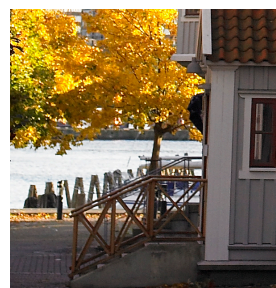


Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-september 2007

- Resultat efter skatt uppgick till 553,6 Mkr (331,2)
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 34,13 kr (20,92)
- Hyresintäkterna uppgick till 524,5 Mkr (362,2)
- Förvaltningsresultat före skatt uppgick till 146,6 Mkr (117,8)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balders fastighetsbestånd hade per sista september 2007 ett verkligt värde om drygt 7,7 Mdkr (6,5). Balderaktien är noterad på OMX Nordiska listan Mid Cap.



Delårsrapport januari-september 2007

Affärsidé

Balder skapar värden genom att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Händelser under perioden

Balder sålde per den 2 januari fastigheten Trädgårdshallen 1 i Malmö till den största hyresgästen i fastigheten. Köpeskillingen uppgick till 13,5 Mkr vilket var 13 procent över ursprungligt anskaffningsvärde.

I april tillträdde Balder fastigheten Tingstadsvassen 3:6 på Backaplan i Göteborg. Fastigheten innehåller främst butiksytor med kända sport- och klädkedjor som största hyresgäster.

I april förvärvade Balder grannfastigheten till Balders kontor i Göteborg, Lorensberg 46:11 samt tecknade avtal om kommande nyproduktion av lägenheter i Stadsskogen, Alingsås. Totalt uppgick investeringen till 100 Mkr för de båda objekten. Vid samma tidpunkt sålde Balder en del av fastigheten Östanbräck 1:45 i Hudiksvall.

I slutet av juni såldes fastigheten Landshövdingen 1 i Malmö till Protego Real Estate Investors. Försäljningen har skett via bolag och fastigheten åsattes ett värde på cirka 450 Mkr, vilket genererade ett resultat om cirka 70 Mkr.

I juli förvärvade Balder 10 fastigheter i Stockholm för cirka 184 Mkr. Fastigheterna är belägna i attraktiva områden med goda lägen för butiker och bostäder om omfattar totalt 12 300 kvm uthyrningsbar yta, varav cirka 40 procent är bostäder resterande ytor består av butiker och lokaler.

Under samma månad förvärvade Balder Kroksabeln 10 i Helsingborg och Trucken 4, 6-7 i Trollhättan.

Under juli förvärvades även 5 mindre fastigheter i Göteborg från Backahill Fastigheter för cirka 40 Mkr. Fastigheterna innehåller kontor och bostäder.

I slutet av september träffade Balder avtal om att sälja 29 fastigheter till M2 Industri-lokaler Holding AB. Försäljningen omfattar huvudsakligen industri- och lagerfastigheter med en uthyrbar yta om cirka 255 000 kvm. Sju av fastigheterna är belägna i Stockholm, elva i Göteborg, åtta i Malmö samt tre fastigheter i region Riks. Fastigheterna har i transaktionen åsatts ett värde på cirka 1 376 Mkr och Balders resultateffekt blir cirka 170 Mkr och redovisas i perioden som omvärdering av förvaltningsfastigheter. I samband med transaktionen blir Balder ägare i Biolight International AB, under namnändring till Corem Property Group AB, där Balders ägarandel är cirka 38 procent. För mer information se, Händelser efter periodens utgång.

Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år

Resultat

Periodens förvaltningsresultat, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 146,6 Mkr (117,8), vilket motsvarar 9,04 kr per aktie (7,44). Ökningen beror främst av att fastighetsbeståndet varit betydligt större än under samma period föregående år. Periodens resultat efter skatt uppgick till 553,6 Mkr (331,2) motsvarande 34,13 kr per aktie (20,92). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 70,0 Mkr (—) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 513,9 Mkr (134,1).

Hyresintäkter

Bolagets hyresintäkter för perioden januari - september uppgick till 524,5 Mkr (362,2). Kontraktssportföljen bedöms per 30 september 2007 att ha ett hyresvärde på helårsbasis om 764 Mkr (712). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till

978 kr/kvm (932). Hyresintäkterna visar en stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 92 procent (90). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler per den 30 september uppgick till 62 Mkr (71) på årsbasis.

