



Årsredovisning 2007



# Innehåll

|    |                              |    |                                       |
|----|------------------------------|----|---------------------------------------|
| 1  | Balder i korthet             | 42 | Förvaltningsberättelse                |
| 2  | Översikt Balder              | 46 | Finansiella rapporter                 |
| 4  | VD har ordet                 | 46 | Resultaträkning, koncernen            |
| 6  | Affärsidé, mål och strategi  | 47 | Balansräkning, koncernen              |
| 8  | Balders historik             | 48 | Eget kapital, koncernen               |
| 10 | Finansiering                 | 49 | Kassaflödesanalys, koncernen          |
| 12 | Fastighetsvärdering          | 50 | Resultaträkning, moderbolaget         |
| 14 | Möjligheter och risker       | 51 | Balansräkning, moderbolaget           |
| 16 | Aktien och ägarna            | 52 | Eget kapital, moderbolaget            |
| 20 | Balders hyresgäster          | 53 | Kassaflödesanalys, moderbolaget       |
| 22 | Organisation och medarbetare | 54 | Noter till de finansiella rapporterna |
| 25 | Miljö                        | 73 | Revisionsberättelse                   |
| 26 | Marknad                      | 74 | Bolagsstyrning                        |
| 30 | Region Stockholm             | 76 | Styrelse                              |
| 33 | Region Göteborg              | 77 | Ledning och revisor                   |
| 37 | Region Malmö                 | 78 | Fastighetsförteckning                 |
| 39 | Region Riks                  |    | Definitioner och kalendarium          |
| 40 | Intressebolag                |    |                                       |

## Årsstämma

Årsstämman i Fastighets AB Balder (publ) äger rum den 8 maj 2008 klockan 17.00 på Elit Park Aveny Hotel, Kungsporsavenyen 36–38 i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall dels vara införd i den av Värdepapperscentralen AB (VPC) förda aktieboken senast fredagen den 2 maj 2008, dels anmäla sitt deltagande till bolaget per brev till Fastighets AB Balder, Box 53 121, 400 15 Göteborg, per telefon 031-10 95 70, fax 031-10 95 99 eller per e-post till eve.knight@balderfast.se. Anmälan skall vara Balder tillhanda senast den 5 maj 2008 klockan 16.00.

Vid anmälan skall aktieägare uppge namn, personnummer alternativt organisationsnummer, adress och telefonnummer samt registrerat aktieinnehav. Aktieägare som företräds genom ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt, som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än ett år. Den som företräder juridisk person skall förete registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling utvisande behörig firmatecknare.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste senast den 2 maj 2008 tillfälligt ha registrerat aktierna i eget namn i den av VPC förda aktieboken.

Framsida: Lorensberg 46:1, Göteborg



**Fastighets AB Balder** är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balders fastighetsbestånd hade per 31 december 2007 ett verkligt värde om 6,8 Mdkr (7,0). Balderaktien är noterad på OMX – Nordiska listan Small Cap.

# Balder i korthet

**Resultat efter skatt** för 2007 uppgick till 784,8 Mkr (440,8), motsvarande 48,39 kr per aktie (28,12)

**Orealiserade värdeförändringar** fastigheter uppgick under 2007 till 566,8 Mkr (212,0)

**Hysesintäkterna** för 2007 uppgick till 678,3 Mkr (523,5)

**Förvaltningsresultat före skatt** för 2007 uppgick till 179,2 Mkr (160,3)

**Styrelsen föreslår en utdelning** om 1,00 krona (–) per aktie

|                                      | 2007    | 2006    | 2005 <sup>1)</sup> |
|--------------------------------------|---------|---------|--------------------|
| Hysesintäkter, Mkr                   | 678,3   | 523,5   | 130,1              |
| Förvaltningsresultat före skatt, Mkr | 179,2   | 160,3   | 46,4               |
| Värdeförändringar fastigheter, Mkr   | 641,6   | 212,0   | 143,6              |
| Årets resultat, Mkr                  | 784,8   | 440,8   | 264,4              |
| Fastigheter verkligt värde, Mkr      | 6 758,3 | 6 997,0 | 2 704,5            |

## Data per aktie

|                                     |        |        |       |
|-------------------------------------|--------|--------|-------|
| Årets resultat, kr                  | 48,39  | 28,12  | 20,35 |
| Förvaltningsresultat före skatt, kr | 11,05  | 10,23  | 3,57  |
| Fastigheter verkligt värde, kr      | 417    | 431    | 195   |
| Eget kapital, kr                    | 140,91 | 92,52  | 61,55 |
| Börskurs per bokslutsdag, kr        | 80,00  | 102,00 | 82,00 |

| Nyckeltal                   | 2007   | 2006  | 2005 <sup>1)</sup> |
|-----------------------------|--------|-------|--------------------|
| <b>Fastighetsrelaterade</b> |        |       |                    |
| Hysesvärde, kr/kvm          | 1 193  | 952   | 1 038              |
| Hysesintäkter, kr/kvm       | 1 107  | 859   | 976                |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 93     | 90    | 94                 |
| Överskottsgrad, %           | 67     | 66    | 65                 |
| Verkligt värde, kr/kvm      | 12 275 | 8 854 | 8 911              |
| Antal fastigheter           | 121    | 128   | 53                 |
| Uthyrbar yta, tkvm          | 551    | 790   | 301                |
| <b>Finansiella</b>          |        |       |                    |
| Avkastning eget kapital, %  | 41,5   | 37,5  | 45,2               |
| Räntetäckningsgrad, ggr     | 1,7    | 2,0   | 2,6                |
| Soliditet, %                | 30,1   | 20,6  | 29,2               |

1) Eftersom koncernen startade sin verksamhet den 1 juli 2005 innefattar 2005 endast 6 månader, juli–december

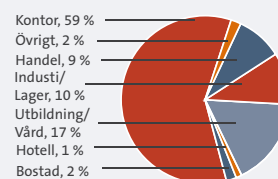
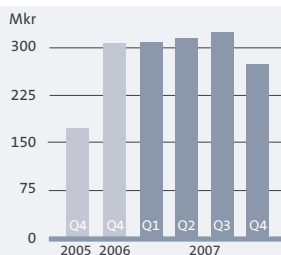
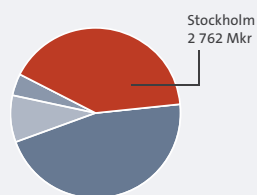
# Översikt Balder

Fastighetsvärde <sup>1)</sup>

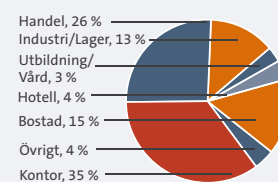
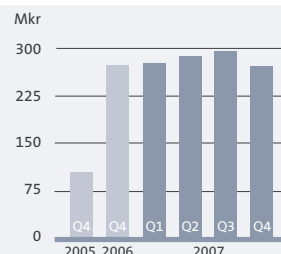
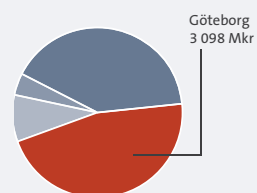
Hyresvärde <sup>2)</sup>

Uthyrbar yta

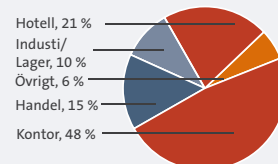
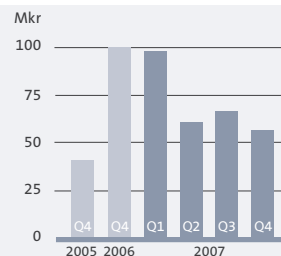
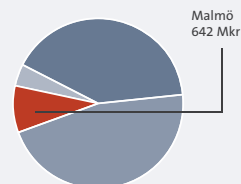
STOCKHOLM



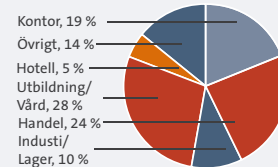
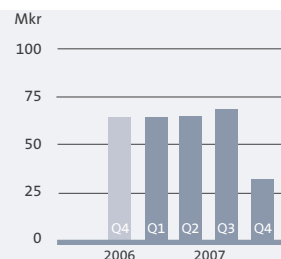
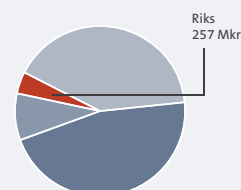
GÖTEBORG



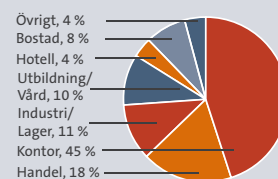
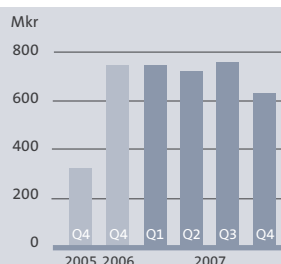
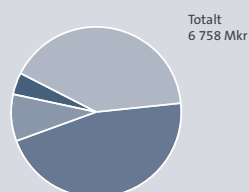
MALMÖ



RIKS



BALDER TOTALT



1. baserat på bokfört värde

2. helårsvärde per kvartal

## Nyckeltal

## Kortfattat

| Fastighetsbestånd           | 31 dec 2007 |
|-----------------------------|-------------|
| Antal fastigheter           | 42          |
| Uthyrbar yta, kvm           | 227 063     |
| Hyresvärde, kr/kvm          | 1 260       |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 90          |
| Bokfört värde, kr/kvm       | 12 164      |
| Bokfört värde, Mkr          | 2 762       |

Regionkontoret i Stockholm är beläget i Solna på Anderstorpsvägen 10. Balder ägde 42 fastigheter per bokslutsdagen i region Stockholm. Mer information gällande dessa fastigheter samt region Stockholm finns på sidorna 30–32.

| Fastighetsbestånd           | 31 dec 2007 |
|-----------------------------|-------------|
| Antal fastigheter           | 67          |
| Uthyrbar yta, kvm           | 258 425     |
| Hyresvärde, kr/kvm          | 1 092       |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95          |
| Bokfört värde, kr/kvm       | 11 988      |
| Bokfört värde, Mkr          | 3 098       |

Regionkontoret i Göteborg ligger på Vasagatan 54 i centrala Göteborg. Balder ägde 67 fastigheter per bokslutsdagen i region Göteborg. På sidorna 33–36 finns mer information om region Göteborg och fastigheterna inom regionen.

| Fastighetsbestånd           | 31 dec 2007 |
|-----------------------------|-------------|
| Antal fastigheter           | 2           |
| Uthyrbar yta, kvm           | 25 805      |
| Hyresvärde, kr/kvm          | 2 161       |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92          |
| Bokfört värde, kr/kvm       | 24 879      |
| Bokfört värde, Mkr          | 642         |

