, Mkr ³⁾ | |
|--------------|----------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Inom ett år | 21 512 | 13 960 | 1,1 | 1,8 | 52 | 62 | 21 522 | 13 960 |
| 1–2 år | 304 | 500 | 3,3 | 4,3 | 1 | 2 | 304 | 500 |
| 2–3 år | 4 470 | – | 4,5 | – | 11 | – | 4 507 | – |
| 3–4 år | 1 631 | 3 000 | 3,1 | 4,7 | 4 | 13 | 1 689 | 3 000 |
| 4–5 år | 4 012 | – | 2,6 | – | 10 | – | 4 068 | – |
| >5 år | 9 134 | 4 918 | 3,2 | 3,6 | 22 | 22 | 9 143 | 4 918 |
| Summa | 41 063 | 22 378 | 2,2 | 2,6 | 100 | 100 | 41 234 | 22 378 |

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument

| Koncernen, Mkr | Lånefordringar och kundfordringar | | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen ⁴⁾ | | Övriga finansiella skulder | | Totalt redovisat värde | | Totalt verkligt värde | |
|---|-----------------------------------|------------|--|--------------|----------------------------|---------------|------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Kundfordringar | 130 | 19 | – | – | – | – | 130 | 19 | 130 | 19 |
| Andra långfristiga fordringar ³⁾ | 1 173 | 616 | – | – | – | – | 1 173 | 616 | 1 173 | 616 |
| Likvida medel | 620 | 199 | – | – | – | – | 620 | 199 | 620 | 199 |
| Finansiella placeringar ¹⁾ | – | – | 405 | 257 | – | – | 405 | 257 | 405 | 257 |
| Summa fordringar | 1 923 | 834 | 405 | 257 | – | – | 2 328 | 1 091 | 2 328 | 1 091 |
| Långfristiga räntebärande skulder ³⁾ | – | – | – | – | 39 095 | 22 157 | 39 095 | 22 157 | 39 266 | 22 157 |
| Övriga långfristiga skulder ³⁾ | – | – | – | – | 331 | – | 331 | – | 331 | – |
| Checkräkningskredit | – | – | – | – | 36 | – | 36 | – | 36 | – |
| Derivat ^{2,5)} | – | – | 1 294 | 1 086 | – | – | 1 294 | 1 086 | 1 294 | 1 086 |
| Kortfristiga räntebärande skulder ³⁾ | – | – | – | – | 1 933 | 221 | 1 933 | 221 | 1 933 | 221 |
| Leverantörsskulder | – | – | – | – | 179 | 74 | 179 | 74 | 179 | 74 |
| Summa skulder | – | – | 1 294 | 1 086 | 41 573 | 22 452 | 42 867 | 23 538 | 43 038 | 23 538 |

Not 21 • Fortsättning

| | Lånefordringar och kundfordringar | | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen ⁴⁾ | | Övriga finansiella skulder | | Totalt redovisat värde | | Totalt verkligt värde | |
|--|-----------------------------------|---------------|--|------------|----------------------------|---------------|------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Moderbolaget, Mkr | | | | | | | | | | |
| Fordringar på koncernbolag ³⁾ | 21 676 | 15 777 | – | – | – | – | 21 676 | 15 777 | 21 676 | 15 777 |
| Andra långfristiga fordringar ³⁾ | 1 036 | 616 | – | – | – | – | 1 036 | 616 | 1 036 | 616 |
| Likvida medel | 4 | 165 | – | – | – | – | 4 | 165 | 4 | 165 |
| Finansiella placeringar ¹⁾ | – | – | 390 | 257 | – | – | 390 | 257 | 390 | 257 |
| Summa fordringar | 22 715 | 16 558 | 390 | 257 | – | – | 23 106 | 16 815 | 23 106 | 16 815 |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut ³⁾ | – | – | – | – | 10 887 | 7 806 | 10 887 | 7 806 | 10 887 | 7 806 |
| Övriga långfristiga skulder ³⁾ | – | – | – | – | 126 | – | 126 | – | 126 | – |
| Checkräkningskredit | – | – | – | – | 36 | – | 36 | – | 36 | – |
| Derivat ^{2,5)} | – | – | 737 | 936 | – | – | 737 | 936 | 737 | 936 |
| Skulder till koncernbolag ³⁾ | – | – | – | – | 4 507 | 3 952 | 4 507 | 3 952 | 4 507 | 3 952 |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut ³⁾ | – | – | – | – | 45 | 37 | 45 | 37 | 45 | 37 |
| Leverantörsskulder | – | – | – | – | 4 | 5 | 4 | 5 | 4 | 5 |
| Summa skulder | – | – | 737 | 936 | 15 604 | 11 801 | 16 341 | 12 736 | 16 341 | 12 736 |

1) Nivå 1 – värderas till verkligt värde utifrån noterade marknadsvärden på aktiv marknad för identiska tillgångar.

2) Nivå 2 – värderas till verkligt värde utifrån annan observerbar data för tillgångar och skulder än marknadsvärden enligt nivå 1.

3) Nivå 3 – värderas till verkligt värde utifrån data för tillgångar och skulder som inte baseras på observerbar marknadsdata.

4) Finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel.

5) Derivat har nettoredovisats som skuld. I skulden ingår positiva värden i koncernen om 20 Mkr (–) samt i moderbolaget om 10 Mkr (–).

Not 22 • Checkkredit

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Beviljad kreditlimit | 350 | 350 | 300 | 300 |
| Utnyttjad del | –36 | – | –36 | – |
| Outnyttjad del | 314 | 350 | 264 | 300 |

Not 23 • Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------|------------|------------|--------------|-----------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Personalkostnader | 63 | 22 | 8 | 7 |
| Räntekostnader | 166 | 70 | 35 | 34 |
| Förskottsbetalda hyror | 392 | 361 | – | – |
| Fastighetskostnader | 186 | 69 | – | – |
| Övriga poster | 38 | 17 | 3 | 2 |
| Summa | 845 | 538 | 47 | 44 |

Not 24 • Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Ställda säkerheter | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Mkr | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 31 945 | 22 358 | – | – |
| Aktier i koncernbolag | 13 377 | 2 255 | – | – |
| Reverser | – | – | 6 819 | 5 898 |
| Summa | 45 322 | 24 613 | 6 819 | 5 898 |
| Eventalförpliktelser | | | | |
| Mkr | | | | |
| Borgen för dotterbolag | – | – | 13 986 | 13 542 |
| Borgen för intressebolag | 1 596 | 1 486 | 1 596 | 1 486 |
| Övriga garantier | 321 | – | – | – |
| Summa | 1 916 | 1 486 | 15 582 | 15 028 |

Not 25 • Kassaflödesanalys

| Likvida medel | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Mkr | | | | |
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel: | | | | |
| Kassa och bank | 620 | 199 | 4 | 165 |
| Summa enligt balansräkningen | 620 | 199 | 4 | 165 |
| Summa enligt kassaflödesanalysen | 620 | 199 | 4 | 165 |
| Betalda räntor och derivatkostnader | | | | |
| Mkr | | | | |
| Erhållen ränta | 32 | 27 | 18 | 16 |
| Betald ränta | -330 | -419 | -92 | -147 |
| Betald derivatkostnad | -288 | -198 | -242 | -161 |
| Summa | -586 | -591 | -315 | -292 |

Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader för 2015 samt 2014 är ej likviditetspåverkande.

Not 26 • Andelar i koncernbolag

| Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag | | | | | Redovisat värde | |
|---|----------------------|-----------|---------------|----------|-----------------|--------------|
| Dotterbolag | Organisations-nummer | Säte | Antal andelar | Andel, % | 2015 | 2014 |
| Balder Storstad AB | 556676-4378 | Göteborg | 1 172 306 | 100 | 1 046 | 1 046 |
| Balder Mellanstad AB | 556514-4291 | Göteborg | 1 938 000 | 100 | 150 | 150 |
| Din Bostad Sverige AB | 556541-1898 | Göteborg | 18 500 000 | 100 | 626 | 626 |
| Egby Vindkraftverk AB | 556760-5919 | Göteborg | 1 000 | 100 | 0 | 0 |
| Balder Danmark ApS | 34058016 | Köpenhamn | 80 000 | 100 | 0 | 0 |
| Summa | | | | | 1 822 | 1 822 |

Balderkoncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 % i ytterligare 263 bolag (238) vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

| Moderbolaget, Mkr | 2015 | 2014 |
|--|--------------|--------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående balans | 1 822 | 1 822 |
| Årets förändring | – | – |
| Utgående balans | 1 822 | 1 822 |

Not 27 • Fordringar på/skulder till koncernbolag

| Moderbolaget, Mkr | Fordringar | | Skulder | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Ingående balans | 15 777 | 11 506 | 3 952 | 2 782 |
| Förändring utlåning till dotterbolag | 5 900 | 4 271 | 555 | 1 170 |
| Utgående balans | 21 676 | 15 777 | 4 507 | 3 952 |

Fastställd amorteringsplan saknas.

Not 28 • Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fastighets AB Balders samarbete avseende bostadsfastigheter med Tredje AP-fonden var villkorat av ett godkännande från Konkurrensmyndigheten. Godkännandet har skett och affären slutförts. Balder har också efter räkenskapsårets utgång förvärvat 49 % av

Sjaelsö Management Aps i Danmark. Sjaelsö Management är en av de större aktörerna inom projektutveckling och bygglösning i Danmark. I januari månad har samtliga fastigheter i Skara och Töreboda sålts samt fastigheten Miklaholt 2 i Stockholm.

Not 29 • Närstående

Närståenderelationer

Koncernen

Koncernen står under betydande inflytande från Erik Selin Fastigheter AB som innehar 49,5 % (51,3) av rösterna i moderbolaget Fastighets AB Balder. Moderbolaget i den största koncernen där Balder ingår är Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 26, Andelar i koncernbolag.

Sammanställning över närstående-transaktioner

Koncernen

Erik Selin Fastigheter AB har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Balder för 2 Mkr (2).

Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 117 Mkr (98). Moderbolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 21 676 Mkr (15 777). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Intressebolag

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Balderkoncernen intressebolag enligt not 15, Andelar i intressebolag.

Under verksamhetsåret har intressebolagen köpt förvaltnings- och administrativa tjänster för sina koncerner av Balder uppgående till 27 Mkr (23). Därutöver köps tjänster från

Collector AB (publ). Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 910 Mkr (616). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 65,3 % (66,9) av rösterna i Balder. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4, Anställda och personalkostnader.

Not 30 • Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, val av och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 13, Förvaltningsfastigheter.

Balder redovisar sina fastigheter enligt verkligt värdemetoden vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Balder genomför en intern värdering av fastigheterna vid varje kvartalsrapport. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året.

Skatt

Balder förfogar över förlustavdrag, vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Balder kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv, med undantag för förvärvet av Sato Oyj som klassificerats som ett rörelseförvärv.

Not 31 • Uppgifter om moderbolaget

Fastighets AB Balder (publ) är ett svensk-registrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Adressen till huvudkontoret är Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadressen är Vasagatan 54.

Koncernredovisningen för år 2015 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Not 32 • Rörelseförvärv

Uppgifter om köpeskilling och förvärvade nettotillgångar framgår nedan:

Mkr

Köpeskilling

| | |
|--|--------------|
| Likvida medel | 444 |
| Stamaktier som emitterats, efter emissionskostnader | 1 705 |
| Summa erlagd köpeskilling för 22,9 % av de utestående aktierna i Sato | 2 149 |
| Verkligt värde på de andelar som förvärvats i Q2 och Q3 (30,4 %) (före rörelseförvärvet till bestämmande inflytande) ¹⁾ | 2 855 |
| Köpeskilling | 5 004 |

1) Omvärderingseffekten med avdrag för förvärvsrelaterade kostnader uppgår till 9 Mkr och redovisas på raden Övriga intäkter/kostnader i Koncernens rapport över totalresultat.

Den 1 april 2015 genomförde Balder det första förvärvet av aktier i Sato Oyj motsvarande ca 21 % av utestående aktier och röster. Balder har härefter successivt förvärvat ytterligare aktier och det totala innehavet av aktier och röster i Sato uppgick innan förvärvet till bestämmande inflytande till 30,4 %. Per den 30 december 2015 tillträdde Balder ytterligare 22,9 % av de utestående aktierna, därefter uppgår Balders ägande i Sato till 53,3 %. Då bestämmande inflytande erhållits konsolideras Sato i koncernens balansräkning per 31 december 2015. Sato är ett av Finlands största bostadsfastighetsbolag med högkvalitativa fastigheter i bra lägen som kompletterar Balders befintliga verksamhet och fastighetsportfölj. Antalet anställda i Sato per den 31 december uppgick till 170 personer, varav 110 kvinnor.

Not 32 · Fortsättning

De tillgångar och skulder som redovisas till följd av förvärvet är följande:

| Mkr | |
|--|--------------|
| Tillgångar och skulder i Sato ¹⁾ | |
| Förvaltningsfastigheter | 26 477 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 37 |
| Kortfristiga fordringar | 236 |
| Likvida medel och finansiella placeringar | 569 |
| Uppskjuten skatteskuld | -1 691 |
| Räntebärande skulder | -15 312 |
| Derivat | -435 |
| Övriga skulder | -499 |
| Förvärvade identifierbara nettotillgångar | 9 382 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -4 377 |
| Förvärvade nettotillgångar | 5 004 |

1) Redovisat värde i koncernen 2015-12-31.

Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter tillägg för förvärvade likvida medel:

| Mkr | |
|--|---------------|
| Kontant köpeskilling | -3 068 |
| Stamaktier som emitterats, efter emissionskostnader | -1 705 |
| Summa kassaflöde för att förvärva dotterföretag | -4 773 |
| Avgår: Förvärvade tillgodohavanden | |
| Förvärvade likvida medel | 554 |
| Summa förvärvade likvida medel | 554 |
| Nettoutflöde av likvida medel, investeringsverksamheten | -4 219 |

Val av redovisningsprincip för innehav utan bestämmande inflytande

Koncernen redovisar innehav utan bestämmande inflytande i ett förvärvat företag, antingen till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar.