Hyresmarknaden har under av 2007 kännetecknats av stabila hyresnivåer och god efterfrågan inom samtliga av Balders delmarknader och fastighetskategorier. Fastighetspriserna har under 2007 varit stigande. Både svenska och internationella investerare har under året visat ett starkt intresse för fastighetsinvesteringar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 170,1 Mkr (120,6). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna, första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Under perioden har 2 fastigheter (—) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 470,6 Mkr vilket genererade 70,0 Mkr i realiserat resultat.

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, som successivt marknadsanpassas, under 10 år samt fastighetens bedömda restvärde år 10. Varje fastighet bedöms individuellt och hänsyn tas till fastighetens avkastningskrav, vilket påverkas av fastighetens läge, ändamål och skick.

Till grund för kassaflödeskalkylerna har lagts följande gemensamma förutsättningar och antaganden:

- Årlig inflation 2 procent under kalkylperioden
- Årlig ökning av drift- och underhållskostnader med 2 procent

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 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturer. Vid värdering av ett större fastighetsbestånd som Balders tenderar osäkerheterna ta ut varandra, varför osäkerheten på beståndsnivå normalt är väsentligt lägre än för enskilda fastigheter.

Per 30 september 2007 efter Balders interna värdering uppgick förvaltningsfastigheternas verkliga värde till 7 648,1 Mkr (6 469,1), vilket innebär en orealiserad värdeförändring om 513,9 Mkr (134,1), varav cirka 170 Mkr avser de 29 fastigheterna sålda till M2 Industrilokaler Holding AB. Balders totala fastighetsvärde uppgick till 7 696,6 Mkr (6 469,1), varav 48,5 Mkr (—) avser rörelsefastigheten, vilken redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under året till 14,9 Mkr (18,6). I de centrala administrationskostnaderna för 2006 ingick kostnader för uppbyggnaden av bolaget.

Andelar i resultat från intressebolag

Andel i resultat från intressebolag uppgick till 1,0 Mkr (—). Balder äger 50 procent i Tuliakoncernen, vilken per den 30 september 2007 ägde 7 fastigheter till ett värde om cirka 417 Mkr (—).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -180,7 Mkr (-110,6), varav 13,2 Mkr (-5,4) avser orealiserade värdeförändringar derivat. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och

värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,9 procent (3,9). En omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet vid antagande om oförändrat lånebelopp samt bibehållen räntestruktur skulle påverka räntenettet med +42,3/–37,1 Mkr.

Skatt

Balder redovisar för perioden en aktuell skattekostnad om –0,3 Mkr (–2,9) och en uppskjuten skattekostnad om –189,8 Mkr (87,6). Då Balder har möjlighet att nyttja underskottsavdrag och göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för investeringar på fastigheter uppstår endast en mindre aktuell skattekostnad för perioden. Redovisad skattekostnad avviker från den nominella, 28 procent, då vinst vid avyttring av fastigheter om cirka 70 Mkr ej blir föremål för beskattning då försäljning har skett skattefritt i bolagsform.

Det bör dock noteras att uppskjuten skattekostnad på de fastigheter som efter perioden avyttrats till M2 Industrilokaler Holding AB, om 48 Mkr, kommer att reverseras då försäljningen sker skattefritt i bolagsform, se Händelser efter periodens utgång för mer information.

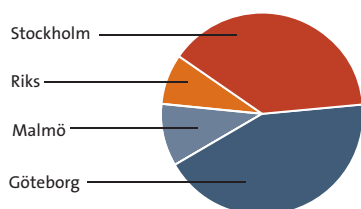
Tredje kvartalet 2007

Förvaltningsresultatet före skatt för tredje kvartalet 2007 uppgick till 55,3 Mkr (57,5). Hyresintäkterna uppgick till 178,7 Mkr (156,9) och fastighetskostnaderna till 52,5 Mkr (44,2) vilket ger ett driftsöverskott för tredje kvartalet på 126,2 Mkr (112,7). I periodens resultat ingår realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 344,6 Mkr (46,5). Finansnettot inklusive värdeförändringar på derivat uppgick till –72,0 Mkr (–55,9). Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till 283,6 Mkr (224,7).