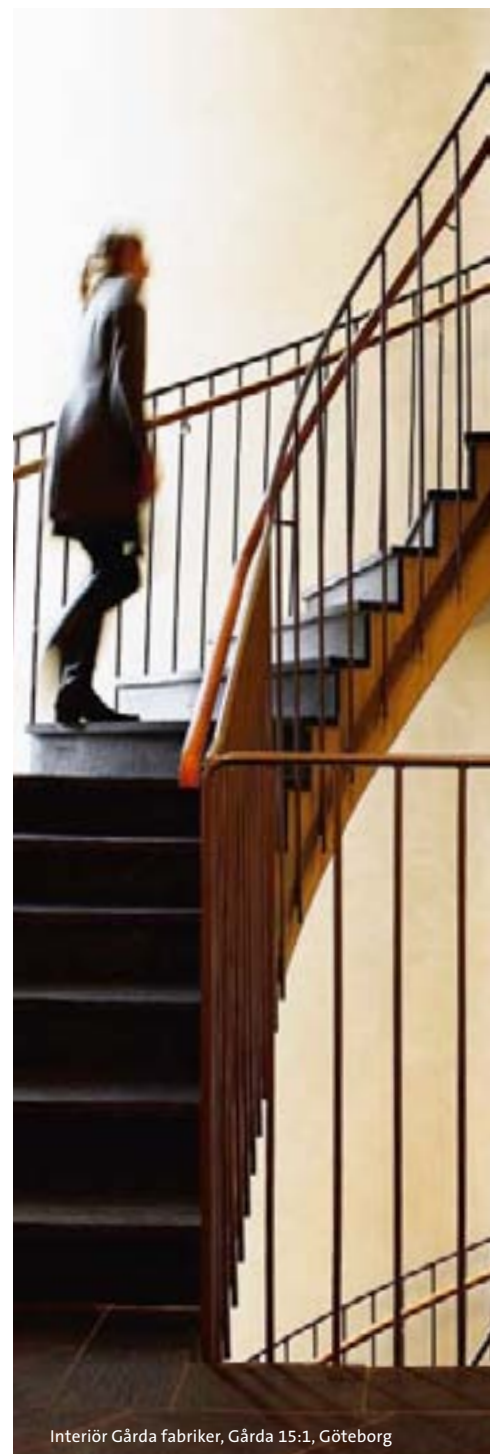
Malmö regionkontor centralt beläget i fastigheten Spinneriet 8, Stora Nygatan 29 i Malmö. Under året har regionens fastigheter minskat i antal på grund av försäljning av ett stort antal fastigheter. Mer information om region Malmö finns på sidorna 37–38.

| Fastighetsbestånd           | 31 dec 2007 |
|-----------------------------|-------------|
| Antal fastigheter           | 10          |
| Uthyrbar yta, kvm           | 39 306      |
| Hyresvärde, kr/kvm          | 824         |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 97          |
| Bokfört värde, kr/kvm       | 6 538       |
| Bokfört värde, Mkr          | 257         |

Samtliga fastigheter tillhörande regionen sköts från Balders övriga regionkontor. Sidan 39 innehåller en närmare beskrivning av fastigheterna som innefattas i region Riks.

| Fastighetsbestånd           | 31 dec 2007 |
|-----------------------------|-------------|
| Antal fastigheter           | 121         |
| Uthyrbar yta, kvm           | 550 599     |
| Hyresvärde, kr/kvm          | 1 193       |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 93          |
| Bokfört värde, kr/kvm       | 12 275      |
| Bokfört värde, Mkr          | 6 758       |

Per bokslutsdagen ägde Balder 121 fastigheter till ett verkligt värde om 6,8 Mdkr med en uthyrningsbar yta om cirka 551 tkvm. Merparten av de anställda på huvudkontoret i Göteborg arbetar övergripande mot samtliga regioner och fastigheter inom Balders bestånd. Mer information gällande organisation, medarbetare och Balders fastighetsbestånd finns på sidorna 22–23 och 26–29.



Interiör Gårda fabriker, Gårda 15:1, Göteborg

År 2007 har för Fastighets AB Balder varit ett år av konsolidering. Ett år där vi lagt kraft på vår organisation samtidigt som vi har renodlat vårt ägande såväl geografiskt som vad gäller fastighetsslag. Vi har också inlett några intressanta partnerskapslösningar som vi tror mycket på framöver.

# Konsolidering och starkt resultat

**B**alder verksamhet är inriktad på långsiktig fastighetsförvaltning. Efter ett par år av kraftig tillväxt har 2007 varit ett år då vi konsoliderat vår verksamhet. Resultatet uppgick till hela 785 Mkr, motsvarande en avkastning om 41,5 procent på eget kapital. Antalet affärer har varit få och värdet på vårt bestånd är i stort oförändrat jämfört med årets början. Vår soliditet har ökat från 20 till 30 procent. Detta gör att vi beslutat att höja vårt långsiktiga soliditetsmål till 25 procent. Men det som är mest glädjande är att vår långsiktiga affär går riktigt bra. Hyresmarknaden har utvecklats positivt och våra vakansgrader har sjunkit samtidigt som hyresnivåerna stigit. Hyresmarknadens positiva utveckling går hand i hand med att sysselsättningen har ökat vilket för Balder lett till högre hyresnivåer och i sin tur ökade intäkter. Dessa faktorer har tillsammans bidragit till att vårt förvaltningsresultat ökat trots ett stigande ränteläge.

## Framgångsrika partnerskap

Under året har vi ökat vårt engagemang i intressebolag. Fördelen med den här typen av projekt är dels riskdelningen men inte desto mindre möjligheten att öka våra kommersiella kontaktytor, möjligheter att lära och möjligheten att gå in i projekt med ett större ekonomiskt handlingsutrymme. Denna typ av samarbetsform passar Balder mycket bra och det finns goda förutsättningar för fler liknande samarbeten under 2008.

## Fortsatt fokus på storstadsområdena

Vårt mål är att fortsätta att växa på våra tre utvalda områden, Stockholm, Göteborg och Malmö. Vi har en organisation med tydligt geografiskt ansvar där vår strävan på varje ort är att uppnå sådan storlek att Balder är en naturlig partner för kunder som behöver nya lokaler.

Vi märker att många av våra aktieägare och hyresgäster noterar våra insatser för att synas i stadsbilden. Vi placerar skyltar på våra fastigheter och blir därmed en del av våra fastigheters historia och en del av samhällsbilden. Något som fascinerar med fastighetsbranschen är att vi agerar på en marknad där våra produkter ofta är väldigt gamla, ibland flera hundra år. Vår affär utgör en vital del av samhället. Samtidigt är vår affär väldigt tydlig vilket bland annat uppskattas av våra aktieägare.



#### Korta beslutsvägar och högt tempo

Inom Balder arbetar vi för att behålla småföretagsandan. Även om vi haft ett par år av hög tillväxt bakom oss är det viktigt att vi inte för den sakens skull etablerar fasta och tunga strukturer. Hos Balder skall vägen från idé till beslut aldrig vara lång. Personligen tror jag att just detta är en av våra framgångsfaktorer och att många som arbetar inom Balder uppskattar det, man kan alltid gå raka vägen till chefen med sina frågor.

Vi som arbetar på Balder har lång erfarenhet från branschen även om företaget är ungt. Det är glädjande att så många duktiga medarbetare väljer att arbeta och bidra till Balders positiva utveckling. Det är tack vare våra medarbetare som vi så snabbt kunnat uppnå den position som vi har idag.

#### Utsikter för 2008

I dagsläget står vi vid ett vägskäl där vi inte riktigt kan veta hur marknaden kommer att utvecklas, men oavsett hur vindarna kommer att blåsa är det min övertygelse att Balder kommer att stå stadigt. Sverige ligger bra till internationellt och svenska banker har såvitt jag kan bedöma bra kreditportföljer.

Vi har en stadig affär med god avkastning på förvaltningen vilket är vårt huvudmål. Vi står inför en hyresutveckling som förväntas bli fortsatt svagt stigande och det finns även möjligheter på kostnadssidan.

Efter 2007 står vi nu redo att växa i storlek när vi ser möjligheter därtill. Vi har inga specificerade tillväxtnål utan värderar varje möjlighet till en bra affär, om den sedan kommer imorgon eller om ett år får framtiden utvisa.

Vårt fokus under 2008 kommer att ligga på att fortsätta leta efter bra affärer, vidareutveckla vår servicegrad och ytterligare sänka vår vakansgrad i beståndet.

Göteborg den 7 april 2008

Erik Selin, Verkställande direktör

”Vårt fokus under 2008 kommer att ligga på att fortsätta leta efter bra affärer, vidareutveckla vår servicegrad och ytterligare sänka vår vakansgrad i beståndet”

# Affärsidé

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

Med detta avser Balder:

## **Skapa värden**

Balder ska skapa värden för ägarna (utdelning och värdetillväxt), hyresgästerna (ändamåls- enliga lokaler), medarbetarna (attraktiv arbetsgivare) och samhället (tillhandahålla lokaler i bra fastigheter).

## **Förvärva, utveckla och förvalta**

Balders främsta uppgift är att vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda hyresgäster.

## **Kommersiella fastigheter**

Kommersiella fastigheter är Balders primära marknad. Denna inriktning innebär inte ett principiellt avståndstagande från att förvärva bostadsfastigheter. På sikt kan marknadsförändringar påverka fördelningen mellan kommersiella fastigheter och bostäder.

## **Storstadsregionerna**

Med storstadsregionerna avses storstäder med en omnejd av en timmes resväg.

# Övergripande mål

Balders verksamhet är inriktad på tillväxt med krav på fortsatt lönsamhet och positiva kassaflöden. På respektive delmarknad eller region skall bolaget uppnå en sådan position att Balder blir en naturlig partner för potentiella kunder som är i behov av nya verksamhetslokaler.

## Finansiella mål

Balders målsättning är att den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över tiden skall överstiga den riskfria räntan med minst 7 procentenheter. Detta skall ske samtidigt som soliditeten över tiden skall överstiga 25 procent och räntetäckningsgraden 1,5 gånger.

## Operativa mål

Med utgångspunkt i Balders strategi, affärsplan, övergripande mål och finanspolicy tar bolaget fram både kvantitativa och kvalitativa operativa mål. Dessa mål sätts på både kort och lång sikt i samband med den årliga strategi- och budgetprocessen. De avser både finansiella mål och mål som miljö, energiförbrukning, kundtillfredsställelse och medarbetarnöjdhet.

## Utdelningspolicy

Då Balder under de närmaste åren prioriterar tillväxt kommer utdelningen under denna period att var låg.

# Strategi

Balder ska skapa värden för ägarna, hyresgästerna, medarbetarna och samhället.

Detta gör Balder genom att vi:

- träffar och bryr oss om våra hyresgäster
- förverkligar kundens önskemål grundat på erfarenhet och kunskap
- har korta beslutsvägar
- håller en hög aktivitetsnivå i förvaltning och transaktioner i egen regi såväl som partnerskap

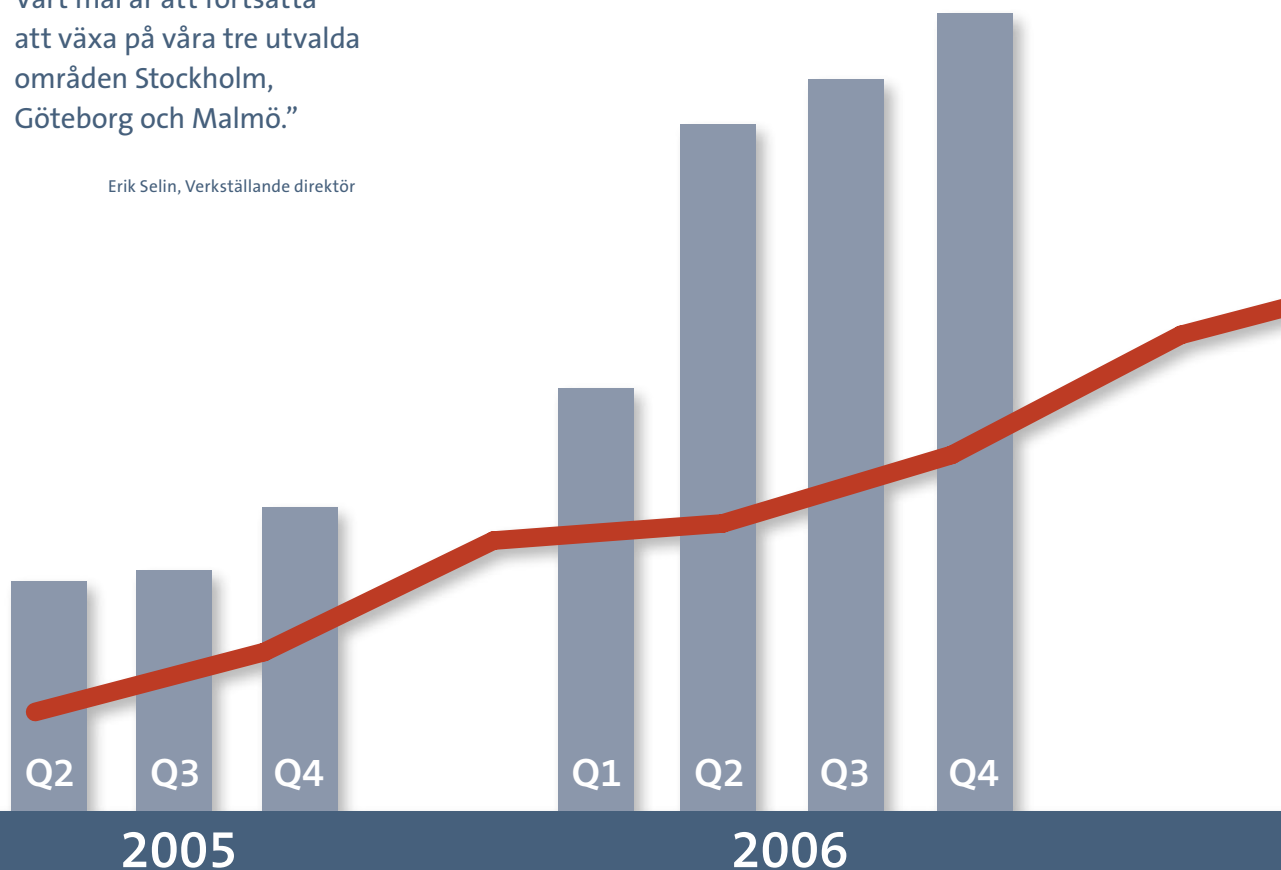
Fokus ligger på att utveckla och förädla kontors- och handelsfastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö med egen lokal representation. Balder arbetar aktivt med att förvärva fastigheter med utvecklingspotential och skapa tillväxt genom att investera och utveckla samt att effektivisera och rationalisera förvaltningen på fastigheterna. Balder skall vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda hyresgäster.