Detta principval görs för varje enskilt rörelseförvärv. För innehav utan bestämmande inflytande i Sato har koncernen valt att redovisa innehav utan bestämmande inflytande till dess verkliga värde av de förvärvade identifierade nettotillgångarna.

Verkligt värde på de 10 000 000 stamaktier som utfärdades som del av köpeskillingen för Sato baserades på en teckningskurs om 172 kronor per aktie. Transaktionskostnaderna om 15 Mkr, vilka är direkt hänförliga till nyemissionen har redovisats som en avdragspost från eget kapital.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse

Om förvärvet hade genomförts den 1 januari 2015 visar konsoliderad pro forma per den 31 december 2015 på hyresintäkter om 5 044 Mkr samt årets resultat om 5 873 Mkr. Dessa belopp har beräknats genom användning av dotterföretagets resultat med justering för eventuella skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och dotterföretaget.

Förvärvsrelaterade kostnader

Förvärvsrelaterade kostnader på 94 Mkr (varav finsk stämpelskatt 83 Mkr), som inte var direkt hänförliga till nyemissionen, ingår i raden Övriga intäkter/kostnader i Koncernens rapport över totalresultat samt i den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen.

Not 33 · Övriga intäkter/kostnader

I posten Övriga intäkter/kostnader ingår 9 Mkr relaterade till rörelseförvärvet av Sato

Oj, för mer information se not 32 avseende Rörelseförvärv.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 6 april 2016. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 10 maj 2016. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning (-) lämnas för stamaktier och för preferensaktier utdelas 20,00 kr per aktie (20,00) för verksamhetsåret 2015.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandard som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationell redovisningsstandard. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild

av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 6 april 2016

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svärdröm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Fastighets AB Balder (publ), org.nr 556525-6905

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Balder (publ) för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 59–92.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar

revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens

och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Balder (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 6 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svärdröm

Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av skrivna regler och praxis genom vilka ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Regelverket har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den så kallade Koden och genom självreglering. Koden bygger på principen följd eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte alltid behöver följas om motiv finns och förklaras.

Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarstagande ägarroll och skapa en väl avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och verkställande ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten. Koden innebär även att viss information ska hållas tillgänglig på webbplatsen. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Balder tillämpar Koden och den är avsedd att utgöra ett led i självreglering inom svenskt näringsliv.

Bolagsordning

Bolagets firma är Fastighets AB Balder och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse har sitt säte i Göteborg.

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolagsordningen, som finns tillgänglig på Balders webbplats, innehåller bland annat uppgifter om aktiekapital, antal aktier, aktieslag och företrädesrätt, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ, där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter kan utövas. Styrelsen och revisorer i bolaget utses av årsstämman på förslag av val-

beredningen. Årsstämman fattar också beslut om ändringar i bolagsordningen och om förändring av aktiekapitalet. För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget inom viss fastställd tid. Aktieägare som önskar att få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman kan normalt begära detta om begäran sker i god tid före stämman hos Balders styrelse.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver den svenska aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädda aktierna och avgivna röster.

Årsstämma 2015

Vid årsstämman den 6 maj 2015 på Radisson BLU Scandinavia Hotel i Göteborg representerades 239 aktieägare, vilka företrädde ca 75 % av det totala antalet röster. Samtliga styrelseledamöter samt bolagets revisor var närvarande vid stämman. Årsstämman fastställde räkenskaper för 2014 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2014.

Följande beslut fattades på årsstämman den 6 maj 2015;

- ingen utdelning lämnas till stamaktieägarna och till preferensaktieägarna ska utdelning lämnas kvartalsvis med 5 kr per aktie, dock högst 20 kr,
- styrelsen ska, för tiden fram intill nästa

årsstämma har hållits, bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter,

- arvode till styrelsen ska utgå med ett fast arvode om 460 000 kr, varav 160 000 kr till ordföranden och 100 000 kr till övriga styrelseledamöter som inte är fast anställda i bolaget. Beloppet inkluderar ersättning för utskottsarbete,

- omval av styrelseledamöterna Christina Rogestam, Erik Selin, Fredrik Svensson, Sten Dunér och Anders Wennergren. Samtliga ledamöter är valda till och med årsstämman 2016. Christina Rogestam omvaldes till styrelsens ordförande,

- godkännande av de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare,

- mandat för styrelsen att kunna besluta om nyemission av högst 5 000 000 preferensaktier och/eller aktier i serie B motsvarande högst 10 % av befintligt aktiekapital. Nyemissionen ska användas av bolaget som betalning av förvärv av fastigheter eller förvärv av aktier eller andelar i juridisk person som äger fastighet eller för att kapitalisera bolaget inför sådana förvärv eller i övrigt kapitalisera bolaget,
- mandat för styrelsen att kunna besluta om återköp och överlåtelse av bolagets egna aktier i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

Protokoll fört vid årsstämman den 6 maj 2015 finns tillgängligt på bolagets webbplats. Årsstämman 2016 äger rum den 10 maj klockan 16.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsporsavenyn 36–38 i Göteborg. Information om årsstämman publiceras på www.balder.se.

Aktien och ägarna

Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap. Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare till 17 155 st. Balder genomförde under december en riktad nyemission om 10 miljoner stamaktier, vilket tillförde 1 705 Mkr efter emissionskostnader. För befintliga stamaktieägare innebar emissionen en utspädningseffekt om 6 procent på kapitalet. Balders aktiekapital uppgick efter emissionen och per den 31 december 2015 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 och 161 167 420 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för antalet av denne ägda och företrädda aktier. Ytterligare information om aktier och aktiekapital finns på sidorna 13–15, Aktien och ägarna.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamöten utsågs. Styrelsen har under 2015 bestått av fem ledamöter och svarar för bolagets organisation och förvaltning (mer information om bolagets styrelse finns på sidan 99 samt på www.balder.se). Styrelsen arbetar efter en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår börsens utbildning enligt börskontraktet. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bland annat regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag.

För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter samt mer än en tredjedel av det totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsens arbete regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolags-

ordningen, Kodex och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete.

Styrelsen i Balder består av personer som har en bred erfarenhet och kompetens från fastighetsbranschen, affärsutveckling och finansiering. Flertalet av ledamöterna har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag.

I styrelsen är de båda stora ägarna Erik Selin Fastigheter AB och Arvid Svensson Invest AB representerade genom Erik Selin och Fredrik Svensson.

Balders firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseordföranden Christina Rogestam, VD Erik Selin och ekonomidirektör Magnus Björndahl, två i förening.

Styrelsens uppgifter och ansvar

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt.

Styrelsen ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Styrelsen ska vidare tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Dessa återfinns i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen. Styrelsens ledamöter ska inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter. Belönings- och ersättningsfrågor för VD bereds av styrelsens ordförande och föredras för övriga i styrelsen innan beslut. Styrelsens uppgift innefattar, utan att vara begränsad därtill, följande:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policyer och mål för bolaget och den koncern som bolaget är moderbolag för,
- fastställa bolagets och koncernens övergripande organisation,
- utse och entlediga VD,
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem,
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets och koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten,
- årligen fastställa ny arbetsordning och

instruktion för VD,

- godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsbokslut som bolaget ska offentliggöra,
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan,
- fastställa erforderliga riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället i syfte att säkerställa dess långsiktigt värdeskapande och hållbarhetsperspektiv,
- tillse att bolaget har ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med.

Styrelsens ordförande

Det åligger styrelsens ordförande att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Det åligger därvid ordföranden att, utan att vara begränsad därtill, följande:

- organisera och leda styrelsens arbete och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete,
- tillse att styrelsens arbete sker i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställts effektivt,
- genom kontakter med VD löpande följa bolagets utveckling och fungera som en diskussionspartner,
- tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete,
- tillse att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska behandlas på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Ordförande i utskotten ska vara styrelsens ordförande.

Styrelsemöte

Styrelsen ska, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla styrelsemöte vid minst fyra tillfällen årligen. VD och/eller ekonomidirektören ska som huvudregel vara föredragande i styrelsen. Bolagets medarbetare, revisor eller annan extern konsult ska adjungeras till styrelsemöten för att delta och föredra ärenden vid behov.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelseordföranden har utslagsröst vid lika röstetal.

Styrelsens arbete

Balders styrelse har under 2015 haft 9 styrelsemöten, varav ett konstituerande. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst fem ordinarie styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte, per kalenderår. Styrelsemöten hålls i samband med bolagets rapportering. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på hyres-, fastighets- och kreditmarknaden. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2015 kan nämnas förvävsstrategier, kapitalstruktur och finansieringssituation, företagssamma policyer samt arbetsordning för styrelsen. På de extra styrelsemötena har bland annat beslut tagits kring nyemission och förvärv av aktier i Sato Oyj.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen genomförde under året en utvärdering av sitt styrelsearbete. Avsikten med utvärderingen är att vidareutveckla styrelsens arbetsmetoder och effektivitet, samt klargöra huvudinriktningen för styrelsens framtida arbete. Utvärderingen fungerar dessutom som ett redskap för att säkerställa att rätt kompetens och kunskap finns i styrelsen. Vid genomförandet av den årliga utvärderingen ombads styrelseledamöterna att, utifrån sitt eget perspektiv, diskutera med övriga styrelseledamöter olika områden som rör styrelsens arbete. Slutsatserna har dokumenterats i protokoll. De områden som diskuterades och utvärderades för 2015 avsåg bland annat styrelsens sammansättning, kompetens,

Styrelsens sammansättning, antal möten och närvaro

| Namn | Invald | Oberoende ¹⁾ | Närvarande möten | | |
|--------------------|--------|-------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| | | | Styrelsemöten | Revisionsutskott | Ersättningsutskott |
| Christina Rogestam | 2006 | Ja | 9/9 | 1/1 | 1/1 |
| Erik Selin | 2005 | Nej | 9/9 | — | — |
| Fredrik Svensson | 2005 | Nej | 9/9 | 1/1 | 1/1 |
| Sten Dunér | 2007 | Ja | 8/9 | 1/1 | 1/1 |
| Anders Wennergren | 2009 | Ja | 9/9 | 1/1 | 1/1 |

1) Oberoendet utgår ifrån såväl oberoende till bolaget som bolagsledningen som till de större aktieägarna (>10 %).

effektivitet samt styrelsens fokusområden framgent. Områdena som omfattas av styrelseutvärderingen kan variera från ett år till ett annat för att reflektera utvecklingen av styrelsens arbete.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet har, i förhållande till styrelsen, en beredande funktion i frågor om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar och ersättningsnivåer till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt utarbeta förslag till nya riktlinjer för ersättningsprinciper och andra anställningsvillkor. Inför årsstämmans beslut ska styrelsen föreslå principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Utifrån årsstämmans beslut åligger det ersättningsutskottet att besluta om ersättning till VD och övriga befattningshavare. Ersättningsutskottet består av samtliga externa styrelseledamöter och ska sammanträffa minst en gång per år. För ytterligare information se not 4, Anställda och personalkostnader.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska svara för beredning av styrelsens arbete med att kvalitets-säkra bolagets finansiella rapportering, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvode till dem samt att trygga en kvalificerad oberoende granskning av bolaget. Revisionsutskottet ska träffa bolagets revisorer minst en gång per kalenderår. Under 2015 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor en gång samt erhållit en rapport över utförd granskning.

Jäv

Styrelseledamot eller VD får inte handlägga frågor rörande avtal mellan sig själv och bolaget eller koncernen. Denne får inte heller handlägga fråga om avtal mellan bolaget och tredje man, om denne har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets. Med avtal som avses ovan jämställs rättegång eller annan talan. Det åligger styrelseledamot eller VD att i förekommande fall upplysa om en jävsituation skulle föreligga.

Valberedning

Årsstämman beslutar om tillvägagångssättet för val av styrelse och i förekommande fall revisorer. Årsstämman 2015 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2016 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande samt ersättning till såväl styrelseledamöter som revisorer.

Valberedningens förslag offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman. Aktieägare ges möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Årsstämman 2015 fastställde valberedningens förslag att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägar-konstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ordförande i valberedningen ska vara Lars Rasin. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare som de företräder ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Om Lars Rasin avgår som ordförande i valberedningen ska bolagets styrelseordförande utse ny ordförande i valberedningen fram till nästa stämma i bolaget.

Valberedningen inför årsstämman 2016 består av Christian Hahne, företrädande Erik Selin Fastigheter AB, Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB samt ordförande Lars Rasin.

Valberedningen har beslutat att föreslå omval av nuvarande styrelseledamöterna Christina Rogestam, Fredrik Svensson, Sten Dunér, Anders Wennergren och Erik Selin. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Christina Rogestam.

Verkställande direktör och ledning

VD ansvarar för den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och policyer som styrelsen beslutar om. VD ska rapportera om Balders utveckling till styrelsen och upprätta dagordning för styrelsemöten enligt en fastställd agenda. Inför styrelsemöten ska VD tillse att erforderligt material sammanställs och distribueras till styrelseledamöterna.

Ledningen sammanträder normalt en gång per månad med en stående agenda, innefattande bland annat fastighetsaffärer samt finans- och övergripande förvaltningsfrågor. Koncernledningen består av sex personer och omfattar resurser som VD, ekonomi, finans, förvaltning, fastighetstransaktioner samt personal. Mer information om bolagets VD och ledning finns på sidan 100.