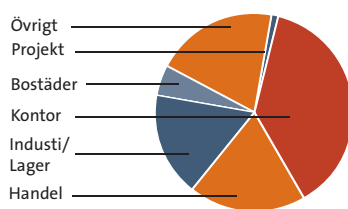
Balders fastighetsinnehav

Fastighets AB Balder ägde per 30 september 147 fastigheter (124) med en uthyrningsbar yta om cirka 789 000 kvm (765 000) till ett värde om drygt 7,7 Mdkr (6,5), varav 48,5 Mkr (—) avser rörelsefastigheten, vilken redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Balders totala hyresvärde per 30 september 2007 uppgick till 764 Mkr (712). Fördelningen av bokfört värde per region var Stockholm 39 procent, Göteborg 43 procent, Malmö 10 procent samt Riks 8 procent. Av bokfört värde avser cirka 38 procent kontorsfastigheter, 17 procent industri/lager, 19 procent handelsfastigheter, 5 procent bostäder, 1 procent projekt samt 20 procent övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård samt blandfastigheter.

Bokfört värde per region



Bokfört värde per fastighetskategori



Balders fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner, flera av dem utgör så kallade när- eller kommuncentrum som inrymmer såväl kontor och handel som utbildning och vård. Balders kontorslokaler är i stor utsträckning belägna i väletablerade företagsområden med goda kommunikationer. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader. Detta skall ske genom fastighetsförvärv som i huvudsak uppfyller bolagets krav på hög direktavkastning.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under året uppgått till 587 Mkr (3 631), varav 447 Mkr (3 567) avser förvärv och 140 Mkr (64) avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar har skett i Nödinge 38:14, Ale Torg där Hemtex och Systembolaget flyttat in. En större ombyggnation sker i fastigheten Inom Vallgraven 4:4, Göteborg för Domstolsverket som beräknas vara färdigställd under slutet av 2007. I Stockholm pågår en större lokalanpassning för Portalab Datortillbehör i fastigheterna Doggen 1 och Doggen 2, i Alingsås sker nybyggnation av bostäder i Stadsskogen samt i fastigheten Bonden 5, Halmstad sker en större lokalanpassning för Halmstads Kommun. Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring bokfört värde fastigheter

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2007	6 997,0	128
Investeringar i befintliga fastigheter	139,9	—
Förvärv	447,2	21
Försäljningar	-400,6	-2
Avskrivningar på rörelsefastighet	-0,8	—
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	513,9	—
Fastighetsbestånd 30 september 2007	7 696,6	147

Balders fastighetsbestånd per 2007-09-30 ¹⁾

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk ut- hyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr
Stockholm							
Kontor	22	160 449	198	1 236	179	90	1 745
Handel	8	10 362	13	1 208	12	98	124
Industri/Lager	8	79 068	67	847	52	78	507
Bostäder	2	2 843	4	1 388	4	94	45
Övrigt	7	40 832	48	1 173	41	86	563
Summa Stockholm	47	293 554	330	1 123	289	88	2 983
Göteborg							
Kontor	27	101 809	109	1 067	101	93	1 175
Handel	21	83 845	107	1 273	105	98	1 241
Industri/Lager	9	63 079	37	584	34	93	367
Bostäder	11	34 482	33	959	31	94	355
Övrigt	6	19 368	14	714	13	95	150
Summa Göteborg	74	302 583	299	988	284	95	3 289
Malmö							
Handel	1	1 231	1	756	1	89	8
Industri/Lager	7	23 381	12	528	11	89	91
Övrigt	2	26 324	54	2 056	51	94	638
Summa Malmö	10	50 936	67	1 323	63	93	737
Riks							
Kontor	3	5 645	4	664	3	71	24
Handel	3	18 634	13	698	13	99	79
Industri/Lager	3	93 986	35	376	35	100	377
Övrigt	4	15 355	16	1 027	16	99	151
Summa Riks	13	133 620	68	508	67	98	631
Totalt							
Kontor	52	267 903	311	1 160	283	91	2 944
Handel	33	114 072	133	1 167	131	98	1 452
Industri/Lager	27	259 514	151	584	133	88	1 343
Bostäder	13	37 325	37	992	35	94	400
Övrigt	19	101 879	132	1 292	121	92	1 502
Totalt	144	780 693	764	978	702	92	7 640
Projekt							
Projektfastigheter	3	8 799			0		57
Summa Projekt	3	8 799			0		57
Totalt inklusive Projekt	147	789 492	764	978	702	92	7 697

¹⁾ Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens utgång. Sållda fastigheter under 2007 har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp såsom de ägts under hela perioden

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september till 2 054,3 Mkr (1 391,1), motsvarande 126,65 kr per aktie (85,77). Soliditeten uppgick till 26,2 procent (20,4).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 30 september 2007 till 5 628 Mkr (5 158). Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 30 september till 5,6 år (6,3). Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per 30 september uppgick till 4,9 procent (4,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 9 månader (14). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 78 procent (71). En omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet vid antagande om oförändrat lånebelopp samt bibehållen räntestruktur skulle påverka räntetotot med +42,3/–37,1 Mkr.

Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Av lån med kort räntebindning har 2 000 Mkr skyddats med derivat. Räntetak från 4,75 till 5,75 procent har tecknats vilka förfaller löpande mellan 2012 och 2017. Balder har även ställt ut ett räntegolv på 3,25 procent avseende 1 000 Mkr vilket förfaller 2012.

Balder har efter perioden tecknat tre derivatavtal om vardera 500 Mkr för att ytterligare begränsa räntepåverkan. Dessa derivat utgörs av stängningsbara swappar, vilka har en löptid på 5 år. En stängningsbar swap innebär att Balder betalar en fast ränta och erhåller en rörlig. Banken har rättigheten att stänga respektive swap efter 3, 6 och 12 månader, vilket medför att swappen upplöses i sin helhet.

Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 13,2 Mkr (–5,4).

Ränte- och låneförfallostruktur 2007-09-30

År	Mkr	Räntebindning		Kreditbindning	
		Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom ett år	4 365	4,7	78	1 538	28
1–2 år	24	5,3	0	42	1
2–3 år	322	5,5	6	1 646	29
3–4 år	917	6,1	16	1 671	29
4–5 år	—	—	—	244	4
> 5 år	—	—	—	487	9
Totalt	5 628	4,9	100	5 628	100
Derivat	–12			–12	

Likviditet

Koncernens likvida medel och outnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 144,7 Mkr (189,3).

Aktien och ägarna

Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på OMX – Nordiska listan Mid Cap under kortnamnet BALD. Senaste betalkurs för aktien per den 30 september 2007 var 93,50 kronor (82,50). Totalt omsattes 273 480 039 aktier under de tre första kvartalen 2007, vilket motsvarar i genomsnitt 14 000 aktier per dag. Per den 30 september uppgick Balders börsvärde till 1 517 Mkr (1 338).

Antal aktier

Aktiekapitalet i Balder uppgick per den 30 september 2007 till 16 219 640 kronor fördelat på 16 219 640 aktier, vardera med ett kvotvärde om 1 krona, varvid 1 871 572 av serie A och 14 348 068 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Ägarförteckning per 2007-09-30

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	1 383 099	6 083 567	7 466 666	46,0	60,2
Arvid Svensson Invest AB, ASI	485 982	4 262 856	4 748 838	29,3	27,6
Andra AP-fonden	—	1 449 274	1 449 274	8,9	4,4
Länsförsäkringar fonder	—	915 270	915 270	5,6	2,8
Clearstream Banking S.A., W8IMY	—	317 718	317 718	2,0	1,0
Källebo, Göran	—	157 600	157 600	1,0	0,5
Länsförsäkringar Skåne	—	150 000	150 000	0,9	0,5
Rahi, Sharam	—	130 577	130 577	0,8	0,4
Arion Custody Services HF	—	94 200	94 200	0,6	0,3
Bliwa Livförsäkring	—	56 700	56 700	0,4	0,2
Övriga	2 491	730 306	732 797	4,5	2,1
Totalt antal aktier	1 871 572	14 348 068	16 219 640	100,0	100,0

Ägarstruktur per 2007-09-30

Innehav	Antal aktieägare	Aktieägare, %	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
1—100	1 716	82,3	43 309	0,3	0,1
101—500	231	11,1	63 792	0,4	0,2
501—1 000	55	2,6	48 214	0,3	0,2
1 001—2 000	24	1,2	38 414	0,2	0,1
2 001—5 000	25	1,2	82 464	0,5	0,3
5 001—10 000	9	0,4	62 732	0,4	0,2
10 001—100 000	18	0,9	640 872	4,0	2,0
100 001—	8	0,3	15 239 843	93,9	96,9
Totalt	2 086	100,0	16 219 640	100,0	100,0

Händelser efter periodens utgång

I början av oktober tillträdde Balder fastigheterna Niten 6 och Solrosen 6 i Borås.