Fokus är att fortsätta vara en aktiv fastighetsaktör, både i egen regi såväl som i partnerskap, på ovan angivna marknader och segment, men vi har inga principiella förbehåll mot att förvärva andra typer av fastigheter inom andra områden, förutsatt att affären bedöms som god och i linje med affärsidé och mål.

# Balders historik

”Vårt mål är att fortsätta att växa på våra tre utvalda områden Stockholm, Göteborg och Malmö.”

Erik Selin, Verkställande direktör

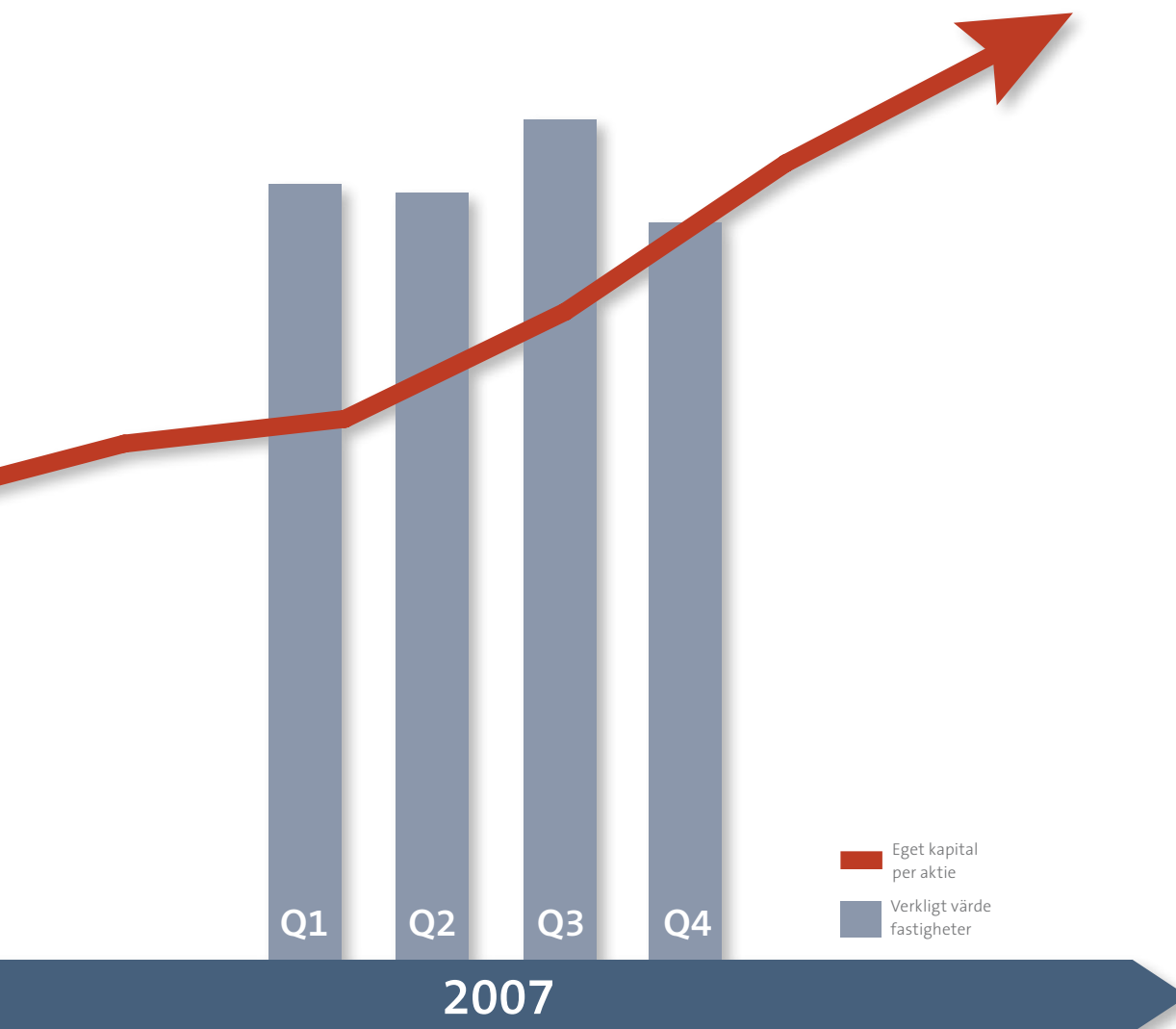


## 2005

- Fastighets AB Balder bildades ur börsnoterade Enlight AB som i juni träffade en överenskommelse med ägarna till ett nybildat fastighetsbolag, om förvärv av samtliga aktier i fastighetsbolaget mot likvid i Enlight aktier. Enlight blev då ägare till 32 fastigheter med ett marknadsvärde om 2 Mdkr och med ett koncernmässigt eget kapital om cirka 590 Mkr. Därefter namnändrades Enlight AB till Fastighets AB Balder.
- Under 2005 förvärvade Balder ytterligare 21 fastigheter och hade per årets utgång ett fastighetsbestånd om 53 fastigheter till ett värde av 2,7 Mdkr.

## 2006

- Fastighets AB Balder åternoterades på Stockholmsbörsens O-lista. Balders organisation byggs upp med regionkontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.
- Under året förvärvades ett stort antal fastigheter. Balder ägde per den 31 december 128 fastigheter till ett värde om 7,0 Mdkr.



#### 2007

- Fastighets AB Balder renodlar sitt fastighetsbestånd genom försäljningen av 29 industri- och lagerfastigheter till Corem Property Group AB, där Balder blir en stor ägare.
- Genom samarbetsparterna Tulia AB och Akroterion Fastighets AB har förvärv skett av fastigheter i Stockholm.
- Under året tar Balder över stora delar av den tidigare externa förvaltningen.
- Per den 31 december ägde Balder 121 fastigheter till ett värde om 6,8 Mdkr.

#### 2008

- Under början av året har Balder förvärvat fem fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 18 000 kvm.

Balder finansieras förutom med eget kapital med förlagslån och banklån. Kostnaden för de räntebärande skulderna svarar för den enskilt största kostnadsposten för Balder. Det medför att valet av lånelöptider och räntebindning noga avvägs för att balansera kravet på förutsägbarhet i kassaflödet mot möjlighet till lägre räntekostnad.

# Finansiering

**B**alder har valt att centralisera finansfunktionen till moderbolaget. Genom centraliseringen agerar moderbolaget internt bank åt koncernen med ansvar för upplåning, cash management och finansiell riskhantering.

## Finanspolicy

Finansverksamheten i Balder bedrivs i enlighet med de mål som styrelsen årligen fastställer i finanspolicyen. Målen är avsedda för att begränsa de finansiella risker som Balder är exponerade för, vilka i huvudsak avser ränterisk, refinansieringsrisk och likviditetsrisk. Finanspolicyen fungerar också som vägledning för finansfunktionen genom att behandla ansvarsfördelning och regler kring administrativa rutiner. En mer utförlig beskrivning av finanspolicyen samt hanteringen av Balders finansiella risker redovisas i not 22, Finansiella risker och finanspolicy.

Finanspolicyens övergripande mål är:

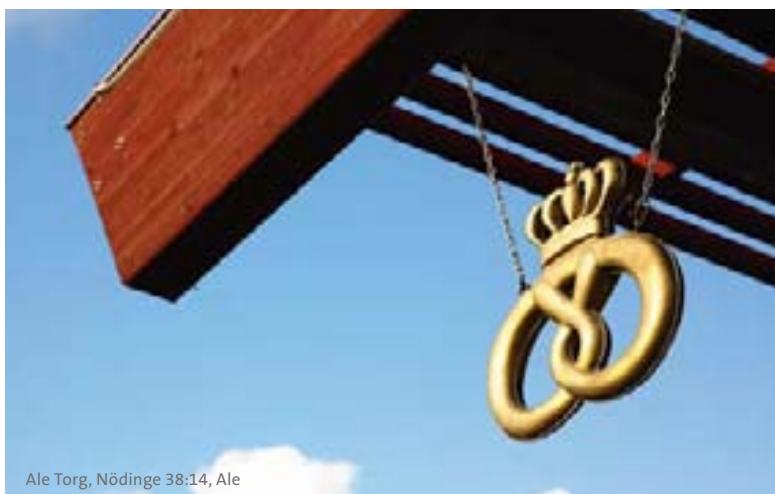
- att säkerställa behovet av kort och långsiktig kapitalförsörjning
- att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givet riskmandat
- att soliditeten inte bör understiga 25 procent och räntetäckningsgraden 1,5 gånger

## Kapitalstruktur

Balders tillgångar per den 31 december 2007 uppgick till 7 582 Mkr (7 286). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 2 286 Mkr (1 501), motsvarande 140,91 kr per

## Ränte- och lånefallostruktur 2007-12-31

| År            | Räntebindning |            |            | Kreditbindning |            |
|---------------|---------------|------------|------------|----------------|------------|
|               | Mkr           | Ränta, %   | Andel, %   | Mkr            | Andel, %   |
| Inom ett år   | 3 877         | 4,8        | 77         | 1 766          | 35         |
| 1–2 år        | 21            | 5,3        | 0          | 336            | 7          |
| 2–3 år        | 346           | 5,5        | 7          | 1 400          | 28         |
| 3–4 år        | 795           | 5,9        | 16         | 845            | 16         |
| 4–5 år        | —             | —          | —          | —              | —          |
| >5 år         | —             | —          | —          | 693            | 14         |
| <b>Totalt</b> | <b>5 040</b>  | <b>5,0</b> | <b>100</b> | <b>5 040</b>   | <b>100</b> |



Ale Torg, Nödinge 38:14, Ale

aktie (92,52) och dels med skulder om 5 297 Mkr (5 786) varav 5 040 Mkr (5 564) är räntebärande.

#### Finansnetto

Balders räntekostnader har under året ökat med 98 Mkr. Detta beror på en högre snittskuld och en stigande marknadsränta. Snittskulden var 1 284 Mkr högre under 2007 jämfört med 2006. Riksbankens styrränta har samtidigt under året ökat från 3 till 4 procent, vilket haft motsvarande effekt på Balders rörliga räntekostnad.

#### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2007 till 5 040 Mkr (5 564). Av koncernens räntebärande skulder avser 300 Mkr ett femårigt fasträntande förlagslån som emitterades 2006. Förlagslånet är noterat på OMX under namnet BALD 1 RTL. Under året har 524 Mkr amorterats i samband med fastighetsköp och försäljningar. Kreditbindningen, det vill säga förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av tabellen, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga löptiden på samtliga lån uppgick till 5,7 år.

Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Av lån med kort räntebindning har 3 500 Mkr skyddats med derivat. Balder har även ställt ut ett räntegolv på 3,25 procent avseende 1 000 Mkr vilket förfaller 2012. Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna minska med 24,2 Mkr respektive öka med 12,9 Mkr.

Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringarna under 2007 uppgick till 7,1 Mkr (–1,3).

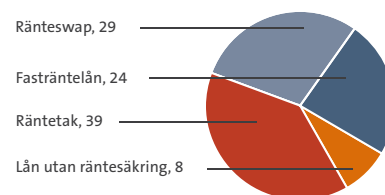
#### Likviditet

Koncernens likvida medel och outnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 149,3 Mkr (78,4).

| Finansiella mål            | Mål  | Utfall |
|----------------------------|------|--------|
| Soliditet, %               | 25,0 | 30,1   |
| Räntetäckningsgrad, ggr    | 1,5  | 1,7    |
| Avkastning eget kapital, % | 11,2 | 41,5   |

| Per 31 december                        | 2007 | 2006 |
|----------------------------------------|------|------|
| Avkastning eget kapital, %             | 41,5 | 37,5 |
| Avkastning totalt kapital, %           | 15,9 | 10,5 |
| Räntetäckningsgrad, ggr                | 1,7  | 2,0  |
| Soliditet, %                           | 30,1 | 20,6 |
| Genomsnittlig kreditbindningstid, år   | 5,7  | 5,9  |
| Genomsnittlig räntebindningstid, månad | 9    | 12   |
| Genomsnittlig effektiv ränta, %        | 5,0  | 4,4  |

#### Balders ränteexponering, %



# Fastighetsvärdering

**F**örvaltningsfastigheternas 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 både framtida kassaflöden som successivt marknadsanpassas under 10 år samt fastighetens bedömda restvärde år 10. 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

## Hyror

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakt under kontraktens löptider. Då kontrakt löper ut görs en bedömning om huruvida kontraktet anses bli förlängt, till rådande marknadshyresnivå. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

## Drift- och underhållskostnader

Antaganden har gjorts om framtida drifts- och underhållskostnader. Dessa antaganden har baserats på historiska utfall, budget och framtida prognoser samt beräknade normaliserade kostnader.



Interiört Kunskapsskolan, Holar 3, Stockholm

Direktavkastningskrav/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 tabellen redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

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  $\pm 5$ –10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturer. Vid värdering av ett större fastighetsbestånd som Balders tenderar osäkerheterna att ta ut varandra, varför osäkerheten på beståndsnivå normalt är väsentligt lägre än för enskilda fastigheter.

För att säkerställa Balders interna värderingsmodell har fastigheter motsvarande cirka 46 procent av internt bedömt verkligt värde värderats av ett externt värderingsföretag. Den externa värderingen, som utfördes av Newsec, översteg Balders interna värdering med 1,2 procent.

Per 31 december 2007, efter Balders interna värdering, uppgick förvaltningsfastigheternas verkliga värde till 6 710,1 Mkr (6 948,6), vilket innebär en realiserad värdeförändring om 566,8 Mkr (212,0). Av årets realiserade värdeförändringar avser 180,1 Mkr fastigheter som sålts 2007.

Balders totala fastighetsvärde uppgick till 6 758,3 Mkr (6 997,0), varav 48,2 Mkr (48,4) avser rörelsefastigheten, vilken redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

| Region    | Kalkylräntekrav<br>för diskontering av<br>framtida kassaflöden, % | Direktavkastnings-<br>krav för bedömning<br>av restvärde, % |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Stockholm | 7,00–11,00                                                        | 5,00–9,00                                                   |
| Göteborg  | 7,00–11,00                                                        | 5,00–9,00                                                   |
| Malmö     | 8,25–9,75                                                         | 6,25–7,75                                                   |
| Riks      | 8,00–12,00                                                        | 6,00–10,00                                                  |

# Möjligheter och risker

**B**alders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer. Nedan redovisas effekterna på resultat före skatt på helårsbasis vid förändring av ett antal faktorer om förändringarna inträffat vid 2008 års ingång.

## Känslighetsanalys

| Faktor                             | Förändring        | Resultateffekt, Mkr |
|------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Hyresintäkter                      | +/-1 procent      | +/-6                |
| Ekonomisk uthyrningsgrad           | +/-1 procentenhet | +7/-5               |
| Räntenivå för räntebärande skulder | +/-1 procentenhet | -12,9/+24,2         |
| Fastighetskostnader                | +/-1 procent      | -/+2                |
| Värdeförändringar fastigheter      | +/-5 procent      | +/-335              |

Redovisade resultateffekter skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av kompenserande åtgärder.

## Hyror och hyresgäster

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. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga hyresgäster samtidigt försöker vi undvika att en eller ett fåtal hyresgäster står för en stor del av de totala hyresintäkterna.

Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad på 93 procent. Balders tio största hyresgäster svarar för cirka 17 procent av totala hyresintäkter och det finns ingen enskild hyresgäst som står för mer än tre procent av Balders totala hyresin-

täkter. Den genomsnittliga kontraktstiden för de 10 största hyresgästerna uppgår till 4,1 år. I tabellen framgår hur resultatet påverkas av en förändring på  $\pm 1$  procent på hyresnivån respektive den ekonomiska uthyrningsgraden.

#### **Skuldförvaltning och riskhantering**

Balders största finansiella risk är att sakna 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 uppgår till 5,7 år.

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det innebär ofta också högre inflation och högre ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som genom att hyrorna regleras med index. Balder skyddar sig med räntederivat på portföljnivå för att på ett kostnadseffektivt sätt begränsa ränterisken. Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna minska med 24,2 Mkr respektive öka med 12,9 Mkr.

#### **Fastighetskostnader**

I fastighetskostnader ingår såväl direkta kostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta kostnader i form av uthyrnings- och fastighetsadministration.

Balder påverkas inte fullt ut av förändringar i fastighetskostnader, då merparten av hyreskontrakten innehåller tillägg för fastighetsskatt och värme. Det här innebär att Balder vidarefakturerar hyresgästerna för utlagda kostnader. Balder har tecknat fastprisavtal för el och naturgas för att helt eliminera osäkerheten kring dess prissättning, vilket gör att det endast finns osäkerhet i framtida kostnader på de uppvärmningskällor som över tiden inte kan säkras med fasta priser.

Balder arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom el- och värmeförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning.

Av känslighetsanalysen framgår hur resultatet påverkas av en förändring med  $\pm 1$  procent av fastighetskostnaderna.

#### **Värdeförändringar förvaltningsfastigheter**

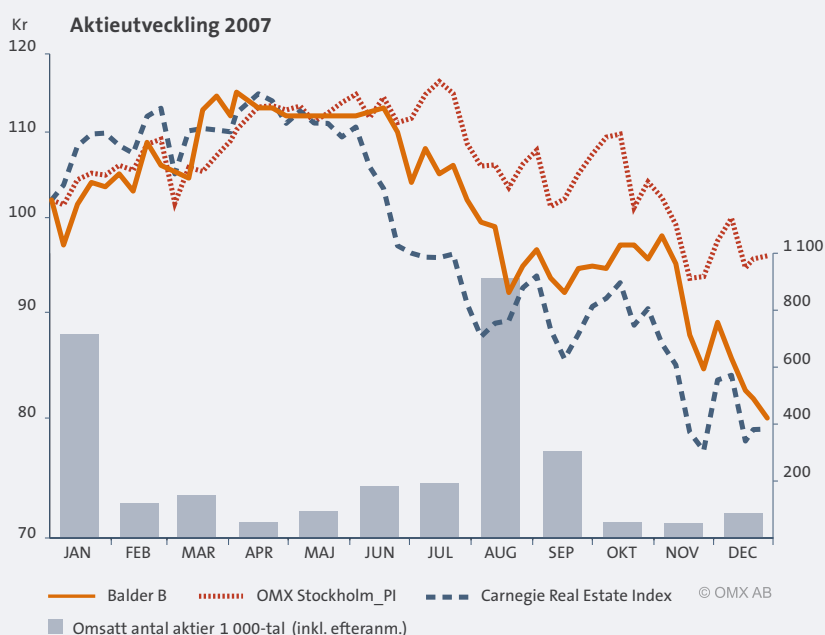
Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet  $\pm 5$ –10 procent. Osäkerheten varierar 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. Av känslighetsanalysen ovan framgår att, vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med  $\pm 5$  procent skulle resultatet före skatt påverkas med  $\pm 335$  Mkr och soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 32,3 procent och vid en negativ värdeförändring uppgå till 27,9 procent.

# Aktien och ägarna

**B**alderaktien handlas på OMX Nordiska listan Small Cap. Per den 31 december 2007 uppgick aktiekapitalet till 16 219 640 kronor fördelat på 16 219 640 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona, varav 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. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Fastighets AB Balders tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid

## Aktieutveckling 2007

Balders aktiekurs var vid årets slut 80,00 kr (102,00) en nedgång med 21,6 procent, vilket kan jämföras med Carnegie Real Estate Index nedgång på 22,5 procent. Årets högsta betalkurs var 119,00 kr och den lägsta 75,25 kr. Totalt omsattes 2,9 miljoner aktier motsvarande i genomsnitt 12 000 aktier per dag. Vid utgången av året uppgick Balders börsvärde till 1 298 Mkr (1 654).



likvidation. Styrelsen har valt att inte utnyttja sitt bemyndigande att nyemittera tio procent av bolagets utestående aktier. Förändringar i aktiekapital och antal aktier över tiden framgår av not 19, Eget kapital.

### Likviditetsgaranti

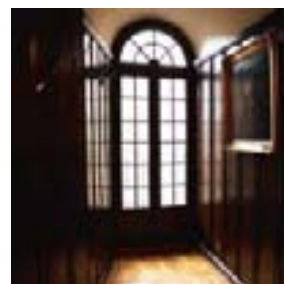
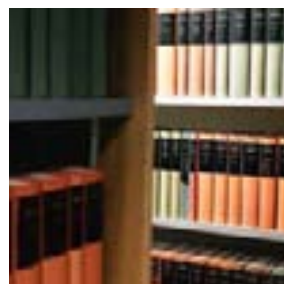
Balder har under 2007 tecknat avtal om likviditetsgaranti med start den 2 januari 2008. Syftet är att främja likviditeten i bolagets B-aktier och minska skillnaden mellan köp- och säljkurser. Garantin omfattar upp till 4 börsposter, vilket motsvarar minst 400 aktier, där skillnaden mellan köp- och säljkurs inte skall överstiga 4 procent.