Revision

Bolagets årsredovisning och styrelsens och VD:s förvaltning granskas av bolagets revisor som avger en revisionsberättelse för räkenskapsåret till årsstämman.

Revisorn redovisar sin revisionsplan för året samt synpunkter på bokslutet och årsredovisningen för styrelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes vid den ordinarie årsstämman den 7 maj 2013 till revisorsbolag under en period om fyra år till den ordinarie årsstämman 2017. Huvudansvarig revisor är Helén Olsson Svärdröm.

Inför årsstämman 2016

Inför årsstämman den 10 maj 2016 föreslår styrelsen:

- ingen aktieutdelning lämnas till stamaktieägarna,
- till preferensaktieägarna lämnas kvartalsvis utdelning med 5 kr per aktie, dock högst 20 kr,

- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att till nästa årsstämma återköpa och överlåta B-aktier i Balder motsvarande högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget,
- ett förnyat mandat för styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av preferens- och/eller stamaktier i serie B motsvarande högst 10 procent av befintligt aktiekapital. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.

Inför årsstämman den 10 maj 2016 föreslår valberedningen:

- omval av nuvarande styrelseledamöterna Christina Rogestam, Fredrik Svensson, Sten Dunér, Anders Wennergren och Erik Selin. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Christina Rogestam,
- arvode till styrelsen föreslås utgå med 160 000 kr till ordföranden och 100 000 kr till övriga styrelseledamöter som inte är fast anställda i bolaget. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- att stämman beslutar att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ordförande i valberedningen ska vara Lars Rasin. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare som de företräder ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts.

Information till aktiemarknaden

Balder lämnar delårsrapporter för verksamheten tre gånger per år; per den 31 mars, per den 30 juni samt per den 30 september. Därutöver redovisar Balder helårsbokslut per den 31 december i sin bokslutskommuniké samt offentliggör årsredovisning i god tid före ordinarie årsstämma.

Årsredovisningen för 2015 finns tillgänglig för distribution och på Balders webbplats. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på www.balder.se.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende finansiell rapportering. Med finansiell rapportering avses delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Denna beskrivning utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

Balders interna kontroll följer ett etablerat ramverk, Internal Control – Integrated Framework, som består av fem komponenter. Dessa komponenter är kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön. En bra kontrollmiljö bygger på tydligt definierade och kommunicerade beslutsvägar och riktlinjer mellan olika nivåer i organisationen, som tillsammans med företagskulturen och gemensamma värderingar bildar förutsättningarna för att styra Balder på ett professionellt sätt. I grunden för Balders interna kontroll ligger den decentraliserade organisationen med 1 177 fastigheter, i var sin resultatenheter, som förvaltas från regionkontoren. Som ett stöd för kontrollmiljön och för att ge nödvändig vägledning till olika befattningshavare finns ett antal dokumenterade styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer, styrelsens arbetsordning, beslutsordning, regler för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. Styrande dokument uppdateras vid behov för att alltid spegla gällande lagar och regler.

Riskbedömning

Fokus läggs på att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga i Balders resultat- och balansposter i den finansiella rapporteringen och vilka åtgärder som kan reducera dessa risker. Riskhanteringen finns inbyggda i ovan nämnda dokument för kontrollmiljön.

Olika metoder används för att värdera

och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt, för Balder, gällande policyer och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning. Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

De mest väsentliga riskerna som har identifierats i samband med den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastighetsbeståndet, uppskjuten skatt, räntebärande skulder, refinansiering, skatt och moms samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tidpunkt ger en rättvisande bild finns ett antal kontrollaktiviteter inbyggda. Dessa aktiviteter involverar olika nivåer i organisationen, från styrelse och företagsledning till övriga medarbetare. Kontrollaktiviteterna syftar till att i rätt tid förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Aktiviteterna består av godkännande och redovisning av affärstransaktioner, uppföljning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, generella och applikationsspecifika IT-kontroller, avstämning av externa motparter och resultatuppföljning på olika nivåer i organisationen. Andra aktiviteter är uppföljning av redovisningsprocessen inklusive bokslut

och koncernredovisning och dess överensstämmelse med tillämpliga regelverk, godkännande av rapporteringsverktyg, redovisnings- och värderingsprinciper samt fullmakts- och behörighetsstrukturer.

Balders regionkontor deltar i den grundläggande kontrollen, uppföljningen samt analysen på respektive region. För att säkerställa kvalitén på regionernas finansiella rapportering sker en utvärdering tillsammans med koncernens controllers.

Uppföljningen på regionnivå tillsammans med de kontroller och analyser som sker på koncernnivå är en viktig del i den interna kontrollen, för att säkerställa att den finansiella rapporteringen i allt väsentligt inte innehåller några felaktigheter.

Information och kommunikation

Balder har fastställt hur information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen ska ske för att bolagets informationsgivning ska ske på ett effektivt och korrekt sätt. Balder har riktlinjer för hur den finansiella informationen kommuniceras mellan ledning och övriga medarbetare. Riktlinjer, uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal genom muntlig och skriftlig information samt på Balders intranät. Styrelsen får ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från möten och rapporter från bolagets revisorer.

Uppföljning

En ändamålsenlig process finns för löpande

uppföljning och årlig utvärdering av efterlevnaden av interna policyer, riktlinjer och koder samt av ändamålsenlighet och funktionalitet i etablerade kontrollaktiviteter. Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt, för Balder, gällande policyer och regler. Det är koncernens redovisnings- och controllerfunktion som har det löpande ansvaret för uppföljning och rapportering sker till företagsledningen avseende eventuella brister. Uppföljning sker såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Bolagets revisorer redovisar vid minst ett tillfälle per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen med avseende på den finansiella rapporteringen.

Behov av internrevision

Balder har en decentraliserad organisation som förvaltar 1 177 fastigheter från regionerna. I moderbolaget bedrivs finansverksamheten och ekonomifunktionen för hela koncernen.

I moderbolaget finns en controllerfunktion som följer upp regionkontorens förvaltning samt finansverksamheten i moderbolaget. Balders storlek och den decentraliserade organisationen tillsammans med controllerfunktionen i moderbolaget medför att det inte för tillfället är motiverat att ha en särskild internrevisionsenhet.

Göteborg den 6 april 2016

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i Fastighets AB Balder, org nr 556525-6905

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2015 på sidorna 94-98 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser

vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport

har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Göteborg den 6 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svärdröm
Auktoriserad revisor

Styrelse



Christina Rogestam

Född 1943.
Styrelsens ordförande sedan 2006.

Utbildning och erfarenheter

Fil. kand. samhällskunskap. Tidigare VD och koncernchef för Akademiska Hus AB, ledamot i Fastighets AB Stenvalvet.

Aktieinnehav i Balder

66 600 B-aktier, 3 000 B-aktier och 2 080 preferensaktier via bolag.



Anders Wennergren

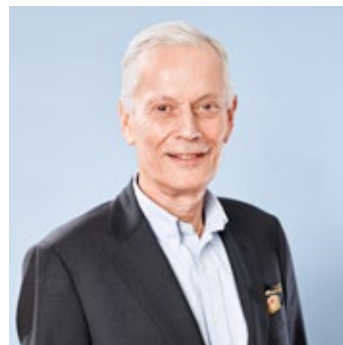
Född 1956.
Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning och erfarenheter

Jur. kand. Advokat och partner i Advokatfirman Glimstedt. Styrelseledamot i Serneke AB.

Aktieinnehav i Balder

2 050 B-aktier och 245 000 B-aktier via bolag.



Sten Dunér

Född 1951.
Styrelseledamot sedan 2007.

Utbildning och erfarenheter

Civilekonom. VD för Länsförsäkringar AB. Styrelseordförande i Länsförsäkringar Bank, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Fondliv. Ledamot i Länsförsäkringar Liv och Svensk Försäkring samt Försäkringsbranschens Arbetsgivareorganisation.

Aktieinnehav i Balder

Inget aktieinnehav i Balder.



Fredrik Svensson

Född 1961.
Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning och erfarenheter

Civilekonom. VD för AB Arvid Svensson, styrelseordförande i Klövern AB.

Aktieinnehav i Balder

2 915 892 A-aktier samt 13 542 540 B-aktier, samtliga via bolag.



Erik Selin

Född 1967.
Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning och erfarenheter

Gymnasieekonom. VD för Fastighets AB Balder. Styrelseordförande i Skandrenting AB, styrelseledamot och vice ordförande i Collector Bank AB (publ), styrelseledamot i Västsvenska Handelskammaren, Astrid Lindgrens värld och Hexatronic Scandinavia AB.

Aktieinnehav i Balder

10 500 B-aktier och 500 preferensaktier samt 8 309 328 A-aktier och 57 200 400 B-aktier via bolag.

Balders styrelse

Balders styrelse består av fem personer, inklusive ordföranden. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig: Helén Olsson Svärdström
född 1962. Revisor i bolaget sedan 2015.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
valdes på årsstämman 7 maj 2013 för en period om fyra år.

Ledning



Erik Selin

Född 1967.
VD för Fastighets AB Balder.

Utbildning och erfarenheter
Gymnasieekonom. Anställd sedan 2005.

Aktieinnehav i Balder
10 500 B-aktier och 500 preferensaktier
samt 8 309 328 A-aktier och 57 200 400
B-aktier via bolag.



Magnus Björndahl

Född 1957.
Ekonomidirektör.

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom. Anställd sedan 2008.

Aktieinnehav i Balder
21 000 B-aktier.



Petra Sprangers

Född 1965.
Personal- och administrativ chef.

Utbildning och erfarenheter
Gymnasieekonom. Anställd sedan 2007.

Aktieinnehav i Balder
Inget aktieinnehav i Balder.



Benny Ivarsson

Född 1955.
Fastighetschef.

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom. Anställd sedan 2006.

Aktieinnehav i Balder
12 494 B-aktier och 8 500 preferensaktier
samt 12 720 B-aktier via bolag.



Sharam Rahi

Född 1973.
Förvaltningschef och vice VD.

Utbildning och erfarenheter
Grundskola. Anställd sedan 2005.

Aktieinnehav i Balder
737 822 B-aktier samt 788 978 B-aktier
och 20 000 preferensaktier via bolag.



Marcus Hansson

Född 1974.
Finanschef.

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom. Anställd sedan 2007.

Aktieinnehav i Balder
156 500 B-aktier.