Balder förvärvade i mitten av oktober 62 procent av fastigheten Järnplåten 23 belägen på Kungsgatan 37 i Stockholm. Balder kommer att disponera 4 800 kvm av fastighetens totalt cirka 8 000 kvm fördelat på 3 300 kvm kontor samt 1 500 kvm biograflokal.

Balder har, enligt tidigare träffat avtal, sålt 29 industri- och lagerfastigheter, vilka avträddes per den 1 november. I samband med transaktionen blir Balder ägare i Corem Property Group AB, ett bolag med fastigheter till ett värde om cirka 3 034 Mkr och ett eget kapital om cirka 1 085 Mkr. Corems B-aktie är noterad på NGM Equity (Nordic Growth Market NGM AB). Balders ägarandel uppgår till cirka 38 procent. Balder har under kvartal tre redovisat ett resultat om cirka 170 Mkr som omvärdering av dessa förvaltningsfastigheter och avsatt uppskjuten skatt om cirka 48 Mkr. Då försäljningen har skett skattefritt i bolagsform kommer under kvartal fyra 2007 en upplösning av uppskjuten skatt att redovisas som en skatteintäkt om totalt 69 Mkr, till följd av denna försäljning. 48 Mkr av denna upplösning avser avsättning under tredje kvartalet. Balders innehav i Corem kommer att redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

I början av november förvärvade Balder fastigheten Årstaäng 4 i Marievik, Stockholm för 455 Mkr tillsammans med GE Real Estate Norden. Fastigheten består av tre byggnader med en uthyrningsbar yta på 34 000 kvm. Fastigheten ägs av ett joint venture mellan Fastighets AB Balder och GE Real Estate Norden.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden januari-september till 39,7 Mkr (26,2), varav koncerninterna tjänster utgjorde 39,7 Mkr (25,9). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 456,6 Mkr (2,4). I resultat från andelar i koncernbolag ingår realisationsresultat vid försäljning av aktier i koncernbolag med 435,6 Mkr (—). Moderbolagets likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick per den 30 september till 144,7 Mkr (183,0) och fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 1 152,3 Mkr (473,1). Investeringarna under året uppgick till 1,0 Mkr (1,1).

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2007 juli-sept	2006 juli-sept	2007 jan-sept	2006 jan-sept	2006 jan-dec
Nettoomsättning	12,5	9,5	39,7	26,2	41,7
Administrationskostnader	-11,9	-9,7	-38,4	-26,4	-42,2
Rörelseresultat	0,6	-0,2	1,3	-0,2	-0,5
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernbolag	—	—	435,6	—	32,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	24,5	8,7	62,3	14,0	28,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18,6	-6,4	-55,7	-11,4	-30,8
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-5,7	—	13,2	—	-1,3
Resultat före skatt	0,8	2,1	456,6	2,4	27,9
Uppskjuten skatt	-0,2	-0,7	-5,9	-0,7	1,8
Periodens resultat	0,6	1,4	450,7	1,7	29,7

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2007 30 sept	2006 30 sept	2006 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4,5	3,2	4,7
Finansiella anläggningstillgångar	1 063,3	1 341,8	1 006,3
Kortfristiga fordringar	965,0	1,9	459,7
Derivat	11,9	—	—
Kassa och bank	4,8	48,0	0,0
Summa tillgångar	2 049,4	1 395,0	1 470,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 540,7	1 094,3	1 089,9
Långfristiga skulder	300,0	270,0	300,0
Kortfristiga skulder	208,7	30,7	79,5
Derivat	—	—	1,3
Summa eget kapital och skulder	2 049,4	1 395,0	1 470,7

Övriga upplysningar

Möjligheter och risker

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

Balders intäkter påverkas bland annat av fastigheternas uthyrningsgrad, av Balders möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror samt av hyresgästernas 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 hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet.

Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är en av Balders större kostnadsposter. En högkonjunktur innebär normalt högre räntekostnader, medan omvänt förhållande råder vid lågkonjunktur. Balders styrelse har fastställt en finanspolicy, vilken anger reglerna för hur Balders finansfunktion skall hantera upplåning, löptider samt hur riskerna i finansieringsverksamheten skall begränsas. Balder har valt att finansiera verksamheten med i huvudsak korta räntebindningstider samt att använda derivat för att begränsa risken att finansieringskostnaderna ökar markant vid en ökad marknadsränta.