### Ägarförteckning per 2007-12-31

| Ägare                           | A-aktier         | B-aktier          | Totalt<br>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         | —                | 912 670           | 912 670                | 5,6          | 2,8          |
| Clearstream Banking S.A., W8IMY | —                | 273 218           | 273 218                | 1,7          | 0,8          |
| Rahi, Sharam med bolag          | —                | 200 677           | 200 677                | 1,2          | 0,6          |
| Länsförsäkringar Skåne          | —                | 150 000           | 150 000                | 0,9          | 0,5          |
| Källebo, Göran                  | —                | 123 800           | 123 800                | 0,8          | 0,4          |
| Arion Custody Services HF       | —                | 94 200            | 94 200                 | 0,6          | 0,3          |
| Bliwa Livförsäkring             | —                | 57 700            | 57 700                 | 0,4          | 0,2          |
| Övriga                          | 2 491            | 740 106           | 742 597                | 4,6          | 2,2          |
| <b>Totalt antal aktier</b>      | <b>1 871 572</b> | <b>14 348 068</b> | <b>16 219 640</b>      | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |

### Ägarstruktur per 2007-12-31

| Innehav        | Antal<br>aktieägare | Aktieägare, % | Totalt<br>antal aktier | Kapital, %   | Röster, %    |
|----------------|---------------------|---------------|------------------------|--------------|--------------|
| 1–100          | 1 664               | 81,0          | 42 116                 | 0,3          | 0,1          |
| 101–500        | 238                 | 11,6          | 64 601                 | 0,4          | 0,2          |
| 501–1 000      | 63                  | 3,1           | 56 030                 | 0,4          | 0,2          |
| 1 001–2 000    | 25                  | 1,2           | 38 944                 | 0,2          | 0,1          |
| 2 001–5 000    | 29                  | 1,4           | 93 854                 | 0,6          | 0,3          |
| 5 001–10 000   | 7                   | 0,3           | 43 130                 | 0,3          | 0,1          |
| 10 001–100 000 | 20                  | 1,0           | 721 922                | 4,5          | 2,2          |
| 100 001–       | 8                   | 0,4           | 15 159 043             | 93,3         | 96,8         |
| <b>Totalt</b>  | <b>2 054</b>        | <b>100,0</b>  | <b>16 219 640</b>      | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |





Engagemang, närhet och ödmjukhet. De tre viktigaste aspekterna på kundvård från ett Balderperspektiv.

# Balders hyresgäster

**Balders kundservice**  
[www.balderfast.se](http://www.balderfast.se)  
0774-49 49 49  
[kundservice@balderfast.se](mailto:kundservice@balderfast.se)

**Uthyrning**  
020-151 151

**B**alders målsättning är att ha nöjda hyresgäster och tillika att uthyrda lokaler samt bostäder skall fungera problemfritt för hyresgästen. Styrkan med egen förvaltningsorganisation är att Balder kan arbeta målinriktat och långsiktigt med fastighetsunderhåll, tillsyn/skötsel och kundservice. Utvecklingen av Balders fastigheter sker i nära samråd med våra hyresgäster. Genom god förståelse för de verksamheter kunderna bedriver skapas lokaler som är optimerade för de behov den specifika kunden har. Hyresgästernas synpunkter och felanmälningar är grunden för vårt kundservicearbete.

Balder skall vara en effektiv och rationell förvaltare, för att skapa effektiva lokaler åt sina hyresgäster, vilket ökar deras intjäningsförmåga och i slutändan förstärker Balder som bolag. Att medverka till att göra Balders kunder framgångsrika är en central drivkraft i vår verksamhet.

Balder skall som förvaltare vara prisvärd, flexibla ytor skall erbjudas till rätt pris. Balder skall stå nära sina kunder genom vår platta organisation med korta och snabba beslutsvägar. Balder skall erbjuda stor bredd, genom att tillhandahålla lokaler i olika lägen och till olika hyresnivåer. På det sättet blir Balder en naturlig partner för hyresgästerna även när deras behov förändras.

Balders tio största hyresgäster svarar för cirka 17 procent av totala hyresintäkter. Det finns ingen enskild hyresgäst som individuellt står för över tre procent av hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för de 10 största hyresgästerna uppgår till 4,1 år. Genomsnittlig kontraktstid i den totala kommersiella portföljen uppgår till 2,6 år.

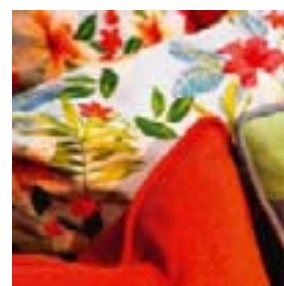
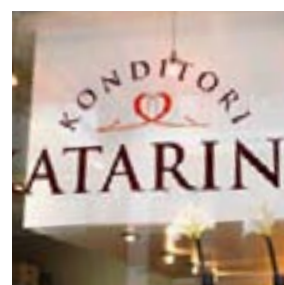
## Hyreskontraktsstruktur

I tabellen redovisas hyreskontraktsstrukturen per 31 december 2007 varvid kontrakt som sagts upp per detta datum, där avflyttning kommer eller bedöms ske, redovisas som kontrakt med förfall inom ett år.

Balder bedömer att kontraktsstrukturen har en god riskspridning, är välfördelad över tiden och därmed utgör en mindre risk i koncernen för väsentlig påverkan på bolagets intjäning.



Arkaden, Spinneriet 8, Malmö



#### Hyreskontraktsstruktur 2007-12-31

| Förfallotidpunkt | Antal<br>hyreskontrakt | Andel, %   | Kontrakterad<br>hyra, Mkr | Andel, %   |
|------------------|------------------------|------------|---------------------------|------------|
| 2008             | 244                    | 20         | 96                        | 16         |
| 2009             | 338                    | 28         | 101                       | 17         |
| 2010             | 308                    | 26         | 120                       | 20         |
| 2011             | 194                    | 16         | 90                        | 15         |
| 2012–            | 113                    | 10         | 131                       | 22         |
|                  | <b>1 197</b>           | <b>100</b> | <b>538</b>                | <b>90</b>  |
| Bostad           | 556                    | —          | 38                        | 6          |
| P-plats          | 687                    | —          | 20                        | 4          |
| <b>Summa</b>     | <b>2 440</b>           | <b>—</b>   | <b>596</b>                | <b>100</b> |

#### Balders 10 största hyresgäster

per 2007-12-31

- Affibody Biotechnology
- Domstolsverket
- G4S Security Services
- Järfälla Kommun
- Kunskapsskolan i Sverige
- Nacka Kommun
- Nordea Bank Sverige
- Stockholm Läns Landsting
- Tribe Hotel Management
- Veidekke Bostad

Balder är organiserad i tre geografiska regioner Stockholm, Göteborg samt Malmö. Den operativa organisationens verksamhet stöds av en ekonomi- och finansfunktion.

# Organisation och medarbetare

**B**alder har en platt organisation med korta beslutsvägar som möjliggör ett snabbt agerande, vare sig det gäller fastighetsaffärer eller att lösa problem för en hyresgäst. Under 2007 har omstrukturering och komplettering på vissa tjänster skett vilket resulterade i att koncernen ökade antalet anställda med fem personer och hade per den 31 december 2007 64 anställda (59). Ökningen beror främst på omorganisation på vissa tjänster.

Inom fastighets- och förvaltningsorganisationen arbetar sammanlagt 48 personer (43). Förvaltningsorganisationen är geografiskt indelad i regionerna Stockholm, Göteborg samt Malmö. Under 2007 renodlade Balder sitt fastighetsinnehav vilket innebar att många av fastigheterna som förvaltades av region Riks såldes. Res- terande fastigheter tillhörande regionen förvaltas numera från övriga regionkontor. Regionernas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav. Balders regionkontor ansvarar för uthyrning, miljö och förvaltning. Balder har under 2007 köpt viss förvaltning av erfarna samarbetspartners i Stockholmsregionen.

Utöver den operativa organisationen finns en ekonomi- och finansfunktion om sammanlagt 11 personer som leds av ekonomidirektören.

Balders ledningsgrupp består av 5 personer och innefattar resurser som VD, ekonomi, finans, förvaltning samt personal. Ledningsgruppen sammanträder kontinuerligt och behandlar frågor som strategi, prospekt, ekonomi och finans, IT samt organisationsfrågor.

## Kundnärhet ett nyckelvärde

Kundnärhet är ett nyckelvärde för Balder. Balders hyresgäster skall tydligt uppleva att det är Balder som är deras hyresvärd. Det skall vara enkelt att ha att göra med Balder som fastighetsförvaltare. Balders personal skall upplevas som tillgänglig och arbeta med snabba och korta beslutsvägar.

## Medarbetare

Inom Balder är personliga egenskaper och kompetens de viktigaste urvalsfaktorerna vid rekrytering. Jämn fördelning mellan könen eftersträvas. Per årsskiftet hade Balder totalt 64 anställda (59), varav 34 procent (36) kvinnor.



#### Fyra delmål har definierats för Balders medarbetare:

- Engagerad och erfaren personal som utvecklas – offensiva, varma och långsiktiga är kännetecknande drag
- Korta beslutsvägar och delaktighet – tydlighet, befogenhet och beslut
- Det skall vara roligt att arbeta på Balder – en kultur som lägger stor vikt vid personliga egenskaper och utveckling skapar arbetsglädje
- Personalen skall vara välinformerad – ett öppet klimat med bra informationskultur lägger grunden för välinformerad personal

Majoriteten av de anställda har tidigare branscherfarenhet, i det stora flertalet fall är denna erfarenhet såväl lång som kvalificerad. Inom Balder uppmuntras egna initiativ och entreprenörsanda men även vidareutbildning samt utveckling inom företaget.

#### Företagskultur

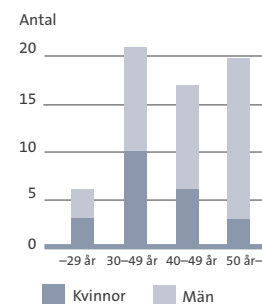
Balder skall vara en attraktiv arbetsgivare och på så sätt locka kompetenta medarbetare till att söka sig till företaget. Inom Balder är det en medveten strategi att vara lyhörd och öppen för de personer som söker sig till koncernen, därför att de är nyfikna och intresserade av att verka i en organisation som står för entreprenörsanda. Egen drivkraft och vilja att komma framåt och utvecklas i det egna arbetet kännetecknar dem som är verksamma i bolaget.

#### Kompetensutveckling

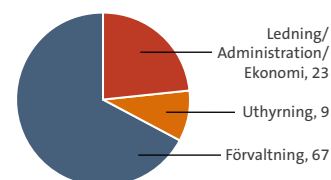
Nyanställda genomgår en internutbildning för att lära sig de aktuella system som används inom Balder, liksom för att lära sig bolagets uppbyggnad och kultur. Under året har vidareutbildningar för de anställda skett i ekonomi- och hyresadministrationssystemet.

Balder arbetar med att skapa arbetsglädje bland annat genom att årligen diskutera arbetsuppgifter, kompetensutveckling, karriär samt allmän trivsel på arbetsplatsen. För att arbeta motverkande och för att bibehålla den låga sjukfrånvaron inom personalen erbjuds anställda ersättning för friskvårdsaktiviteter.

#### Könsfördelning per åldersgrupp



#### Balders personal per arbetsområde, %





Lindansaren 21, Stockholm

Det är naturligt för Balder att engagera sig i samhällets långsiktiga utveckling. En viktig del av vårt samhällsengagemang är ett aktivt miljöarbete för att inom vår verksamhet bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Även samhället, Balders anställda och kunder ställer krav på ett aktivt miljöarbete.

# Miljö

**B**alders företagsövergripande policy innefattar goda och säkra arbetsplatser, skydda miljön och bevara energi- och naturresurser. Miljöarbetet ska därför inom ramen för vår kärnverksamhet bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, en uthållig lönsamhet och ett positivt varumärke. Vi har därför antagit en miljöpolicy som skall utgöra grunden för vårt miljöarbete.

## Vi skall inom vår verksamhet:

- Genomföra och utveckla vår förvaltning och byggnation av fastigheter så att relevanta miljöaspekter i uppdragen alltid hanteras på ett seriöst och kompetent sätt. Även miljöfrågor skall beaktas vid löpande utveckling av vår teknik.
- Erbjudna en god och säker arbetsmiljö samt motivera medarbetare till ett miljömässigt ansvarsfullt agerande, genom löpande utbildning och information vill vi hålla kunskap och intresse på en hög nivå så att medarbetarnas engagemang tas tillvara.
- Minska miljöbelastningen från våra transporter, både vid tjänsteuppdrag och varuleveranser, genom val av bästa transportsätt ur miljösynpunkt och ökad användning av ny teknik.
- Minska vår miljöbelastning på våra kontor genom att:
  - minska användning av energi och material
  - ställa relevanta miljökrav vid inköp av varor och tjänster
  - hantera vårt avfall på bästa sätt
- Aktivt inhämta och sprida kunskaper inom miljöarbete både externt och internt. En levande dialog skall integreras i vår verksamhet.
- Arbeta med ett centralt miljöledningssystem för att effektivt och kompetent hantera vårt miljöarbete.
- Efterleva gällande lagar och förordningar.
- Arbeta med konkreta handlingsplaner och tydliga uppföljningsbara miljömål för Balder med årlig uppföljning och redovisning till styrelsen.