Fastighetsförteckning

Uthyrbar yta, kvm

| Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Byggår | Fastighetskategori | Tomträtt | Kontor | Handel | Industri/Lager | Utbilning/Vård | Hotell | Bostad | Övrigt | Totalt | Taxeringsvärde, Mkr |
|---------------------------|----------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|----------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|
| Region Helsingfors | | | | | | | | | | | | | | |
| ● | Fi, Sato | Flera fastigheter | | Bostad | | | | | | | 942 551 | | 942 551 | |
| Totalt Helsingfors | | | | | | | | | | | 942 551 | 942 551 | | |
| Region Stockholm | | | | | | | | | | | | | | |
| | Botkyrka | Freja 2 | Balders väg 10 | 1973 | Bostad | | | | | | 7 060 | 220 | 7 280 | 51 |
| | Botkyrka | Freja 3 | Balders väg 1 | 1973 | Bostad | | | | | | 7 060 | 220 | 7 280 | 50 |
| | Botkyrka | Hallunda 4:11 | Iduns väg 1-16 | 1900 | Övrigt | Ja | | | | | | | | |
| | Botkyrka | Hallunda 4:9 | Balders väg 1-16 | 1900 | Övrigt | Ja | | | | | | | | |
| | Botkyrka | Idun 2 | Iduns väg 10 | 1972 | Bostad | | | | | | 7 060 | 256 | 7 316 | 51 |
| | Botkyrka | Idun 3 | Iduns väg 1 | 1972 | Bostad | | | 255 | | | 6 795 | | 7 050 | 52 |
| | Huddinge | Bäckgården 8 | Vårby Centrum | 1974 | Kontor | Ja | 2 719 | 2 550 | 381 | | | 2 238 | 7 888 | 49 |
| | Huddinge | Vårby Gärd 1:16 | Krongårdsvägen 1 | 1973 | Bostad | | 352 | 37 | 439 | | 49 688 | 4 262 | 54 778 | 375 |
| | Järfälla | Säby 3:29 | Korpralsvägen 10 | 2008 | Bostad | | 10 | | 372 | | 4 962 | 8 | 5 352 | 81 |
| | Lidingö | Fjällräven 1 | Karins Allé 3-7, Vesslevägen 3 | 1900 | Bostad | | | | 100 | 4 300 | 2 561 | | 6 961 | |
| | Nacka | Sicklaön 354:1 | Ektorpsvägen 2 | 1979 | Kontor | | 6 111 | 3 925 | 1 134 | 5 726 | 1 385 | 320 | 18 601 | 113 |
| | Nacka | Sicklaön 363:2 | Värmdövägen 84 | 1986 | Hotell | | 2 368 | | | 8 365 | | | 10 733 | 94 |
| | Nacka | Älta 9:130 | Ältavägen 170 | 1992 | Handel | | | 960 | | | 880 | | 1 840 | 19 |
| | Nynäshamn | Musköten 1 | Björn Barkmans väg 1 | 1968 | Bostad | | 206 | 132 | | | 21 275 | 1 204 | 22 817 | 140 |
| | Solna | Banken 14 | Hotellgatan 11 | 1965 | Hotell | | 93 | | | 11 444 | | | 11 537 | 113 |
| | Solna | Puman 1 | Bangatan 21 | 1972 | Kontor | | 2 004 | 131 | | | | | 2 135 | 16 |
| | Stockholm | Berget 2 | Västmannagatan 13 | 1929 | Hotell | | | | | 1 176 | 339 | | 1 515 | 31 |
| | Stockholm | Doggen 1 | Vinthusvägen 157 | 1974 | Kontor | | 1 650 | | | | | | 1 650 | 7 |
| | Stockholm | Doggen 2 | Vinthusvägen 159 | 1984 | Kontor | Ja | 4 721 | | | | | | 4 721 | 28 |
| | Stockholm | Fiskaren Större 3 | Götgatan 21 | 1929 | Bostad | | 235 | 993 | | | 1 375 | | 2 603 | 53 |
| | Stockholm | Gladan 3 | Sankt Göransgatan 159 | 1948 | Kontor | Ja | 5 346 | 124 | | | | | 5 470 | 83 |
| | Stockholm | Granen 21 | Floragatan 13 | 1972 | Kontor | | 4 295 | 9 | | | | | 4 304 | 161 |
| | Stockholm | Göta Ark 18 | Göta Ark 100 | 1985 | Kontor | Ja | 17 835 | 300 | 640 | | | | 18 775 | 376 |
| | Stockholm | Havsfrun 26 | Artillerigatan 42 | 1929 | Kontor | | 3 267 | 239 | | | | | 3 506 | 83 |
| | Stockholm | Holar 3 | Skalholtsgatan 10 | 1985 | Övrigt | | 6 133 | 1 072 | | | | | 7 205 | 77 |
| | Stockholm | Islandet 4 | Adolf Fredriks Kyrkogata 13 | 1908 | Kontor | | 1 845 | 245 | 125 | | | | 2 215 | 48 |
| | Stockholm | Järnplåten 23 | Kungsgatan 37 | 1937 | Kontor | | 4 496 | | | | | 2 048 | 6 544 | 237 |
| | Stockholm | Katthavet 8 | Näckströmsgatan 8 | 1929 | Handel | | | | | 8 022 | | | 8 022 | 212 |
| | Stockholm | Kilaberg 1 | Kilabergsvägen | 1975 | Kontor | Ja | 8 193 | 4 709 | | | | | 12 902 | 73 |
| | Stockholm | Kungsbacken 8 | Drottninggatan 108 | 1929 | Kontor | | 1 787 | 563 | 56 | | | 25 | 2 431 | 55 |
| | Stockholm | Kvasten 8 | Mäster Samuelsgatan 10 | 1929 | Kontor | | 1 336 | 614 | 81 | | | 10 | 2 041 | 159 |
| | Stockholm | Lindansaren 23 | Flaggstång, Holländargatan 22 | 1929 | Kontor | | 7 126 | 863 | 603 | | 293 | | 8 885 | 181 |
| | Stockholm | Luftspringaren 10 | Saltmätargatan 10 | 1900 | Kontor | | 498 | 18 | | | | | 516 | |
| | Stockholm | Luftspringaren 16 | Saltmätargatan 19A | 1929 | Kontor | | 615 | 372 | 88 | | 613 | 794 | 2 482 | 37 |
| | Stockholm | Lärflet 2 | Brommaplan 407 | 1941 | Bostad | Ja | 204 | 530 | 120 | | 895 | | 1 749 | 22 |
| | Stockholm | Magneten 32 | Voltavägen 13 | 1982 | Kontor | Ja | 7 196 | 450 | 2 461 | | | | 10 107 | 81 |
| | Stockholm | Meteorologen 4 | Finn Malmgrens Väg 9 | 1991 | Bostad | Ja | 399 | | | | 725 | | 1 124 | 17 |
| | Stockholm | Meteorologen 5 | Finn Malmgrens Väg 11 | 1991 | Bostad | Ja | 1 090 | 74 | | | 1 235 | | 2 399 | 34 |
| | Stockholm | Miklaholt 2 | Haukadalsgatan 10 | 1981 | Kontor | Ja | 1 128 | 788 | | | | | 1 916 | |
| | Stockholm | Murmästaren 7 | Hantverkargatan 31 | 1929 | Kontor | | 2 448 | 462 | 89 | | | 83 | 3 082 | 75 |
| | Stockholm | Prästgårdsängen 3 | Götalandsvägen 218 | 1986 | Kontor | Ja | 5 385 | 847 | 15 | | | | 6 247 | 47 |
| | Stockholm | Silket 2 | Brommabågen 4 | 1941 | Handel | Ja | 174 | 602 | 94 | | 555 | 7 | 1 432 | 19 |
| | Stockholm | Singeln 9 | Sorterargatan 8 | 1970 | Kontor | Ja | 5 072 | 170 | | | | | 5 242 | 26 |
| | Stockholm | Skeppshandeln 1 | Hammarby Allé 45 | 2013 | Handel | | 2 143 | 3 033 | 210 | 8 550 | | | 13 936 | 331 |
| ● | Stockholm | Snöflingan 3 | Drottningholmsvägen 59 | 2009 | Hotell | | | | | 22 000 | | | 22 000 | 382 |
| | Stockholm | Spelbomskan 14 | Gyldéngatan 6, Sandåsgatan 2 | 1939 | Övrigt | | | 147 | 2 553 | | | | 2 700 | |
| | Stockholm | Spårvagnen 4 | Birger Jarlsgatan 57 | 1995 | Kontor | | 18 893 | 3 084 | 1 106 | | | 191 | 23 274 | 761 |
| | Stockholm | Tråden 1 | Brommaplan 418-420 | 1941 | Handel | Ja | 555 | 41 | | | 537 | | 1 133 | 14 |
| | Stockholm | Vattenkraften 1 | Solkraftsvägen 13 | 1989 | Kontor | Ja | 6 408 | 734 | 3 689 | | | 4 | 10 835 | 4 |
| | Stockholm | Vilunda 6:48 | Hotellvägen 1 | 1986 | Hotell | | | | | 6 955 | | | 6 955 | 50 |
| | Stockholm | Årstaäng 4 & 6 | Fredsborgsgatan 24 | 1900 | Kontor | Ja | 28 011 | 930 | 5 173 | | | 19 | 34 133 | 28 |
| | Södertälje | Yxan 8 | Täppgatan 15 | 1975 | Hotell | | | | | 14 115 | | | 14 115 | 75 |
| | Uppsala | Berthåga 53:1 | Naturstenvägen 101 | 2007 | Bostad | | | | | | 3 814 | | 3 814 | 48 |
| | Uppsala | Dragarbrunn 16:4 | Dragarbrunns torg 18 | 1962 | Hotell | | 680 | 51 | | 5 275 | | | 6 006 | 64 |
| | Uppsala | Kvarngärdet 3:2 | Gamla Uppsalagatan 50 | 1983 | Hotell | | | | | 7 518 | | | 7 518 | 38 |
| | Uppsala | Årsta 94:1 | Stålgatan 101 | 1988 | Bostad | | | | | | 5 274 | 39 | 5 313 | 67 |
| | Uppsala | Årsta 95:1 | Stålgatan 35 | 2005 | Bostad | | | | | | 4 117 | 8 | 4 125 | 51 |
| Totalt Stockholm | | | | | | 160 858 | 24 263 | 21 247 | 16 268 | 94 805 | 127 113 | 11 956 | 456 509 | 5 076 |
| ● | Förvärv under 2015. | | | | | | | | | | | | | |

Uthyrbar yta, kvm

| Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Byggår | Fastighetskategori | Tomträtt | Uthyrbar yta, kvm | | | | | | Totalt | Taxeringsvärde, Mkr |
|------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------|--------------------|----------|-------------------|--------|----------------|-----------------|--------|--------|--------|---------------------|
| | | | | | | Kontor | Handel | Industri/Lager | Utbildning/Vård | Hotell | Bostad | | |
| Region Göteborg | | | | | | | | | | | | | |
| Ale | Nödinge 38:14 | Ale Torg 10 | 2007 | Handel | | 3 920 | 10 399 | 30 | | | | 14 349 | 112 |
| Ale | Surte 1:245 | Göteborgsvägen 64 B | 1967 | Bostad | | 215 | 337 | | | | 1 216 | 90 | 1 858 |
| Ale | Surte 1:293 | Göteborgsvägen 93 A | 1946 | Bostad | | | | | 424 | | 356 | | 780 |
| Ale | Surte 1:294 | Brattåsstigen 6 | 1992 | Bostad | | | | | 455 | | 330 | | 785 |
| Ale | Surte 4:119 | Göteborgsvägen 64 | 1987 | Handel | | 808 | 1 560 | 272 | | | 457 | 114 | 3 211 |
| Alingsås | Bagaren 14 | Hantverksgatan 2 | 1991 | Bostad | | | | | | | 556 | | 556 |
| Alingsås | Bagaren 2 | Hantverksgatan 4 | 1992 | Bostad | | | | | | | 424 | 9 | 433 |
| Alingsås | Björkhagen 1 | Björkhagegatan 2 A | 2008 | Bostad | | | | | | | 3 212 | | 3 212 |
| Alingsås | Bolltorp 4:13 | Bolltorp | 2003 | Bostad | | | | | | | 14 166 | | 14 166 |
| Alingsås | Dryckeshornet 1 | Bankgatan 1 | 1929 | Hotell | | | 219 | | | 5 362 | | | 5 581 |
| Falköping | Agaten 11 | Peter Ryttings väg 20 | 1962 | Bostad | | | | | | | 880 | 51 | 931 |
| Falköping | Agaten 6 | Sigurd Kochs Gata 4 | 1964 | Bostad | | | | | | | 466 | | 466 |
| Falköping | Anden 16 | Banérgatan 16 | 1929 | Bostad | | | 135 | | | | 568 | | 703 |
| Falköping | Ansgar 1 | Sankt Sigfridsgatan 45 | 1965 | Bostad | | | | 9 | | | 2 022 | 247 | 2 278 |
| Falköping | Apotekaren 2 | Sankt Olofsgatan 9 A-B | 1991 | Bostad | | 515 | | | | | 710 | | 1 225 |
| Falköping | Avenboken 1 | Idrottsgatan 49 | 1961 | Bostad | | | | 7 | | | 1 234 | | 1 241 |
| Falköping | Avenboken 2 | Idrottsgatan 47 | 1961 | Bostad | | | | | | | 1 234 | | 1 234 |
| Falköping | Bagaren 7 | Nygatan 2 | 1995 | Bostad | | 994 | | | | | 2 409 | | 3 403 |
| Falköping | Byggmästaren 9 | Odengatan 16 A | 1959 | Bostad | | 100 | | | | | 2 240 | | 2 340 |
| Falköping | Draken 8 | Dotorspgatan 28 | 1929 | Bostad | | | | | | | 660 | | 660 |
| Falköping | Ejdern 14 | Banérgatan 1 A | 1962 | Bostad | | | | | | | 2 236 | 69 | 2 305 |
| Falköping | Flugsnapparen 1 | Kapellsgatan 1 | 1959 | Bostad | | | | | | | 570 | 30 | 600 |
| Falköping | Flugsnapparen 2 | Allégatan 3 | 1959 | Bostad | | | | | | | 570 | | 570 |
| Falköping | Flugsnapparen 6 | Kapellsgatan 3 | 1959 | Bostad | | | | | | | 570 | | 570 |
| Falköping | Guldsmeden 21 | Trädgårdsgatan 22 | 1939 | Kontor | | 325 | 78 | | | | 220 | | 623 |
| Falköping | Guldsmeden 7 | Ekmansgränd | 1987 | Handel | | 220 | 827 | | | | 468 | 20 | 1 535 |
| Falköping | Göken 12 | Allégatan 11 | 1952 | Bostad | | | | | | | 423 | | 423 |
| Falköping | Hammaren 7 | Eriksgratan 33 | 1943 | Bostad | | | | | | | 376 | | 376 |
| Falköping | Hovslagaren 16 | Jakobsgatan 18 / Högarensgratan 9 | 1960 | Bostad | | | | | | | 2 082 | 87 | 2 169 |
| Falköping | Hytten 1 | Storgatan 34 | | Saknas | Mark | | | | | | | | |
| Falköping | Kemisten 1 | Stora Torget 7 | 1929 | Handel | | | 316 | | | | 215 | | 531 |
| Falköping | Lejonet 2 | Hjelmarsrörsg 24-32, 43-46 | 1971 | Bostad | | | | 118 | | | 6 640 | | 6 758 |
| Falköping | Mejseln 4 | Sankt Sigfridsgatan 20 | 1942 | Bostad | | | | 18 | | | 312 | | 330 |
| Falköping | Muraren 15 | Sigurd Kochs gata 16 | 1964 | Bostad | | | | | | | 1 536 | 15 | 1 551 |
| Falköping | Muraren 3 | Hwassgatan 7 A | 1960 | Bostad | | | | | | | 960 | | 960 |
| Falköping | Muraren 4 | Hwassgatan 5 A | 1952 | Bostad | | | | | | | 745 | | 745 |
| Falköping | Muraren 5 | Gärdesgatan 18 | 1959 | Bostad | | | | | | | 787 | | 787 |
| Falköping | Muraren 6 | Gärdesgatan 18 A | 1959 | Bostad | | | | | | | 787 | | 787 |
| Falköping | Oxeln 1 | Idrottsgatan 51 | 1952 | Bostad | | | | | | | 1 357 | 25 | 1 382 |
| Falköping | S:t Lars 1 | Per Larsgatan 4 | 1961 | Bostad | | 69 | | | | | 810 | | 879 |
| Falköping | Sankt Jakob 14 | Sankt Sigfridsgatan 27 | 1940 | Bostad | | | | | | | 316 | | 316 |
| Falköping | Sankt Jakob 18 | Eriksgratan 29 | 1940 | Bostad | | | | | | | 293 | | 293 |
| Falköping | Sankt Johannes 18 | Sankt Sigfridsgatan 5 | 1939 | Bostad | | | | | | | 400 | | 400 |
| Falköping | Sankt Olof 17 | Sankt Olofsgatan 10 | | Saknas | Mark | | | | | | | | |
| Falköping | Sankt Olof 18 | Sankt Olofsgatan 14 | 1990 | Bostad | | 432 | | | | | 1 599 | | 2 031 |
| Falköping | Sankt Staffan 13 | Bryngelsgatan 6 | 1929 | Kontor | | 1 691 | | | | | | 698 | 2 389 |
| Falköping | Sankt Tomas 13 | Warenbergsgatan 11 | 1938 | Bostad | | | | | | | 393 | | 393 |
| Falköping | Skalbaggen 1 | Scheelegatan 21 A | 1957 | Bostad | | | | | | | 748 | 108 | 856 |
| Falköping | Skalbaggen 11 | Kapellsgatan 19 | 1959 | Bostad | | | | | | | 434 | | 434 |
| Falköping | Skalbaggen 12 | Kapellsgatan 27 | 1954 | Bostad | | | | | | | 540 | | 540 |
| Falköping | Skalbaggen 5 | Danska vägen 148 | 1954 | Bostad | | | | 8 | | | 540 | | 548 |
| Falköping | Skogslinden 3 | Idrottsgatan 39 | 1948 | Bostad | | | | 24 | | | 716 | | 740 |
| Falköping | Skogslinden 4 | Idrottsgatan 37 | 1946 | Bostad | | | | 18 | | | 712 | | 730 |
| Falköping | Spettet 1 | Grönelundsgatan 14 | 1952 | Bostad | | | | 27 | | | 1 308 | 27 | 1 362 |
| Falköping | Svanen 24 | Danska vägen 129 | 1970 | Bostad | | | | | | | 1 099 | | 1 099 |
| Falköping | Trädgårdsmästaren 18 | Marknadsgatan 7 | 1971 | Bostad | | | | 66 | | | 1 272 | 28 | 1 366 |
| Falköping | Trädgårdsmästaren 19 | Högarensgratan 8 A | 1989 | Bostad | | | | | | | 1 018 | | 1 018 |
| Falköping | Trädgårdsmästaren 22 | Marknadsgatan 11 | 1969 | Bostad | | | | | | | 2 020 | | 2 020 |
| Falköping | Urd 3 | Odengatan 19 | 1965 | Bostad | | 745 | 1 186 | | | | 1 844 | | 3 775 |
| Falköping | Vargen 1 | Wetterlinsgatan 13 | 1955 | Bostad | | | | 10 | | | 1 441 | | 1 451 |
| Falköping | Vargen 2 | Dotorspgatan 67 | 1955 | Bostad | | | | | | | 1 163 | 43 | 1 206 |
| Falköping | Vargen 3 | Wetterlinsgatan 13 F | 1955 | Bostad | | 242 | | | | | 832 | | 1 074 |
| Falköping | Vargen 4 | Wetterlinsgatan 11 G | 1957 | Bostad | | | | | | | 1 130 | 521 | 1 651 |
| Falköping | Vargen 5 | Wetterlinsgatan 11 A | 1956 | Bostad | | | | 19 | | | 1 086 | 357 | 1 462 |
| Falköping | Vargen 6 & 8 | Wetterlinsgatan 11 | 1956 | Bostad | | | | 20 | | | 1 503 | 23 | 1 546 |
| Falköping | Vargen 7 | Wetterlinsgatan 11 F | 1957 | Bostad | | | | | | | 981 | 51 | 1 032 |
| Falköping | Vitsippan 2 | Hagbergsgatan 4 | 1956 | Bostad | | | | | | | 532 | | 532 |

| Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Byggår | Fastighetskategori | Tomträtt | Uthyrbar yta, kvm | | | | | | Totalt | Taxeringsvärde, Mkr | |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------|--------------------|----------|-------------------|--------|--------------------|---------------------|--------|--------|--------|---------------------|--------|
| | | | | | | Kontor | Handel | Industri/ Lager | Utbildning/ Vård | Hotell | Bostad | | | Övrigt |
| forts. Region Göteborg | | | | | | | | | | | | | | |
| Göteborg | Askim 243:20 | Askims torg | 1972 | Kontor | | 1 923 | 638 | 553 | 1 251 | | | 39 | 4 404 | 25 |
| Göteborg | Backa 169:3 | Södra Deltavägen 3 A | 2006 | Handel | | | 1 975 | | | | | | 1 975 | 40 |
| Göteborg | Backa 171:3 | Backavägen 1 | 1955 | Handel | | | 4 417 | | | | | | 4 417 | 50 |
| Göteborg | Backa 21:14 | Exportgatan 47 B | 1989 | Övrigt | | 608 | | 1 784 | | | | 108 | 2 500 | 11 |
| Göteborg | Bagaregården 5:8 | Kungälvsgatan 6 A | 1929 | Bostad | | | | | | | 584 | | 584 | 8 |
| Göteborg | Bagaregården 5:9 | Kungälvsgatan 6 A | 1929 | Bostad | | | | | | | 581 | | 581 | 8 |
| Göteborg | Bergsjön 34:1 | Atmosfärgatan 1 | 1970 | Bostad | | 115 | | 281 | | | 22 271 | | 22 667 | 103 |
| Göteborg | Bergsjön 9:6 | Kosmosgatan 1 | 1967 | Bostad | | 77 | 162 | 350 | | | 41 817 | 3 523 | 45 929 | 200 |
| Göteborg | Biskopsgården 7:1 | Långströmsgatan 26 | 1967 | Bostad | Ja | | | 377 | | | 15 378 | | 15 755 | 82 |
| Göteborg | Biskopsgården 7:2 | Långströmsgatan 14 C | 1967 | Bostad | Ja | 1 130 | | 215 | | | 13 842 | | 15 187 | 75 |
| Göteborg | Biskopsgården 7:3 | Långströmsgatan 10 A | 1968 | Bostad | Ja | | | 278 | | | 13 887 | | 14 165 | 73 |
| Göteborg | Bråmaregården 72:4 | Hisingsgatan 28 | 1959 | Kontor | Ja | 2 495 | 889 | 42 | | | | 20 | 3 446 | 22 |
| Göteborg | Bur 134:1 | Oxholmogatan 28 | 1989 | Bostad | | | | | | | | 302 | 302 | |
| Göteborg | Bö 93:2 | Sofierogatan 1 | 1940 | Kontor | | 8 302 | | 472 | | | | 316 | 9 090 | 81 |
| Göteborg | Gamelestaden 25:11 | Mariehölmogatan 4 | 1990 | Kontor | Ja | 3 058 | 681 | 178 | | | | | 3 917 | 24 |
| Göteborg | Gamelestaden 26:13 | Vassgatan 3 | 1988 | Kontor | Ja | 3 484 | | 6 840 | | | | 3 937 | 14 261 | 64 |
| Göteborg | Gullbergsvass 11:2 | Gullbergs Strandgata 40 | 1977 | Övrigt | Ja | | | 5 865 | | | | | 5 865 | 24 |
| Göteborg | Gårda 15:1 | Fabriksgatan 7 | 1929 | Kontor | | 7 158 | 207 | 487 | | | | | 7 852 | 122 |
| Göteborg | Gårda 15:1 (15:12) | Drakegatan 2 | 1937 | Bostad | | 1 587 | 87 | | | | 6 717 | | 8 391 | 150 |
| Göteborg | Heden 24:11 | Engelbrektsgatan 73 | 1964 | Hotell | Ja | | | | | 17 875 | | | 17 875 | 218 |
| Göteborg | Högsbo 1:1 | JA Wettergrens gata 7 | 1967 | Kontor | | 11 149 | | 3 836 | | | | 70 | 15 055 | 60 |
| Göteborg | Högsbo 11:10 | Victor Hasselbladsgata 8 | 1982 | Kontor | | 4 050 | | | | | | | 4 050 | 18 |
| Göteborg | Högsbo 38:17 | Sisjö Kullegata 5 | 1986 | Kontor | | 1 680 | | | | | | 26 | 1 706 | 12 |
| Göteborg | Högsbo 38:20 | Sisjö Kullegata 6 | 1989 | Kontor | | 2 010 | | 780 | | | | | 2 790 | 19 |
| Göteborg | Högsbo 38:8 | Sisjö Kullegata 8 | 1990 | Kontor | | 4 837 | | 2 190 | | | | 1 | 7 028 | 41 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 1:13 | Drottninggatan 62 | 1986 | Hotell | | | | | | 26 656 | | | 26 656 | 271 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 14:1 | Södra Hamngatan 2 | 1929 | Handel | | | 2 637 | | | 2 190 | | | 4 827 | 80 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 15:3 | Drottninggatan 30 | 1980 | Kontor | | 3 847 | 379 | 108 | | | | | 4 334 | 86 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 16:21 | Drottninggatan 10 | 1929 | Handel | | 2 365 | 321 | 86 | | | | 200 | 2 972 | 55 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 19:6 | Drottninggatan 35 | 1929 | Kontor | | 525 | 597 | | | | | | 1 122 | 17 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 2:2 | Drottninggatan 69 | 1929 | Kontor | | 1 038 | 254 | | | | | | 1 292 | 21 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 22:6 | Kungsgatan 41 | 1869 | Kontor | | 405 | 468 | | | | | | 873 | 32 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 33:7 | Magasinsgatan 26 | 1929 | Kontor | | 2 189 | 897 | | | | 258 | 387 | 3 731 | 46 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 36:4 | Kaserntorget 11 A | 1912 | Kontor | | 2 447 | | 10 | 9 494 | | | 4 859 | 16 810 | |
| Göteborg | Inom Vallgraven 4:2 | Lilla Kungsgatan 1 | 1929 | Kontor | | 2 068 | 630 | 62 | | | | 1 001 | 3 761 | 61 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 4:4 | Lilla Kungsgatan 3 | 1929 | Kontor | | 5 819 | | | | | | | 5 819 | 68 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 54:10 | Lilla Torget 3 | 1929 | Kontor | | 700 | 175 | | | | | | 875 | 11 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 54:9 | Lilla Torget 4 | 1929 | Kontor | | 802 | | 8 | | | | | 810 | 14 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 58:6 | Kungsgatan 34 | 1989 | Handel | | 1 767 | 230 | 10 | | | | 2 728 | 4 735 | 106 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 8:1 | Kyrkogatan 29-31 | 1850 | Handel | | 1 526 | 1 668 | | | | | 10 | 3 204 | 110 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 8:19 | Kungsgatan 56 | 1962 | Kontor | | 712 | 409 | | | | | | 1 121 | 47 |
| Göteborg | Inom Vallgraven 8:20 | Kyrkogatan 33 | Saknas | Handel | | | 803 | | | | | | 803 | 17 |
| Göteborg | Järnbrott 145:6 | Svägrumsgatan 45 | 1963 | Bostad | | | | | | | 3 844 | 13 | 3 857 | 29 |
| Göteborg | Kobbegården 6:725 | Datavägen 12 A | 1988 | Kontor | | 3 268 | | | | | | | 3 268 | 22 |
| Göteborg | Kyrkbyn 147:1 | Almquistgatan 1 | 1967 | Övrigt | Ja | | | | 520 | | | | 520 | |
| Göteborg | Källtorp 36:7 | Solrosogatan 13 A | 1935 | Bostad | | | | | | | 769 | 105 | 874 | 11 |
| Göteborg | Källtorp 39:1 | Råstensgatan 2 A | 1936 | Bostad | | | | | | | 791 | | 791 | 10 |
| Göteborg | Lindholmen 39:2 | Lindholmospiren 4 | 2013 | Hotell | | | | | 13 299 | | | | 13 299 | 188 |
| Göteborg | Lorensberg 46:1 | Storgatan 45 | 1929 | Handel | | 299 | 1 288 | 42 | | | | 316 | 1 945 | 30 |
| Göteborg | Lorensberg 46:10 | Kungsportsavenyn 17 | 1944 | Kontor | | 983 | 572 | | | | | | 1 555 | 32 |
| Göteborg | Lorensberg 46:11 | Teatergatan 18 | 1929 | Handel | | | | | | | | 1 203 | 1 203 | 19 |
| Göteborg | Lorensberg 46:12 | Kungsportsavenyn 11 | 1929 | Handel | | | 2 394 | | | | | | 2 394 | 55 |
| Göteborg | Lorensberg 46:5 | Kungsportsavenyn 7 | 1929 | Handel | | 201 | 766 | | | | | | 967 | 20 |
| Göteborg | Lorensberg 46:6 | Kungsportsavenyn 9 | 1950 | Handel | | | | | | | 1 176 | | 1 176 | 31 |
| Göteborg | Nordstaden 10:15 | Köpmansgatan 27 | 1900 | Kontor | | 1 031 | 590 | | | | | 812 | 2 433 | 64 |
| Göteborg | Nordstaden 10:16 & 10:17 | Köpmansgatan 29 | 1929 | Hotell | | | 113 | | | 7 753 | | | 7 866 | 117 |
| Göteborg | Olskroken 10:5 | Olskrokgatan 30 | 1985 | Kontor | | 1 974 | | | 2 501 | | | | 4 475 | |
| Göteborg | Olskroken 25:11 | Falkgatan 7 | 1932 | Övrigt | | | | | 1 969 | | | 292 | 2 261 | |
| Göteborg | Rud 8:10 | Munspelsgatan 10 | 1962 | Bostad | | 255 | | 614 | | | 43 673 | 805 | 45 347 | 331 |
| Göteborg | Sannegården 25:1 | Säterigatan 20 | 1971 | Övrigt | | 2 912 | | 222 | | | | | 3 134 | 18 |
| Göteborg | Sannegården 28:5 | Sjöporten 1 | 1945 | Kontor | | 69 | 307 | | | 1 161 | | | 1 537 | 23 |
| Göteborg | Tingstadsvassen 3:6 | Krokegårdsgatan 3 | 1944 | Handel | | 65 | 3 493 | 230 | | | | 6 | 3 794 | 77 |
| Göteborg | Tingstadsvassen 3:7 | Krokegårdsgatan 7 | 1987 | Handel | | | 5 243 | | | | | | 5 243 | 91 |
| Göteborg | Torslanda 153:1 | Mossfyndsgatan 15 | 1989 | Bostad | Ja | 362 | | | | | | | 362 | |
| Göteborg | Torslanda 155:3 | Mossfyndsgatan 10 | 1989 | Bostad | Ja | 300 | | | | | | | 300 | |
| Göteborg | Torslanda 95:1 | Torslanda torg 2 | 1973 | Handel | | 231 | 4 578 | 26 | | | 871 | 968 | 6 674 | 48 |
| Göteborg | Utby 39:11 | Västra Tvärskedet 3 | 1990 | Bostad | | | | | 116 | | 351 | | 467 | |