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 procent. Osäkerheten varierar normalt med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturer. Vid värdering av ett större fastighetsbestånd som Balders tenderar osäkerheterna att kompensera varandra, varför osäkerheten på beståndsnivå normalt är väsentligt lägre än för enskilda fastigheter.

Moderbolagets resultat och ställning påverkas i sin helhet av koncernbolagens fastighetsverksamhet varför ovanstående beskrivning även avser moderbolaget.

Redovisningsprinciper

Balder följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget har upprättat sin finansiella rapportering i enlighet med årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06, Redovisning för juridisk person. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2006.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Göteborg den 27 november 2007

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning

Mkr	2007 juli–sept	2006 juli–sept	2007 jan–sept	2006 jan–sept	2006/2007 okt–sept	2006 jan–dec
Hysesintäkter	178,7	156,9	524,5	362,2	685,8	523,5
Fastighetskostnader ¹⁾	–52,5	–44,2	–170,1	–120,6	–228,3	–178,8
Driftsöverskott	126,2	112,7	354,4	241,6	457,5	344,7
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	—	—	70,0	—	70,0	—
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	344,6	46,5	513,9	134,1	591,8	212,0
Central administration	–4,8	–4,7	–14,9	–18,6	–20,6	–24,3
Andel i resultat från intressebolag	0,3	—	1,0	—	1,0	—
Rörelseresultat	466,3	154,5	924,4	357,1	1 099,7	532,4
Räntenetto	–66,3	–50,5	–193,9	–105,2	–248,8	–160,1
Värdeförändringar derivat, orealiserade	–5,7	–5,4	13,2	–5,4	17,3	–1,3
Resultat före skatt	394,2	98,6	743,7	246,5	868,2	371,0
Aktuell skatt	–0,2	–2,8	–0,3	–2,9	–0,8	–3,4
Uppskjuten skatt	–110,4	128,9	–189,8	87,6	–204,2	73,2
Periodens resultat	283,6	224,7	553,6	331,2	663,2	440,8
Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Förvaltningsresultat före skatt	55,3	57,5	146,6	117,8	189,1	160,3
Resultat efter skatt per aktie, kr ²⁾	17,48	14,16	34,13	20,92	40,89	28,12

¹⁾ Fastighetskostnader

Driftskostnader	–25,6	–22,7	–99,5	–70,2	–134,7	–105,4
Underhåll	–4,8	–5,1	–14,1	–11,1	–21,4	–18,4
Tomträttsavgäld	–3,4	–3,0	–10,8	–8,5	–14,6	–12,3
Fastighetsskatt	–12,6	–6,8	–26,4	–14,8	–33,2	–21,6
Fastighetsadministration	–6,0	–6,6	–19,2	–16,0	–24,3	–21,1
Summa fastighetskostnader	–52,5	–44,2	–170,1	–120,6	–228,3	–178,8

Data per aktie ²⁾

	2007 juli–sept	2006 juli–sept	2007 jan–sept	2006 jan–sept	2006/2007 okt–sept	2006 jan–dec
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	16 220	15 873	16 220	15 832	16 220	15 675
Resultat efter skatt, kr	17,48	14,16	34,13	20,92	40,89	28,12
Resultat efter skatt exkl värdeförändring, kr	2,68	12,29	6,42	15,07	9,53	18,44
Förvaltningsresultat före skatt, kr	3,41	3,62	9,04	7,44	11,66	10,23
Driftsöverskott, kr	7,78	7,10	21,85	15,26	28,21	21,99
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	16 220	16 220	16 220	16 220	16 220	16 220
Fastigheter verkligt värde, kr	475	399	475	399	475	431
Eget kapital, kr	126,65	85,77	126,65	85,77	126,65	92,52
Börskurs per bokslutsdagen, kr	93,50	82,50	93,50	82,50	93,50	102,00

²⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Nyckeltal

Mkr	2007 jan-sept	2006 jan-sept	2006/2007 okt-sept	2006 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde, kr/kvm	978	932	978	952
Hysesintäkter, kr/kvm	889	838	889	859
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	92	90
Överskottsgrad, %	68	67	67	66
Verkligt värde, kr/kvm	9 749	8 459	9 749	8 854
Antal fastigheter	147	124	147	128
Uthyrningsbar yta, tkvm	789	765	789	790
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	33,2	36,6	38,5	37,5
Avkastning totalt kapital, %	13,9	8,9	15,3	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,1	1,7	2,0
Soliditet, %	26,2	20,4	26,2	20,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,7	3,7	2,7	3,7
Belåningsgrad, %	73,1	79,7	73,1	79,5
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	146,6	117,8	189,1	160,3