Varje anställd och varje person som utför tjänster hos Balder förväntas följa policyn. Ansvarig för att miljöpolicyen följs är respektive chef, som också skall informera nyanställd personal.

## Planerade miljöåtgärder i framtiden

- Framtagning av drifts- och energipolicy
- Ombyggnation med fokus på energisparande åtgärder
- Konvertering från olja till fjärrvärme
- Fortsatt översyn av elförbrukningen

## Genomförda miljöåtgärder

- Samtliga tjänstebilar är miljöklassade
- Källsortering sker i samtliga fastigheter
- Minskade transporter gällande avfallshandling
- Översyn av elförbrukningen samt förbättrade åtgärder inom dessa
- Fastighetsrelaterade investeringar i form av processkyla och ventilation i ett antal fastigheter i Stockholm
- Konvertering från olja till fjärrvärme i Ektorp Centrum, Nacka

Att den svenska fastighetsmarknaden är intressant för utländska och svenska investerare beror bland annat på låga transaktionskostnader, en väl fungerande legal förvärvs- och hyresstruktur samt en likvid marknad. Den svenska investeringsmarknaden för kommersiella fastigheter utgör cirka 50 procent av hela den nordiska marknaden.

# Marknad

## 2007, ännu ett starkt år för fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden för kommersiella fastigheter är en av de attraktiva marknaderna i Europa. En stark konjunktur tillsammans med höjda fastighetspriser och stor transaktionsvolym bidrog till en positiv utveckling för de börsnoterade fastighetsbolagen. Aktieindex CREX Carnegie Real Estate hade sin toppnotering i mitten av april.

I början av sommaren föll dock börsen och fastighetsaktierna följde med i nedgången. Någon återhämtning för fastighetsaktierna har inte skett under hösten. Nedgången ligger på mellan 10 till 40 procent för fastighetsbolagen i slutet av 2007. De bidragande orsakerna till fallet är höjda räntor, kärvare villkor på kreditmarknaden och oron på den amerikanska bolånemarknaden.

Transaktionsvolymen har varit fortsatt hög under 2007 då den uppgick till 125 miljarder kronor vilket kan jämföras med 2006, som var ett rekordår, med en transaktionsvolym på 132 miljarder kronor<sup>1)</sup>.

## Aktörer

Utländska investerare har även under 2007 varit stora köpare av svenska fastigheter. Nya utländska aktörer har också tillkommit på den svenska marknaden. Av de 16 största fastighetsaffärerna under 2007 var 11 med utländska köpare <sup>2)</sup>. Några av de största utländska investerarna har varit isländska Stodir, engelska Boulton, norska Orkla/DnB Nor samt amerikanska Carlyle Group.

## Vakanser

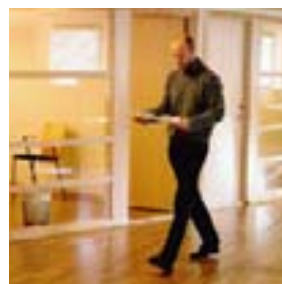
Vakansgraden för lokalhyresmarknaden har under 2007 minskat framförallt i Stockholm, Göteborg och Malmö. Vakansnivån ligger i intervallet 8–11 procent för dessa städer mot cirka 12–13 procent för riket i helhet.

## Hyrer

Hyresmarknaden för lokaler har haft en positiv utveckling under 2007. Hyresnivåerna har ökat mest för lokaler i Stockholm med bra läge, cirka 10 procent. I övriga storstadsregioner har uppgången varit lägre men fortfarande positiv.

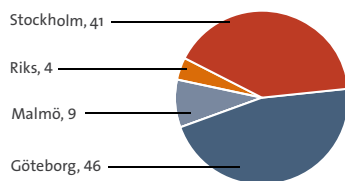
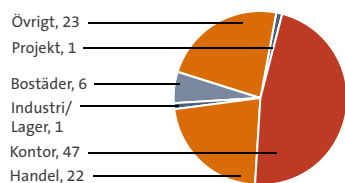
1. Jones Lang LaSalle

2. Fastighetsvärlden nr 12-2007





Högsbo 38:20, Göteborg

**Balders bokförda värde per region, %****Balders bokförda värde per fastighetskategori, %****Direktavkastningskrav**

Direktavkastningskraven steg under slutet av 2007 i stort sett på hela fastighetsbeståndet i Sverige. På fastigheter i sekundära lägen utanför storstadsregionerna har direktavkastningskravet stigit mest medan det endast är marginella skillnader för fastigheter med bra lägen i storstäderna. En orsak till detta är bland annat en positiv hyresmarknad med höjda hyror samt minskade vakansnivåer.

**Balders fastighetsbestånd**

Balder ägde 121 fastigheter (128) per 31 december med en uthyrningsbar yta om cirka 551 000 kvm (790 000) till ett värde om cirka 6,8 Mdkr (7,0). För att renodla sitt fastighetsinnehav sålde Balder 29 industri- och lagerfastigheter med en uthyrningsbar yta på cirka 279 000 kvm. I och med försäljningen har Balder sålt i stort sett samtliga industri- och lagerfastigheter och lämnat orter som Falun, Hudiksvall samt Strömstad.

Fördelningen av bokfört värde per region var Stockholm 41 procent (42), Göteborg 46 procent (37), Malmö 9 procent (13) samt Riks 4 procent (8). Av bokfört värde avser cirka 47 procent (41) kontorsfastigheter, 1 procent (19) industri/lager, 22 procent (20) handelsfastigheter, 6 procent (4) bostäder, 1 procent (—) projektfastigheter samt 23 procent (16) övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård samt blandfastigheter.

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 stabila kassaflöden.

#### Fastighetsbestånd fördelat per region

| 31 december 2007                           | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup> | Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup> | Hyresintäkter, Mkr <sup>1)</sup> | Ekonomisk uthyrningsgrad,% | Bokfört värde, Mkr |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Stockholm                                  | 41                | 221 731           | 279                           | 1 260                            | 251                              | 90                         | 2 753              |
| Göteborg                                   | 65                | 251 746           | 275                           | 1 092                            | 262                              | 95                         | 3 043              |
| Malmö                                      | 2                 | 25 805            | 56                            | 2 161                            | 51                               | 92                         | 642                |
| Riks                                       | 10                | 39 306            | 32                            | 824                              | 31                               | 97                         | 257                |
| <b>Totalt</b>                              | <b>118</b>        | <b>538 588</b>    | <b>642</b>                    | <b>1 193</b>                     | <b>596</b>                       | <b>93</b>                  | <b>6 694</b>       |
| Projektfastigheter                         | 3                 | 12 011            |                               |                                  | 0                                |                            | 64                 |
| <b>Totalt inklusive projektfastigheter</b> | <b>121</b>        | <b>550 599</b>    | <b>642</b>                    | <b>1 193</b>                     | <b>596</b>                       | <b>93</b>                  | <b>6 758</b>       |

1. Avser helår

#### Fastighetsbestånd fördelat på fastighetskategori

| 31 december 2007                           | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup> | Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup> | Hyresintäkter, Mkr <sup>1)</sup> | Ekonomisk uthyrningsgrad,% | Bokfört värde, Mkr |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Kontor                                     | 52                | 274 623           | 325                           | 1 184                            | 297                              | 91                         | 3 211              |
| Handel                                     | 32                | 115 565           | 136                           | 1 180                            | 133                              | 98                         | 1 486              |
| Industri/Lager                             | 3                 | 11 198            | 7                             | 628                              | 7                                | 96                         | 55                 |
| Bostäder                                   | 13                | 37 325            | 37                            | 995                              | 34                               | 93                         | 418                |
| Övrigt                                     | 18                | 99 877            | 137                           | 1 368                            | 125                              | 91                         | 1 525              |
| <b>Totalt</b>                              | <b>118</b>        | <b>538 588</b>    | <b>642</b>                    | <b>1 193</b>                     | <b>596</b>                       | <b>93</b>                  | <b>6 694</b>       |
| Projektfastigheter                         | 3                 | 12 011            |                               |                                  | 0                                |                            | 64                 |
| <b>Totalt inklusive projektfastigheter</b> | <b>121</b>        | <b>550 599</b>    | <b>642</b>                    | <b>1 193</b>                     | <b>596</b>                       | <b>93</b>                  | <b>6 758</b>       |

1. Avser helår

#### Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under året uppgått till 928 Mkr (4 081) varav 750 Mkr avser förvärv och 178 Mkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsportföljen har under verksamhetsåret 2007 förändrats enligt tabell. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framförallt nybyggnation av bostäder och kontorsfastigheter samt lokalanpassningar för befintliga och nya hyresgäster.

#### Resultat

Årets förvaltningsresultat, periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 179,2 Mkr (160,3), vilket motsvarar 11,05 kronor per aktie (10,23). Driftsöverskottet för året uppgick till 453,3 Mkr (344,7). Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 566,8 Mkr (212,0), realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 74,8 Mkr (—) vilket ger ett resultat inklusive värdeförändringar på 1 094,9 Mkr (556,7)

#### Förändring bokfört värde fastigheter

|                                           | Mkr            | Antal      |
|-------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Fastighetsbestånd 1 januari 2007</b>   | <b>6 997,0</b> | <b>128</b> |
| Investeringar i befintliga fastigheter    | 177,7          | —          |
| Förvärv                                   | 750,3          | 24         |
| Försäljningar                             | –1 732,1       | –31        |
| Avskrivningar på rörelsefastighet         | –1,4           | —          |
| Värdeförändring                           | 566,8          | —          |
| <b>Fastighetsbestånd 31 december 2007</b> | <b>6 758,3</b> | <b>121</b> |

| Koncernen, Mkr                                         | 2007           | 2006         |
|--------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Intäkter                                               | 678,3          | 523,5        |
| Fastighetskostnader                                    | –225,0         | –178,8       |
| <b>Driftsöverskott</b>                                 | <b>453,3</b>   | <b>344,7</b> |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade | 74,8           | —            |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade | 566,8          | 212,0        |
| <b>Resultat inklusive värdeförändringar</b>            | <b>1 095,0</b> | <b>556,7</b> |



## Stockholm

Fastighetsmarknaden i Stockholm är den största i Sverige med cirka 11,6 miljoner kvm uthyrningsbar yta varav 1,8 miljoner kvm finns i stadens mest centrala delar.

### Aktörer

Utländska investerares intresse för Stockholm har åter varit stort under 2007. Bland annat har Boulton, DnB Nor, Aberdeen Property gjort stora förvärv av köpcentrum och andra kommersiella fastigheter. Bland de största svenska aktörerna är Vasakronan, Stockholms Stad, AMF Pension, AP Fastigheter och Faberge.

### Vakanser

En effekt av att sysselsättningen har ökat är att företagens behov av lokaler också ökat. Under 2007 var nyuthyrningsvolymen för kontor 585 tkvm, vilket är en ökning med 31 procent mot 2006<sup>1)</sup>. Vakansgraden har under 2007 gått från 14,6 procent till 10,7 procent<sup>2)</sup>. Kista och centrala Stockholm är de områden där vakansgraden sjunkit mest under 2007.

1. Jones Lang LaSalle  
2. Jones Lang LaSalle

## Hyror

Kontorshyrorna i bästa läge i Stockholm ökade under 2007 med 10 procent till noteringar kring 3 600–4 300 kr/kvm. Övriga centrala delar kring 2 300–3 000 kr/kvm och närliggande förorter 1 500–2 400 kr/kvm.