● Förvärv under 2015.

| Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Byggår | Fastighetskategori | Tomträtt | Uthyrbar yta, kvm | | | | | | Totalt | Taxeringsvärde, Mkr | |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------|--------------------|----------|-------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|---------------|---------------------|--------------|
| | | | | | | Kontor | Handel | Industri/Lager | Utbildning/Vård | Hotell | Bostad | | | Övrigt |
| forts. Region Göteborg | | | | | | | | | | | | | | |
| Kungälv | Klocktornet 36 | Västra gatan 57 | 1972 | Handel | | | 3 351 | | | | | 423 | 3 774 | 28 |
| Kungälv | Krabbetorget 1&35 | Västra Gatan 84 | 1938 | Handel | | 391 | 840 | | | | 272 | | 1 503 | 12 |
| Kungälv | Nedre Platt 1 | Östra Gatan 1 | | Saknas | Mark | | | | | | | | | |
| Kungälv | Rhodin 19 | Strandgatan 77 | 1967 | Handel | | | 2 822 | 91 | | | | 7 | 2 920 | 27 |
| Kungälv | Skomakaren 10 | Fabriksgatan 10 | 1988 | Kontor | | 1 781 | 478 | 79 | 1 474 | | | 312 | 4 124 | 31 |
| Kungälv | Slottsträdgården 5 | Gamla torget | 1958 | Hotell | | | | | | 6 100 | | | 6 100 | 26 |
| Lerum | Floda 3:121 | Gamla Vägen 26 | 1991 | Bostad | | | | | | | 1 016 | | 1 016 | 11 |
| Lerum | Lerum 43:21 | Skattgårdsbacken 10 | 1991 | Bostad | | | | | | | 1 383 | | 1 383 | 3 |
| Lerum | Torp 1:328 | Lindvägen 34 A | 1988 | Bostad | | | | | | | 428 | 11 | 439 | 4 |
| Mariestad | Enen 23 | Viktoriagatan 16 | 1985 | Handel | | | 3 889 | | | | 1 952 | | 5 841 | 40 |
| Mariestad | Furan 11 | Stockholmsvägen 23 | 1962 | Bostad | | 121 | | | | | 1 620 | 637 | 2 378 | 32 |
| Mariestad | Furan 12 | Stockholmsvägen 25 | 1962 | Bostad | | | | 6 | | | 4 254 | | 4 260 | 24 |
| Mariestad | Fårtickan 1 | Bergsgatan 20 | 1968 | Bostad | | | | | | | 4 632 | | 4 632 | 24 |
| Mariestad | Granen 8 | Viktoriagatan 17 | 1900 | Övrigt | | | | | | | | | | |
| Mariestad | Hunden 3 | Nya Torget 1 | 1900 | Handel | | | 2 187 | 260 | | | 158 | 1 251 | 3 856 | 14 |
| Mariestad | Murklan 1 | Bergsgatan 18 | 2005 | Bostad | | | | | | | 12 599 | | 12 599 | 60 |
| Mariestad | Staren 8 | Nygatan 14 | 1900 | Handel | | 355 | 1 621 | | | | 86 | | 2 062 | 9 |
| Mölnadal | Stockrosen 10 | Norra Ågatan 26 C | 1973 | Kontor | | 1 648 | | 53 | | | | 35 | 1 736 | 10 |
| Mölnadal | Stockrosen 3 | Norra Ågatan 38 | 1964 | Kontor | | 604 | 408 | 5 017 | | | | 190 | 6 219 | 17 |
| Mölnadal | Stockrosen 6 | Norra Ågatan 34 | 1948 | Kontor | | 551 | 1 212 | 252 | | | | | 2 015 | 10 |
| Skara | Almen 4 | Sankta Annagatan 12 m fl | 1986 | Bostad | | | | 17 | | | 602 | 90 | 709 | |
| Skara | Aspen 1 | Malmgatan 9 A-C m fl | 1929 | Bostad | | | | | | | 1 415 | 50 | 1 465 | |
| Skara | Bisittaren 2 | Stenåsgatan 4 | 1900 | Bostad | | | | | | | 354 | | 354 | |
| Skara | Bisittaren 6 | Härlundagatan 41 m fl | 1990 | Bostad | | | | | | | 300 | | 300 | |
| Skara | Boken 38 | Brinkagatan 2 A-C m fl | 1929 | Bostad | | | | | | | 967 | | 967 | |
| Skara | Bromsen 5 | Richertsgatan 1 | 1990 | Bostad | | | | | | | 534 | | 534 | |
| Skara | Fjärilen 6 | Folkungagatan 15 m fl | 1929 | Bostad | | | | | | | 350 | | 350 | |
| Skara | Frigga 4 | Mariebergsgatan 4 A-B | 1900 | Bostad | | | | | | | 824 | | 824 | |
| Skara | Frigga 5 | Mariebergsgatan 6 A-B | 1900 | Bostad | | | | | | | 828 | | 828 | |
| Skara | Heimdals 1 | Hindsbogatan 43 A-B m fl | 1900 | Bostad | | | | | | | 632 | 50 | 682 | |
| Skara | Heimdals 4 | Hindsbogatan 37 A-B m fl | 1900 | Bostad | | | | | | | 647 | 25 | 672 | |
| Skara | Plymen 4, 5 | Vallgatan 36 A-B | 1900 | Bostad | | | | | | | 705 | | 705 | |
| Skara | Rådhuset 40 | Nicolai Gränd 1-3 m fl | 1900 | Bostad | | 198 | | | | | 1 905 | | 2 103 | |
| Skara | Sländan 1 | Borggatan 8 A-C | 1954 | Bostad | | | | | | | 1 434 | | 1 434 | |
| Skara | Smörberget 2 | Stenåsgatan 10 | 1900 | Bostad | | | | | | | 410 | | 410 | |
| Skara | Svärdet 11 | Vallgatan 30 | 1990 | Bostad | | | | | | | 412 | | 412 | |
| Skara | Tallen 7 | Hindsbogatan 20 | 1937 | Bostad | | | | | | | 852 | | 852 | |
| Skara | Tor 10 | Hindsbogatan 17 | 1929 | Bostad | | | | | | | 689 | | 689 | |
| Skara | Tor 6 | Marumsgatan 16 | 1900 | Bostad | | | 312 | | | | 829 | | 1 141 | |
| Skara | Tyr 1 | Hindsbogatan 45 A-B m fl | 1947 | Bostad | | | | | | | 623 | 57 | 680 | |
| Skövde | Dagslåndan 10 | Bakvägen 2-32 | 1972 | Bostad | | 165 | | | | | 22 212 | | 22 377 | 71 |
| Skövde | Ekoxen 10 | Barkvägen 32 | 1974 | Bostad | | 2 453 | 180 | | | | 21 826 | 6 166 | 30 625 | 96 |
| Skövde | Mellomkvarn 1 | Mellomkvarnsvägen 2 | 1972 | Handel | | | | 10 959 | | | | | 10 959 | 32 |
| Skövde | Smeden 5 | Petter Heléns Gata 2 | 1900 | Kontor | Ja | 2 598 | | | | | | | 2 598 | 15 |
| Skövde | Storången 13 | Kåsatörpsvägen 5 | 1900 | Kontor | | 2 181 | | 70 | | | | | 2 251 | 9 |
| Trollhättan | Hoppet 1 | Drottningg 13, Staveredsg 19 | 1992 | Bostad | | 295 | | | | | 2 341 | 265 | 2 901 | 21 |
| Trollhättan | Plogen 1 | Lantmannavägen | 1969 | Bostad | Ja | 32 | | 316 | | | 11 156 | | 11 504 | 43 |
| Trollhättan | Plogen 2 | Lantmannavägen | 1967 | Bostad | Ja | | | | | | 10 555 | | 10 555 | 32 |
| Trollhättan | Propellern 7 | Saabvägen 1 | 1992 | Kontor | | 4 759 | | | | | | 9 | 4 768 | 21 |
| Trollhättan | Sjöfrun 5 | Magasinsg 4A-4B, Storgatan 35 | 1936 | Bostad | | | 193 | | | | 1 367 | 161 | 1 721 | 11 |
| Trollhättan | Strandpiparen 12 | Slättbergsvägen 22 | 1952 | Bostad | | | | | | | 654 | 110 | 764 | 6 |
| Trollhättan | Svan 7 | Storgatan 47 | 1989 | Hotell | | | | | | 11 632 | | | 11 632 | 53 |
| Trollhättan | Venus 9 | Föreningsg 10A-10C, Österlångg 44-46 | 1989 | Bostad | | 1 250 | 475 | | | | 1 594 | | 3 319 | 22 |
| Trollhättan | Verkmästaren 14 | Ekholmmsg 11, Wallströmsg 9 | 1910 | Övrigt | | | | | 1 421 | | | 75 | 1 496 | |
| Töreboda | Advokaten 1 | Norra Torggatan 7 | 1985 | Handel | Ja | | 1 286 | | | | 842 | | 2 128 | |
| Töreboda | Byggmästaren 5 | Norra Torggatan 10 | 1929/1992 | Bostad | | | 239 | | | | 1 142 | | 1 381 | |
| Töreboda | Plåtslagaren 9 | Stora Bergsgatan 4 A-B | 1947-48/1992 | Bostad | | | | | | | 1 849 | | 1 849 | |
| Töreboda | Rönnen 11 | Stora Bergsgatan 20 A-B | 1957 | Bostad | | 217 | | | | | 822 | | 1 039 | |
| Töreboda | Sotaren 12 | Vadsbogatan 10 A-12 B | 1947 | Bostad | | | | | | | 976 | | 976 | |
| Uddevalla | Bagge 7 | Kungsgatan 10 | 1968 | Handel | | 1 239 | 1 380 | 103 | | | | | 2 722 | 22 |
| Uddevalla | Kålgården 51 | Kyrkogårdsgatan 1, 3, 5 | 1930 | Hotell | | 1 189 | 590 | 500 | 294 | 6 500 | | 10 | 9 083 | 42 |
| Uddevalla | Sälghugget 1 | Lillbräckegatan | 1972 | Bostad | Ja | 243 | 239 | 206 | | | 14 420 | | 15 108 | 95 |
| Vänersborg | Resedan 15 | Kungsgatan 5 | 1994 | Bostad | | | 1 168 | | | | 1 203 | 35 | 2 406 | 15 |
| Totalt Göteborg | | | | | | 124 368 | 75 795 | 44 521 | 19 919 | 98 528 | 381 028 | 35 804 | 779 963 | 5 448 |

| Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Byggår | Fastighetskategori | Tomträtt | Uthyrbar yta, kvm | | | | | | Totalt | Taxeringsvärde, Mkr | |
|-----------------------|----------------------|-------------------------|-----------|--------------------|----------|-------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|---------------|---------------------|--------------|
| | | | | | | Kontor | Handel | Industri/Lager | Utbildning/Vård | Hotell | Bostad | | | Övrigt |
| Region Öresund | | | | | | | | | | | | | | |
| DK, Greve | Ventrupparken 6 | Ventrupparken 6 | 1900 | Handel | | | | 4 723 | | | | 4 723 | | |
| DK, Köpenhamn | Staevennen | Robert Jacobsens Vej | 2009 | Bostad | | | | | | 6 807 | | 6 807 | | |
| DK, Köpenhamn | Vestervold Kvarter | Jernbanegade 8 | 1900 | Handel | | | 5 300 | | | | | 5 300 | | |
| DK, Köpenhamn | Österfaelled | Marskengade 13 | 1996 | Bostad | | | | | | 43 528 | | 43 528 | | |
| Helsingborg | Amerika Södra 28 | Bryggaregatan 7 | 1950 | Bostad | | 561 | 501 | 20 | | 5 163 | 1 363 | 7 608 | | |
| Helsingborg | Skalbaggen 15 | Gustav Adolfs Gata 13 | 1939 | Bostad | | | | | | 762 | 19 | 781 | 82 | |
| Helsingborg | Skalbaggen 16 | Gasverksgatan 32 A | 1935 | Bostad | | | 195 | | | 2 155 | 65 | 2 415 | 5 | |
| Helsingborg | Skalbaggen 17 | Gasverksgatan 34 | 1935 | Bostad | | | 83 | | | 712 | 32 | 827 | 6 | |
| Helsingborg | Skalbaggen 18 | Gasverksgatan 36 | 1933 | Bostad | | | 34 | | | 818 | 66 | 918 | 18 | |
| Helsingborg | Skalbaggen 19 | Gasverksgatan 38 | 1935 | Bostad | | | | | | 708 | 57 | 765 | 6 | |
| Helsingborg | Skalbaggen 20 | Gasverksgatan 40 | 1935 | Bostad | | | 83 | | | 632 | 109 | 824 | 6 | |
| Helsingborg | Skalbaggen 21 | Gasverksgatan 42 | 1935 | Bostad | | | | | | 711 | 103 | 814 | 5 | |
| Helsingborg | Skalbaggen 22 | Gasverksgatan 44 A | 1930 | Bostad | | | 143 | | | 1 905 | | 2 048 | 5 | |
| Helsingborg | Skalbaggen 23 | Gustav Adolfs Gata 17 | 1967 | Bostad | | | | | | 3 685 | 60 | 3 745 | 2 | |
| Helsingborg | Skalbaggen 24 | Gustav Adolfs Gata 15 | 1983 | Bostad | | | | | | 2 134 | | 2 134 | 15 | |
| Helsingborg | Skalbaggen 7 | Drakegatan 5 | 1929 | Bostad | | | | | | 688 | 111 | 799 | 24 | |
| Helsingborg | Verdandi 1 | Bifrostgatan 71 | 2006 | Bostad | | | 62 | | | 3 763 | | 3 825 | 17 | |
| Helsingborg | Württemberg 20 | Furutorpsgatan 29 | 1937 | Handel | | 1 589 | 6 176 | 15 | | 4 786 | 1 314 | 13 880 | 43 | |
| Kristianstad | Hovrätten 41 | Västra Storgatan 13 | 1985 | Hotell | | | 380 | | 7 075 | | | 7 455 | 117 | |
| Lund | Dioriten 1 | Brunnsgård, Råbyvägen 1 | 2001 | Kontor | | 3 080 | | | | | | 3 080 | 34 | |
| Lund | Jöns Petter Borg 14 | Hedvig Möllers gata 2 | 2013 | Hotell | | | | | 8 462 | | | 8 462 | 36 | |
| Lund | Kalkstenen 1 | Kalkstensvägen 32 | 2000 | Handel | | | 2 180 | | | | | 2 180 | 103 | |
| Lund | Lagfarten 1 & 2 | Magistratvägen 10 | 1968 | Kontor | | 3 472 | 1 005 | 289 | | | | 4 766 | 18 | |
| Lund | Porfyren 2 | Climmervägen 3 | 1991 | Hotell | | | | | 15 711 | | | 15 711 | 30 | |
| Lund | Rügen 1 | Stralsundsvägen 1-25 | 2006 | Bostad | | | | | | 3 083 | | 3 083 | 104 | |
| Lund | Rügen 2 | Stralsundsvägen 29 | 2006 | Bostad | | | | | | 5 264 | 528 | 5 792 | 41 | |
| Malmö | Ledebur 15 | Amiralsgatan 20 | 1990 | Kontor | | 6 135 | | | | | 1 300 | 7 435 | 76 | |
| Malmö | Lejonet 2 | Lilla Torg 1 | 1929 | Kontor | | 4 896 | 39 | 68 | | 314 | 504 | 5 821 | 61 | |
| Malmö | Rosen 9 | Engelbrektsgratan 2 | 1960 | Hotell | | | 1 430 | | 9 777 | | | 11 207 | 112 | |
| Malmö | Spinneriet 8 | Baltzarsgatan 20 | 1957 | Kontor | | 12 487 | 3 053 | 2 137 | 5 540 | | 1 454 | 24 671 | 225 | |
| Malmö | Spännbucklan 12 & 13 | Agnesfridsvägen 180 | 1983 | Handel | Ja | | 5 320 | | | | | 5 320 | 479 | |
| Malmö | Von Conow 54 | Baltzarsgatan 31 | 1964 | Kontor | | 9 316 | 4 398 | 491 | | 2 584 | 4 185 | 20 974 | 23 | |
| Trelleborg | Lavetten 41 | Hedvägen 167-173 | 1987 | Handel | | | 990 | | | | | 990 | 284 | |
| Växjö | Elden Södra 17 | Biblioteksgatan 7 | 1985 | Hotell | | | 65 | | 6 888 | | 57 | 7 010 | 4 | |
| Växjö | Kocken 3 | Hejaregatan 19 | 1969 | Hotell | | | | | 3 982 | | | 3 982 | 37 | |
| Åstorp | Asken 14 | Esplanaden 15 | 1952 | Bostad | | 167 | 239 | 53 | | 771 | | 1 230 | 5 | |
| Åstorp | Blålockan 9 | Fågelsångsgatan 32 A | 1966 | Bostad | | | | | | 808 | | 808 | 4 | |
| Åstorp | Boken 4 | Esplanaden 19 A | 1945 | Bostad | | 235 | 1 207 | 154 | | 7 606 | | 9 202 | 39 | |
| Åstorp | Ekorren 27 | Skolgatan 7 | 1929 | Bostad | | | 337 | | | 639 | | 976 | 4 | |
| Åstorp | Hyllinge 5:122 | Postgatan 12 A | 1963 | Bostad | | | | 164 | 120 | 7 431 | 134 | 7 849 | 22 | |
| Åstorp | Hästhoven 12 | Fabriksgratan 19 A | 1960 | Bostad | | | 704 | 103 | | 2 633 | | 3 440 | 14 | |
| Åstorp | Kastanjen 16 | Esplanaden 7 | 1972 | Bostad | | 1 873 | 833 | | | 3 458 | 156 | 6 320 | 27 | |
| Åstorp | Linden 11 | Nyvängsgatan 1 A | 1961 | Bostad | | | | | | 340 | | 340 | 3 | |
| Åstorp | Lotusblomman 15 | Nyvängsgatan 31 | 1961 | Bostad | | | | | | 340 | | 340 | 3 | |
| Åstorp | Lungörten 1 | Nyvängsgatan 2 A | 1961 | Bostad | | | | | | 792 | | 792 | 4 | |
| Åstorp | Lärksoppen 10 | Ekebrogatan 100 | 1972 | Bostad | | | | 42 | | 8 030 | 165 | 8 237 | 17 | |
| Åstorp | Lärkrädet 10 | Ekebrogatan 1 | 1970 | Bostad | | | | 42 | | 5 799 | 142 | 5 983 | 33 | |
| Åstorp | Moroten 10 | Torggatan 35 A | 1954 | Bostad | | | | | | 776 | | 776 | 24 | |
| Åstorp | Resedan 1 | Norra Storgatan 10 A | 1964 | Bostad | | | | 28 | | 1 061 | | 1 089 | 4 | |
| Åstorp | Svärdsliljan 7 | Östergatan 16 A | 1958 | Bostad | | 245 | 457 | | | 6 457 | | 7 159 | 5 | |
| Åstorp | Tranan 1 | Fjällvägen 10 A | 1991 | Bostad | | | | | | 3 820 | | 3 820 | 30 | |
| Totalt Öresund | | | | | | 44 056 | 35 214 | 8 329 | 120 | 57 435 | 140 963 | 11 924 | 298 041 | 2 251 |
| Region Öst | | | | | | | | | | | | | | |
| Arboga | Gesällen 15 | Bergsgränd 3 A | 1958 | Bostad | | 436 | | 230 | | 5 048 | | 5 714 | 18 | |
| Arboga | Getingen 1 | Västermovägen | 1969 | Bostad | | | | | | 9 515 | 20 | 9 535 | 30 | |
| Arboga | Hjulmakaren 25 | Vikingagatan | 1978 | Bostad | | | | | | 3 497 | | 3 497 | 14 | |
| Arboga | Ringsborg 1 | Kapellgatan 29 | 1981 | Kontor | | 1 488 | | | | | | 1 488 | 5 | |
| Arboga | Riskan 1 | Trädgårdsgatan | 1963 | Bostad | | 283 | | 71 | | 3 846 | | 4 200 | 15 | |
| Arboga | Vilsta 10 | Jädersvägen | 1965 | Bostad | | 59 | | 48 | | 8 264 | | 8 371 | 31 | |
| Arboga | Vilsta 21 | Lundborgsesplanaden | 1970 | Bostad | | | | 40 | | 6 532 | | 6 572 | 24 | |
| Arboga | Vilsta 9 | Jädersvägen 1 | 1961 | Bostad | | 200 | 835 | 46 | | 7 439 | | 8 520 | 30 | |
| FI, Keminmaa | Joulantie 1-3 | | 2001/2002 | Handel | | | 12 337 | | | | | 12 337 | | |
| FI, Kuopio | Leväsentie 2B | | 2006 | Handel | | | 20 123 | | | | | 20 123 | | |
| FI, Kuusamo | Loumantie 1-3 | | | Handel | | | 12 623 | | | | | 12 623 | | |

● Förvärv under 2015.

Uthyrbar yta, kvm

| Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Byggår | Fastighetskategori | Tomträtt | Uthyrbar yta, kvm | | | | | | Totalt | Taxeringsvärde, Mkr | |
|-------------------|--------------------------|--|-----------|--------------------|----------|-------------------|---------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|---------------|---------------------|--------------|
| | | | | | | Kontor | Handel | Industri/Lager | Utbildning/Vård | Hotell | Bostad | | | Övrigt |
| Fi, Kuusamo | Ouluntaival 1 | | 1978 | Handel | | | 3 718 | | | | | 3 718 | | |
| Fi, Mäntsälä | Mäntsäläntie 1 | | 1989 | Handel | | | 3 574 | | | | | 3 574 | | |
| Fi, Nurmijärvi | Isoseppälä 14 | | 1996 | Handel | | | 2 777 | | | | | 2 777 | | |
| Fi, Raisio | Kauppakaju 2 | | 1995 | Handel | | | 5 786 | | | | | 5 786 | | |
| Fi, Seinäjoki | Kauppakatu 4 | | 1971/1982 | Handel | | | 4 591 | | | | | 4 591 | | |
| Gotland | Soldaten 1 | Volontärgatan | 2005 | Bostad | | | | | 29 | | 3 050 | 50 | 3 129 | 32 |
| Gotland | Västerhejde Vibble 1:457 | Tvinnaregatan 10 | 1989 | Bostad | | | | | | | 7 734 | 127 | 7 861 | 51 |
| Jönköping | Björnen 6 | Tormenäsgatan 15 | 1991 | Kontor | | 773 | | | | | 176 | | 949 | 6 |
| Jönköping | Hålan 6:2 | Bågvägen 1 | 1972 | Bostad | | | | 89 | | | 9 692 | 187 | 9 968 | 47 |
| Jönköping | Lejoninnan 10 | Nygatan 2 | 1965 | Bostad | | | | 14 | | | 11 113 | | 11 127 | 80 |
| Jönköping | Mjälaryd 3:300 | Mickels väg 10 A | 1991 | Bostad | | | | | | | 2 611 | 337 | 2 948 | 17 |
| Jönköping | Tigern 7 | Backgatan 2 A | 1968 | Bostad | | | | 16 | | | 5 985 | | 6 001 | 47 |
| Köping | Disa 1 | Stora Torget | 1929 | Bostad | | | 662 | | | | 924 | | 1 586 | 7 |
| Köping | Fenja 10 | Västra Åpromenaden 20 | 1965 | Handel | | 1 548 | 1 958 | | | | 1 169 | 578 | 5 253 | 16 |
| Köping | Freja 11 | Stora G. 8, Ö:A Långg. 8-10 | 1929 | Bostad | | 124 | 876 | | | | 1 612 | 69 | 2 681 | 11 |
| Köping | Freja 3 | Stora Gatan | 1979 | Bostad | | | 416 | | | | 1 324 | | 1 740 | 8 |
| Köping | Immanuel 2 | Tunadalsgatan 28 | 1965 | Bostad | | 120 | | | | | 11 131 | 273 | 11 524 | 45 |
| Köping | Inga 1 | Sankt Olovsgratan 52 | 1947 | Bostad | | 177 | 97 | | | | 2 271 | 179 | 2 724 | 12 |
| Köping | Tunadal 6-8 | Tunadalsgatan | 1971 | Bostad | | 330 | | | | | 8 226 | 990 | 9 546 | 15 |
| Norrköping | Gärdet 1 | Rågängen 71 | 1958 | Bostad | | | 491 | | | | 4 609 | | 5 100 | 33 |
| Norrköping | Lammet 2 | Kungstorget 2 | 1939 | Bostad | | 173 | 1 950 | | | | 2 379 | 60 | 4 562 | 27 |
| Norrköping | Lokatten 12 | Hosp.Gat9-11,Olai Kyrkog12,Trädg.G 8b,10 | 1992 | Bostad | | 1 693 | 380 | | | | 5 364 | 533 | 7 970 | 69 |
| Norrköping | Planket 20 | Bråddgatan 54 | 1983 | Bostad | | | | | | | 1 139 | | 1 139 | 10 |
| Norrköping | Planket 23 | Plankgatan 46 | 1940 | Bostad | | 25 | 60 | | | | 940 | 600 | 1 625 | 9 |
| Norrköping | Prinsen 18 | Hospitalsgatan 42 | 1967 | Bostad | | | 30 | 99 | | | 9 453 | 11 | 9 593 | 79 |
| Norrköping | Sprutan 8 | Gamla Rådstugugatan 52 | 1940 | Bostad | | | 370 | | | | 1 241 | 145 | 1 756 | 13 |
| Norrköping | Stenhuggaren 25 | Sandgatan 28 | 1960 | Bostad | | | | | | | 2 914 | | 2 914 | 23 |
| Norrköping | Storgatan 10 | Drottninggatan 10 | 1929 | Bostad | | 484 | | | | | 1 146 | 755 | 2 385 | 14 |
| Norrköping | Storgatan 9 | Drott.G14,G:A Rådst.G3-7,Nya Rådst.G2-4 | 1985 | Bostad | | 252 | 355 | 15 | | | 5 953 | 231 | 6 806 | 58 |
| Norrköping | Stävan 2 | Rösgången 32 | 1959 | Bostad | Ja | | | | | | 3 639 | | 3 639 | 25 |
| Norrköping | Tullhuset 1 | Gamla Rådstugugatan 11 | 1929 | Bostad | | | 273 | | | | 1 320 | | 1 593 | 13 |
| Nyköping | Brandholmen 1:72 | Idrottsvägen 12 E | 2014 | Övrigt | | | | | | | | 16 324 | 16 324 | |
| Tranås | Bågskytten 4 | Grännavägen 21 | 1949 | Bostad | | | | | | | 478 | | 478 | 2 |
| Tranås | Bågskytten 5 | Stjärngatan 13 | 1991 | Bostad | | | | | | | 500 | | 500 | 3 |
| Tranås | Falkberget 24 | Vallgatan 6 | 1969 | Bostad | | | | | | | 1 017 | 70 | 1 087 | 5 |
| Tranås | Flundran 2 | Granitgatan 2 | 1966 | Övrigt | | | | | | | | | | 1 |
| Tranås | Forellen 3 | Beckhemsvägen | 1972 | Bostad | | 56 | | 55 | | | 5 577 | 95 | 5 783 | 21 |
| Tranås | Forellen 4 | Beckhemsvägen 21 | 1930 | Övrigt | | | | | | | 150 | 250 | 400 | 1 |
| Tranås | Forellen 5 | Beckhemsvägen 14 | 1969 | Bostad | | 348 | | | | | 6 019 | 10 | 6 377 | 22 |
| Tranås | Gäddan 2 | Beckhemsvägen 2 | 1966 | Bostad | | | | | | | 3 402 | | 3 402 | 13 |
| Tranås | Jupiter 17 | Plangatan | 1988 | Bostad | | | | | | | 476 | | 476 | 2 |
| Tranås | Kometen 10 | Nämndemansgatan 8 | 1944 | Bostad | | | | | | | 708 | | 708 | 3 |
| Tranås | Kullen 1 | Västra vägen 7 A | 1946 | Bostad | | | | | | | 670 | 34 | 704 | 3 |
| Tranås | Laxen 2 | Beckhemsvägen 10 | 1967 | Bostad | | 324 | | 65 | | | 9 114 | 290 | 9 793 | 34 |
| Tranås | Laxen 3 | Beckhemsvägen 8 | 1973 | Handel | | | | | | | | 575 | 575 | 1 |
| Tranås | Lejonet 5 | Sveagatan 4 | 1940 | Bostad | | | | | | | 1 279 | 63 | 1 342 | 7 |
| Tranås | Lindkullen 11 | Majorsgatan 18 A | 1929 | Bostad | | | | | | | 814 | | 814 | 3 |
| Tranås | Lindkullen 12 | Majorsgatan 20 | 1949 | Bostad | | | | | | | 943 | 128 | 1 071 | 4 |
| Tranås | Lindkullen 13 | Majorsgatan 22 | 1946 | Bostad | | | | | | | 999 | 10 | 1 009 | 4 |
| Tranås | Nordstjärnan 7 | Storgatan 38 | 1965 | Bostad | | 265 | 966 | | | | 1 504 | 216 | 2 951 | 11 |
| Tranås | Norra Cyllenfors 9 | Missionsgatan 10 | 1950 | Bostad | | 369 | 4 938 | 45 | | | 5 613 | 65 | 11 030 | 59 |
| Tranås | Oden 12 | Nygatan 18 | 1992 | Bostad | | 367 | 1 213 | | | | 1 997 | 110 | 3 687 | 19 |
| Tranås | Sutaren 2 | Beckhemsvägen 12 A | 1968 | Bostad | | 496 | | | | | 2 752 | 551 | 3 799 | 13 |
| Tranås | Södra Framnäs 20 | Framnäsgratan 2 | 1984 | Bostad | | | | | | | 402 | | 402 | 1 |
| Tranås | Tigern 14 | Götgatan 29 | 1960 | Bostad | | | | | | | 736 | | 736 | 3 |
| Tranås | Tjädern 23 | Framnäsgratan 1 | 1983 | Bostad | | | | | | | 684 | | 684 | 4 |
| Tranås | Tornsvalan 3 | Östra Järnvägsgatan 1 | 1985 | Bostad | | | | | | | 2 073 | 10 | 2 083 | 11 |
| Tranås | Västermalm 23 | Storgatan 15 | 1955 | Bostad | | | 3 310 | 15 | | | 2 913 | 617 | 6 855 | 25 |
| Tranås | Öringen 1 | Granitgatan 5 | 1971 | Bostad | | | | | | | 3 040 | | 3 040 | 13 |
| Västerås | Fältnössan 1 | Rönbergagatan 1 | 1963 | Bostad | | | 150 | 106 | | | 14 331 | | 14 587 | 193 |
| Västerås | Klockarkärleken 2 | Rönbergagatan 4 | 1962 | Bostad | | | | 260 | | | 5 778 | | 6 038 | 33 |
| Västerås | Rödsklinten 2 | Bangatan 15 | 1957 | Bostad | | | 133 | 120 | | | 7 003 | 30 | 7 286 | 40 |
| Västerås | Sågen 1 | Pilgatan 33 | 1980 | Hotell | | | | | | 8 317 | | | 8 317 | 27 |
| Västerås | Vallmon 6 | Bangatan 1 A | 1968 | Bostad | | | | 84 | | | 13 914 | | 13 998 | 78 |
| Västerås | Vapenrocken 1 | Regementsgatan 62 | 1963 | Bostad | | 441 | | 114 | | | 19 194 | 2 | 19 751 | |
| ● Fi, Sato | Flera fastigheter | | | Bostad | | | | | | | 392 044 | | 392 044 | |
| Totalt Öst | | | | | | 10 831 | 84 992 | 1 561 | | 8 317 | 657 379 | 24 595 | 787 675 | 1 589 |