Segmentsinformation

Mkr	2007 jan-sept	2006 jan-sept	2006/2007 okt-sept	2006 jan-dec
Hysesintäkter				
Stockholm	216,3	175,3	276,0	235,0
Göteborg	204,8	119,7	266,9	181,8
Malmö	66,0	47,1	89,1	70,2
Riks	37,4	20,1	53,8	36,5
Totalt	524,5	362,2	685,8	523,5
Driftsöverskott inkl värdeförändring fastigheter				
Stockholm	207,1	185,7	266,4	245,0
Göteborg	433,8	109,2	481,3	156,7
Malmö	191,0	65,7	248,0	122,7
Riks	106,3	15,1	123,5	32,3
Totalt	938,3	375,7	1 119,3	556,7

Koncernens balansräkning

Mkr	2007 30 sept	2006 30 sept	2006 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 648,1	6 469,1	6 948,6
Rörelsefastighet	48,5	—	48,4
Övriga materialla anläggningstillgångar	4,6	3,4	4,7
Andelar i intressebolag	1,0	—	0,0
Uppskjuten skattefordran	39,7	241,9	230,9
Kortfristiga fordringar	96,1	36,4	51,1
Derivat	11,9	—	—
Likvida medel	5,2	54,3	2,5
Summa tillgångar	7 855,1	6 805,1	7 286,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 054,3	1 391,1	1 500,7
Långfristiga skulder ¹⁾	5 314,9	5 071,1	5 443,5
Kortfristiga skulder ¹⁾	485,9	336,9	340,7
Derivat	—	5,4	1,3
Summa eget kapital och skulder	7 855,1	6 805,1	7 286,2
¹⁾ Varav räntebärande skulder	5 628	5 158	5 564
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	6 119,7	5 031,7	5 498,7

Koncernens förändring av eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2006-01-01	13,8	573,6	264,4	851,8
Apportemission		208,0		208,0
Periodens resultat			331,2	331,2
Utgående eget kapital 2006-09-30	13,8	781,6	595,6	1 391,1
Apportemission	2,4	205,6		208,0
Årets resultat			440,8	440,8
Utgående eget kapital 2006-12-31	16,2	779,3	705,2	1 500,7
Ingående eget kapital 2007-01-01	16,2	779,3	705,2	1 500,7
Periodens resultat			553,6	553,6
Utgående eget kapital 2007-09-30	16,2	779,3	1 258,8	2 054,3

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2007 jan–sept	2006 jan–sept	2006 jan–dec
Driftsöverskott	354,4	241,6	344,7
Centrala administrationskostnader	–14,9	–18,6	–24,3
Återläggning av avskrivningar	2,0	0,7	1,6
Justeringsposter	—	–11,0	—
Betalt finansnetto	–199,5	–107,1	–163,9
Betald skatt	–12,4	—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	129,6	105,6	158,1
Förändring rörelsefordringar	–45,1	–3,2	–17,8
Förändring rörelseskulder	–35,1	190,4	110,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49,4	292,8	250,5
Förvärv av fastigheter	–447,2	–2 533,5	–2 916,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–1,0	–1,9	–3,7
Förvärv av uppskjuten skattefordran/skuld	0,5	–24,1	–27,3
Investering i befintliga fastigheter	–139,9	–63,5	–96,4
Försäljning av fastigheter	470,6	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–117,0	–2 623,0	–3 044,2
Upptagna lån	764,6	2 382,2	2 840,6
Amortering av lån	–694,3	–56,3	–103,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	70,3	2 325,9	2 737,6
Periodens kassaflöde	2,7	–4,3	–56,1
Likvida medel vid periodens början	2,5	58,6	58,6
Likvida medel vid periodens slut	5,2	54,3	2,5

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen har lämnats till media för offentliggörande den 27 november 2007, klockan 08:30.

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 0706-07 47 90 eller ekonomidirektör Ulf Johansson, telefon 0739-42 12 22.

Ekonomisk information

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

Definitioner

För definitioner se Fastighets AB Balders årsredovisning 2006 som finns tillgänglig på Balders hemsida.

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2007	22 feb 2008
Årsstämma	8 maj 2008

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

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

Regionkontor **Stockholm** Anderstorpsvägen 10 · 171 54 Solna · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779

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

Malmö Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 94