## Direktavkastningskrav

Med hänsyn till ett fortsatt stort intresse att investera i fastigheter inom Stockholmsområdet har direktavkastningskraven i stort sett legat på samma nivå som under 2006. Detta innebär ett direktavkastningskrav kring 4,5 procent i Stockholm innerstad och cirka 5,5 procent i närförorter.

## REGION STOCKHOLM

### Balders fastighetsbestånd

Balder äger 42 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 227 000 kvm i Stockholms-regionen. Det bokförda värdet uppgår till 2 762 Mkr.

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

I mitten av oktober förvärvades cirka 62 procent av fastigheten Järnplåten 23 på Kungsgatan 37 i centrala Stockholm. Balder kommer att disponera 4 800 kvm av fastighetens totalt cirka 8 000 kvm.

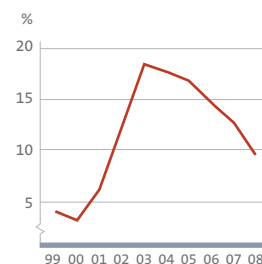
I samband med försäljningen av fastigheter till Corem Property Group avyttrades sju industri- och lagerfastigheter tillhörande region Stockholm med en uthyrningbar yta om totalt cirka 76 000 kvm.

Totalt förvärvade Balder fastigheter för 435 Mkr under året inom Stockholms-regionen.

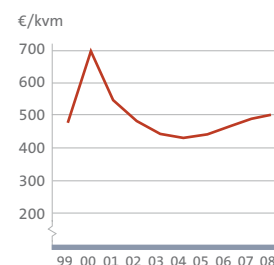
Balders största hyresgäster inom beståndet i region Stockholm är G4S Security Services, Järfälla Kommun, Kunskapsskolan i Sverige, Nacka Kommun samt Nordea Bank.

Efter räkenskapsårets utgång har Balder förvärvat tre kontorsfastigheter från Humlegården. Fastigheterna har centrala lägen i Stockholms innerstad.

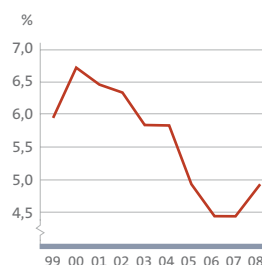
## Vakansgrad



## Hyra (prime)



## Avkastning (prime)



Källa: Jones Lang Lasalle

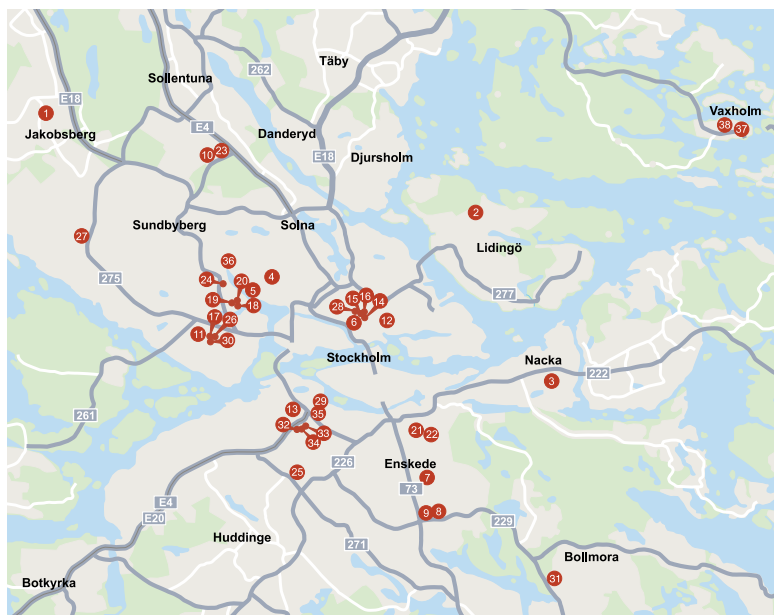
## Fastighetsbestånd fördelat på fastighetskategori

| 31 dec 2007                                | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup> | Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup> | Hyresintäkter, Mkr <sup>1)</sup> | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Bokfört värde, Mkr |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Kontor                                     | 23                | 165 005           | 209                           | 1 267                            | 188                              | 90                          | 1 988              |
| Handel                                     | 8                 | 10 224            | 13                            | 1 239                            | 13                               | 99                          | 125                |
| Industri/Lager                             | 1                 | 2 827             | 2                             | 631                              | 2                                | 99                          | 9                  |
| Bostäder                                   | 2                 | 2 843             | 4                             | 1 405                            | 4                                | 93                          | 46                 |
| Övrigt                                     | 7                 | 40 832            | 52                            | 1 273                            | 45                               | 87                          | 585                |
| <b>Totalt</b>                              | <b>41</b>         | <b>221 731</b>    | <b>279</b>                    | <b>1 260</b>                     | <b>251</b>                       | <b>90</b>                   | <b>2 753</b>       |
| Projektfastigheter                         | 1                 | 5 332             |                               |                                  | 0                                |                             | 9                  |
| <b>Totalt inklusive projektfastigheter</b> | <b>42</b>         | <b>227 063</b>    | <b>279</b>                    | <b>1 260</b>                     | <b>251</b>                       | <b>90</b>                   | <b>2 762</b>       |

1. Avser helår

## Region Stockholm

| Mkr                                         | 2007         | 2006         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter                               | 268,6        | 235,0        |
| Fastighetskostnader                         | -99,6        | -90,9        |
| <b>Driftsöverskott</b>                      | <b>169,0</b> | <b>144,1</b> |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter   | 79,6         | 100,9        |
| <b>Resultat inklusive värdeförändringar</b> | <b>248,6</b> | <b>245,0</b> |



För mer information se fastighetsförteckning region Stockholm sidan 78.

### Investeringar

Under 2007 har investeringar gjorts i befintligt fastighetsbestånd med 44 Mkr. I fastigheterna Doggen 1 och Doggen 2 har en större lokalanpassning gjorts för Portal Datortillbehör, i fastigheten Jakobsberg 2:2585 har ett antal lokalanpassningar gjorts för Järfälla Kommun och ett nytt ventilationssystem och processkyla har installerats i fastigheterna Vreten 8 och Holar 3.

### Uthyrning

På lokalmarknaden har Stockholmsregionen känt av ett fortsatt stort intresse för de lokaler Balder har i sina fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat från 84 procent till 90 procent från föregående år. Uthyrningsgraden har påverkats av nyuthyrningar men även av fastighetsförvärv och försäljningar inom regionen.

### Resultat

Driftsöverskottet för regionen uppgick under 2007 till 169,0 Mkr (144,1). Resultat inklusive värdeförändringar uppgick under 2007 till 248,6 Mkr (245,0).



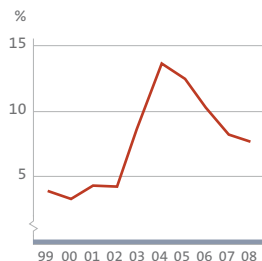
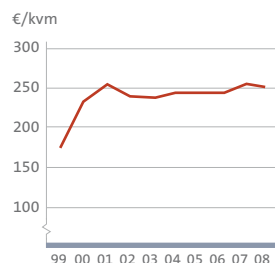
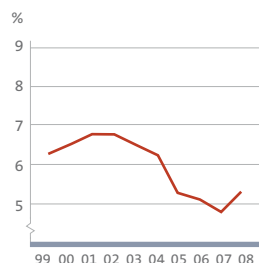
## Göteborg

Konjunktoren och tillväxttakten har fortsatt att utvecklas positivt i Göteborgsregionen under 2007. Ett starkt inhemskt näringsliv tillsammans med en ökad etablering av utländska företag har inneburit nya arbetstillfällen och ökad sysselsättning inom framförallt konsult- och företagstjänster, bygg- och anläggning samt tillverkningsindustrin. Göteborg fortsätter att vara utsedd till den bästa logistikregionen i landet. Den positiva utvecklingen har också påverkat fastighetsmarknaden i samma riktning.

I Göteborg finns det cirka 4,5 miljoner kvm kontorsyta och 1,5 miljoner kvm butiksyta. Kontor Inom Vallgraven, Lilla Bommen, Kungssportsavenyen, Gullbergsvass, Gårda, Centralstationen och Lindholmen på Norra Älvstranden räknas som A-lägen.

### Aktörer

På samma sätt som i de övriga storstadsregionerna har transaktionsvolymen av fastigheter också varit hög i Göteborg. Utländska investerare tillsammans med lokala aktörer har förvärvat i stort sett alla typer av fastigheter men framförallt har intresset varit störst för kontors- och logistikfastigheter samt köpcentrum. Bland de största fastighetsägarna är Castellum, Diligentia, Vasakronan, AP Fastigheter och Wallenstam.

**Vakansgrad****Hyra (prime)****Avkastning (prime)**

Källa: Jones Lang LaSalle

**Vakanser**

Under 2007 har vakansgraden för kontorslokaler sjunkit med 2,20 procent och uppgår i slutet av 2007 till 8,20 procent <sup>1)</sup>. En anledning är högre sysselsättning vilket inneburit större behov av lokaler. Dessutom har nyproduktionen av lokaler varit låg.

**Hyror**

Hyresnivån för kontorslokaler i Göteborg har under 2007 legat på ungefär samma nivåer som 2006. Hyresnivåerna varierar från i citylägen 1 800 kr/kvm upp till 2 200 kr/kvm för de mest attraktivaste lägena. Utanför de centrala delarna av Göteborg är hyran mellan 750–1 500 kr/kvm.

**Direktavkastningskrav**

Direktavkastningskravet för kontorsfastigheter centralt i Göteborg ligger mellan 4,75–5,50 procent beroende på läge och standard. I Göteborgsområdet i övrigt varierar avkastningen mellan 5,50–7,50 procent. Direktavkastning för handelsfastigheter varierar mellan 5,00–7,00 procent.

**REGION GÖTEBORG****Balders fastighetsbestånd**

Totalt uppgår antalet fastigheter i region Göteborg till 67 stycken med en uthyrbar yta om cirka 259 000 kvm. Fastigheterna är framför allt belägna inom Göteborgs kommun, Ale kommun, Härryda kommun, Kungälv kommun och Fyrstadsområdet.

I april förvärvades fastigheten Tingstadsvassen 3:6 på Backaplan i Göteborg. Fastigheten innehåller främst butiksytor med kända sport- och klädkedjor som största hyresgäster. Under samma månad förvärvades grannfastigheten till Balders kontor på Vasagatan i Göteborg.

I juni förvärvade Balder Trucken 4, 6 & 7 i Trollhättan, från Akelius Fastigheter samt fem mindre fastigheter i Göteborg. Under oktober månad förvärvades fastigheterna Niten 6 och Solrosen 6, båda belägna i Borås.

I samband med försäljning av fastigheter till Corem Property Group avyttrades tio industri- och lagerfastigheter inom region Göteborg med en uthyrningsbar yta på cirka 32 000 kvm. Trucken 4, 6 & 7 ingick i försäljningen.

Totalt förvärvade Balder fastigheter inom region Göteborg för 315 Mkr under 2007.

De största hyresgästerna i regionen är Business Centre Gårda, Domstolsverket, Fortum Fastigheter, Grand Hotell i Alingsås samt Hotell Fars Hatt.