Uthyrbar yta, kvm

| Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Byggår | Fastighetskategori | Tomträtt | Uthyrbar yta, kvm | | | | | | Totalt | Taxeringsvärde, Mkr | | |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------|--------------------|----------|-------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|------------------|---------------------|------------------|---------------|
| | | | | | | Kontor | Handel | Industri/Lager | Utbildning/Vård | Hotell | Bostad | | | Övrigt | |
| Region Norr | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gävle | Holmsund 11:1 mfl | Korsnäsvägen 108 m fl | 1958 | Bostad | | | | | | | 1 200 | 260 | 1 460 | 3 | |
| Gävle | Holmsund 7:6 | Holmsundsvägen 7, 17–29 | 1929 | Bostad | | | | | | | 2 948 | | 2 948 | 10 | |
| Gävle | Kastet 8:1, 12:1 m fl | Forskarvägen 27 m fl | 1929 | Bostad | | 1 271 | 104 | | | | 12 467 | 1 781 | 15 623 | 45 | |
| Gävle | Lillhagen 5:3 | Torkarvägen 2–14 | 1958 | Bostad | | | | | | | 2 871 | | 2 871 | 10 | |
| Gävle | Norr 18:6 | Nygatan 37–39 m fl | 1985 | Bostad | | 42 | 408 | | | | 2 641 | 385 | 3 476 | 30 | |
| Gävle | Norr 27:2 | Stora Esplanadgatan 9 m fl | 1920 | Bostad | | 127 | 480 | | | | 2 185 | 40 | 2 832 | 23 | |
| Gävle | Söder 58:7 | Södra Kungsgatan 44 m fl | 1969 | Bostad | | 289 | 941 | 252 | | | 2 004 | | 3 486 | 23 | |
| Gävle | Sörby 10:9 | Falkvägen 5 A–B | 1994 | Bostad | | | | | | | 512 | | 512 | 4 | |
| Gävle | Valbo-Backa 6:12 | Johanneslötsvägen 6 | 1981 | Övrigt | | | | | 7 382 | | | | 7 382 | 31 | |
| Karlstad | Anden 9 | Åttkantenslunden 1 A–B, 3 A–B | 1983 | Bostad | | | | | | | 1 472 | 20 | 1 492 | 13 | |
| Karlstad | Braxen 34 | Östra Kanalgatan 8 m fl | 1944 | Bostad | | | 321 | | | | 1 198 | 521 | 2 040 | 13 | |
| Karlstad | Druvan 1 | Drottninggatan 22 m fl | 1929 | Bostad | | | 459 | | | | 1 443 | 681 | 2 583 | 30 | |
| Karlstad | Ekorren 9 | Sandbäcksgatan 5 m fl | 1929 | Bostad | | 715 | 46 | | | | 1 811 | | 2 572 | 18 | |
| Karlstad | Furan 5 | Gillbergsgatan 3 A–D | 1951 | Bostad | | | 119 | | | | 1 710 | | 1 829 | 16 | |
| Karlstad | Furan 7 | Jössegatan 3 A–B | 1968 | Bostad | | | | | | | 925 | 97 | 1 022 | 9 | |
| Karlstad | Granatkastaren 4 | Artillerigatan 1–5 | 1945 | Bostad | | | | | | | 748 | | 748 | 6 | |
| Karlstad | Gruvan 12 | Västra Kanalgatan 3 | 1991 | Bostad | | | 126 | | | | 2 525 | | 2 651 | 25 | |
| Karlstad | Gruvan 2 | Östra Kyrkogatan 4 | 1929 | Bostad | | | | | | | 1 064 | 102 | 1 166 | 10 | |
| Karlstad | Grävlingen 3 | Sundbergsgatan 20 m fl | 1929 | Bostad | | | 138 | | | | 1 030 | | 1 168 | 10 | |
| Karlstad | Höken 1 | Hamngatan 16 | 1929 | Övrigt | | | | | 5 890 | | | | 5 890 | 52 | |
| Karlstad | Pilbågen 1 | Sandelsgatan 2, 4, 6, 8 | 1942 | Bostad | | | | | | | 2 184 | | 2 184 | 16 | |
| Karlstad | Registratorn 1 | Norra Allén 26 A–B | 1949 | Bostad | | | | | | | 502 | 56 | 558 | 4 | |
| Karlstad | Registratorn 8 | Norra Allén 30 A–B | 1948 | Bostad | | | | | | | 456 | 61 | 517 | 4 | |
| Karlstad | Registratorn 9 | Norra Allén 28 | 1946 | Bostad | | 100 | | | | | 466 | 29 | 595 | 4 | |
| Karlstad | Spiran 1-6 | Lignellsgatan 1 m fl | 1940 | Bostad | | | 95 | | | | 4 456 | 59 | 4 610 | 40 | |
| Karlstad | Trätälja 11 | Drottninggatan 37 m fl | 1959 | Bostad | | | 259 | | | | 4 567 | 35 | 4 861 | 42 | |
| Karlstad | Tusenskönan 1 | Älvdalsgatan 8 A–C | 1950 | Bostad | Ja | | 69 | | | | 1 288 | | 1 357 | 12 | |
| Karlstad | Våduren 3 | Rudsvägen 1 A–D | 1942 | Bostad | | | | | | | 1 344 | 24 | 1 368 | 12 | |
| Sundsvall | Aeolus 1 | Nybrogatan 19 m fl | 1944 | Bostad | | 89 | 501 | | | | 872 | | 1 462 | 8 | |
| Sundsvall | Bredsand 1:13 | Appelbergsvägen 3 | | Mark | | | | | | | | | | | |
| Sundsvall | Bredsand 1:14 | Appelbergsvägen 4 | | Mark | | | | | | | | | | | |
| Sundsvall | Bredsand 1:3 mfl | Appelbergsvägen 1 A–B | 1950 | Bostad | | | | | | | 7 127 | 82 | 7 209 | 21 | |
| Sundsvall | Bredsand 1:4 mfl | Appelbergsvägen 14–18 | 1950 | Bostad | | | | | | | 4 479 | | 4 479 | 12 | |
| Sundsvall | Dingersjö 28:27 mfl | Appelbergsvägen 26–32 m fl | 1989 | Bostad | | | | | | | 9 464 | 50 | 9 514 | 27 | |
| Sundsvall | Dingersjö 3:131 m fl | Bergsvägen 3 A–J | 1964 | Bostad | | | | | | | 20 176 | 5 077 | 25 253 | 52 | |
| Sundsvall | Fliten 10 | Skolhusallén 9 | 1990 | Kontor | | 3 125 | | | | | | 36 | 3 161 | 25 | |
| Sundsvall | Fliten 11 | Rådhusgatan 39 A–B m fl | 1992 | Bostad | | 272 | | | | | 3 371 | | 3 643 | 29 | |
| Sundsvall | Kvissle 2:53 & 2:43 | Affärsgatan 26 A–D | 1962 | Bostad | | | | | | | 1 468 | | 1 468 | 3 | |
| Sundsvall | Kvissle 22:2 & 39:1 | Affärsgatan 22–24 m fl | 1968 | Bostad | | 192 | 137 | | | | 6 311 | 45 | 6 685 | 15 | |
| Sundsvall | Lagmannen 10 | Esplanaden 18–22 m fl | 1962 | Bostad | | 757 | 240 | 70 | | | 3 980 | 1 099 | 6 146 | 32 | |
| Sundsvall | Nolby 1:48, 40:1, 1:108 | Skolgatan 4 | 1983 | Bostad | | 1 070 | | | | | 4 079 | 766 | 5 915 | 15 | |
| Sundsvall | Nolby 3:268 | Brovägen 9 | 1988 | Bostad | | | | | | | 997 | | 997 | 3 | |
| Sundsvall | Nolby 40:2 | Affärsgatan 18 A–C | 1964 | Bostad | | | 866 | | | | 2 166 | 207 | 3 239 | 8 | |
| Sundsvall | Nolby 41:3 & 37:1 | Affärsgatan 14 A–H, 16 A–N | 1974 | Bostad | | | 1 006 | | | | 5 328 | 43 | 6 377 | 16 | |
| Totalt Norr | | | | | | 7 957 | 6 351 | 1 083 | | 13 873 | 126 947 | 9 139 | 165 349 | 783 | |
| Totalt Fastighets AB Balder | | | | | | 348 070 | 226 614 | 76 740 | | 36 307 | 272 958 | 2 375 980 | 93 418 | 3 430 088 | 15 146 |

● Förvärv under 2015.