1. Jones Lang LaSalle

Kobbegården 6:725, Göteborg



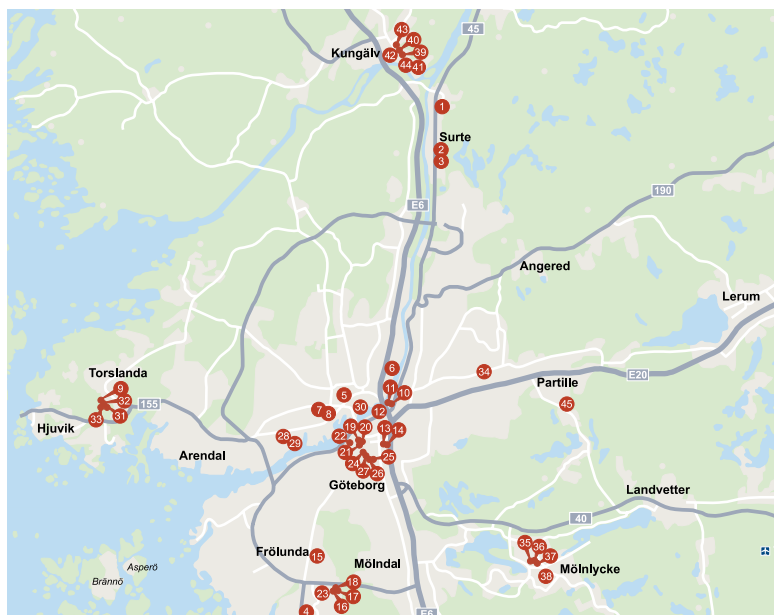
#### Fastighetsbestånd fördelat på fastighetskategori

| 31 dec 2007                                | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup> | Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup> | Hyresintäkter, Mkr <sup>1)</sup> | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Bokfört värde, Mkr |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Kontor                                     | 26                | 104 301           | 113                           | 1 081                            | 106                              | 94                          | 1 202              |
| Handel                                     | 21                | 86 707            | 110                           | 1 274                            | 108                              | 97                          | 1 279              |
| Industri/Lager                             | 2                 | 8 371             | 5                             | 627                              | 5                                | 95                          | 45                 |
| Bostäder                                   | 11                | 34 482            | 33                            | 962                              | 31                               | 93                          | 372                |
| Övrigt                                     | 5                 | 17 885            | 13                            | 736                              | 12                               | 95                          | 145                |
| <b>Totalt</b>                              | <b>65</b>         | <b>251 746</b>    | <b>275</b>                    | <b>1 092</b>                     | <b>262</b>                       | <b>95</b>                   | <b>3 043</b>       |
| Projektfastigheter                         | 2                 | 6 679             |                               |                                  | 0                                |                             | 55                 |
| <b>Totalt inklusive projektfastigheter</b> | <b>67</b>         | <b>258 425</b>    | <b>275</b>                    | <b>1 092</b>                     | <b>262</b>                       | <b>95</b>                   | <b>3 098</b>       |

1. Avser helår

## Region Göteborg

| Mkr                                         | 2007         | 2006         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter                               | 271,2        | 181,8        |
| Fastighetskostnader                         | -87,0        | -59,3        |
| <b>Driftsöverskott</b>                      | <b>184,2</b> | <b>122,5</b> |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter   | 336,6        | 34,2         |
| <b>Resultat inklusive värdeförändringar</b> | <b>520,8</b> | <b>156,7</b> |



För mer information se fastighetsförteckning region Göteborg sidan 78–79.

### Investeringar

Under 2007 har investeringar gjorts i befintligt fastighetsbestånd på 100 Mkr. Framförallt avser det lokalanpassningar för hyresgäster i samband med nyuthyrningar samt nybyggnation. En stor ombyggnation har gjorts för Kammarrätten i fastigheten Inom Vallgraven 4:4, Göteborg samt en nybyggnation av kontorslokaler till nya hotelllokaler är under färdigställande i fastigheten Sannegården 28:5 på Norra Älvstranden i Göteborg. Nyproduktion pågår av 46 hyreslägenheter i Stadsskogen, Alingsås där inflyttning beräknas ske under andra halvåret 2008.

### Uthyrning

Liksom för övriga regioner inom Balder har även Göteborg med omnejd haft en mycket bra uthyrningsmarknad. Nya hyreskontrakt tecknas med hyresgäster i hela regionen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent, vilket är samma uthyrningsgrad som föregående år.

### Resultat

Driftsöverskottet för region Göteborg uppgick till 184,2 Mkr (122,5). Resultat inklusive värdeförändringar uppgick under 2007 till 520,8 Mkr (156,7).

Arkaden, Spinneriet 8, Malmö



#### Region Malmö

| Mkr                                         | 2007         | 2006         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter                               | 79,5         | 70,2         |
| Fastighetskostnader                         | -20,7        | -20,8        |
| <b>Driftsöverskott</b>                      | <b>58,7</b>  | <b>49,4</b>  |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter   | 153,9        | 73,3         |
| <b>Resultat inklusive värdeförändringar</b> | <b>212,6</b> | <b>122,7</b> |

## Malmö

I Malmö är tillväxten mycket stark och arbetslösheten på väg ner. Projekt som byggnationen av Citytunneln innebär ytterligare närhet inom Öresundsregionen.

#### Aktörer

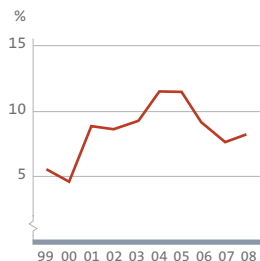
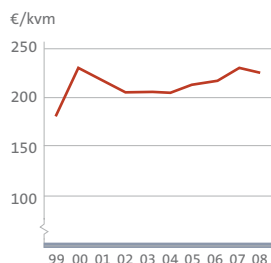
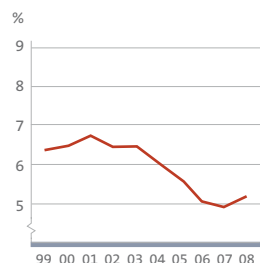
I Malmöregionen finns cirka 1,4 miljoner kvm kontor, varav cirka hälften finns i city. Det andra stora kontorsområdet är Västra Hamnen, nordväst om city, som förvandlats från skeppsvarv till fastighetsutvecklingsområde, där det byggs både bostäder och kommersiella lokaler.

De inhemska fastighetsägarna dominerar fastighetsmarknaden i regionen. Bland de största är Vasakronan, Wihlborgs, Stena Fastigheter och Castellum. Utländska investerare har visat stort intresse för Malmöregionen och köpt stora bostadsportföljer, industri- och logistikfastigheter samt köpcentrumprojekt.

#### Vakanser

Antalet vakanta kontorslokaler har minskat kraftigt i Malmö under 2007. Från en nivå under 2006 på 15 procent ligger vakansgraden i slutet av 2007 på strax över 10 procent <sup>1)</sup>. Framförallt uppvisar centrala Malmö och Västra Hamnen minskade vakanser.

1. Newsec

**Vakansgrad****Hyra (prime)****Avkastning (prime)**

Källa: Jones Lang Lasalle

**Hyror**

Hyrorna under i stort sett legat stilla under 2007. En liten ökning har skett på kontorslokaler i centrala Malmö. Hyresnivån i centrala Malmö och Västra Hamnen ligger kring 1 300–1 800 kr/kvm.

**Direktavkastningskrav**

Direktavkastningen i centrala Malmö och Västra Hamnen uppgår till cirka 5,00–5,50 procent i A-lägen. För B-lägen ligger direktavkastningen någon procentenhet högre.

**REGION MALMÖ****Balders fastighetsbestånd**

I Region Malmö finns 2 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 26 000 kvm. Det bokförda värdet uppgår till 642 Mkr.

Under januari såldes fastigheten Trädgårdshallen 1 till den största hyresgästen i fastigheten.

I slutet av juni såldes fastigheten Landshövdingen 1 till Protego Real Estate Investors. Försäljningen genererade ett resultat om cirka 70 Mkr. Under juli månad förvärvades industri/lagerfastigheten Kroksabeln 10 i Helsingborg från Akelius Fastigheter.

I samband med försäljningen till Corem Property Group avyttrades åtta industri- och lagerfastigheter tillhörande region Malmö med en uthyrningsbar yta på 25 000 kvm. I denna försäljning ingick bland annat den fastighet belägen i Helsingborg som förvärvades under 2007.

De största hyresgästerna i regionen är Atkins i Sverige, Solresor i Sverige, Tribe Hotel Management samt Univar.

Efter räkenskapsårets utgång har Balder förvärvat fastigheten Dioriten 1 i Lund. Säljare är Veidekke som också är hyresgäst i fastigheten.

Balder har även i början av 2008 förvärvat en centralt belägen fastighet i Höganäs. Fastighetens totala yta om cirka 5 000 kvm är fördelad mellan kontor och bostäder.

**Fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori**

| 31 dec 2007   | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup> | Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup> | Hyresintäkter, Mkr <sup>1)</sup> | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Bokfört värde, Mkr |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Övrigt        | 2                 | 25 805            | 56                            | 2 161                            | 51                               | 92                          | 642                |
| <b>Totalt</b> | <b>2</b>          | <b>25 805</b>     | <b>56</b>                     | <b>2 161</b>                     | <b>51</b>                        | <b>92</b>                   | <b>642</b>         |

1. Avser helår

**Investeringar**

Under 2007 har investeringar gjorts i befintligt fastighetsbestånd på 3 Mkr.

Framförallt avser det lokalanpassningar för hyresgäster i samband med nyuthyrningar i fastigheten Spinneriet 8.

**Uthyrning**

Det har tecknats ett flertal kontrakt på nyuthyrningar under 2007 i fastigheten Spinneriet 8 som ligger centralt i Malmö. Den ekonomiska uthyrningsgraden är oförändrad sedan 2006, trots försäljningar av fastigheter med hög uthyrningsgrad inom regionen.

**Resultat**

Driftsöverskottet för region Malmö uppgick till 58,7 Mkr (49,4). Resultat inklusive värdeförändringar uppgick under 2007 till 212,6 Mkr (122,7).

# Riks

## Balders fastighetsbestånd

Fastigheter belägna utanför Balders primära områden, Stockholm, Göteborg och Malmö har samlats upp i en egen region kallad Riks. Totalt ingår 10 fastigheter i regionen där sex fastigheter finns i Halmstad, två fastigheter i Östergötland och två fastigheter i norra Bohuslän. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 39 000 kvm.

I samband med försäljning av fastigheter till Corem Property Group avyttrades fyra fastigheter med en uthyrningsbar yta på cirka 122 000 kvm. I försäljningen ingår bland annat fastigheter i Falun, Hudiksvall och Borås där Ericsson är hyresgäst. Försäljningen innebär att regionen minskat kraftigt och numera sköts de fastigheter tillhörande region Riks av Balders övriga regionkontor.

De större hyresgästerna i regionen är Halmstad Kommun, Hotel Continental i Halmstad, Landstinget i Östergötland samt Willys Lågpris.

## Fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori

| 31 dec 2007   | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup> | Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup> | Hyresintäkter, Mkr <sup>1)</sup> | Ekonomisk uthyrningsgrad,% | Bokfört värde, Mkr |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Kontor        | 3                 | 5 317             | 3                             | 648                              | 3                                | 74                         | 21                 |
| Handel        | 3                 | 18 634            | 13                            | 708                              | 13                               | 99                         | 82                 |
| Övrigt        | 4                 | 15 355            | 16                            | 1 026                            | 16                               | 99                         | 154                |
| <b>Totalt</b> | <b>10</b>         | <b>39 306</b>     | <b>32</b>                     | <b>824</b>                       | <b>31</b>                        | <b>97</b>                  | <b>257</b>         |

1. Avser helår

## Investeringar

Under 2007 har investeringar gjorts i befintligt fastighetsbestånd på 31 Mkr. Den största lokalanpassningen har gjorts för Halmstad Kommun i fastigheten Bonden 5, Halmstad.

## Uthyrning

Efterfrågan har ökat på kontorslokaler i Halmstad vilket inneburit att Balder tecknat ett flertal nya hyresavtal. Den ekonomiska uthyrningsgraden har minskat från 98 procent till 97 procent, vilket beror på att ett antal fullt uthyrda fastigheter inom regionen har sålts.

## Resultat

För 2007 uppgick till driftsöverskottet 41,4 Mkr (28,7) och resultatet inklusive värdeförändringar till 112,9 Mkr (32,3).

## Region Riks

| Mkr                                         | 2007         | 2006        |
|---------------------------------------------|--------------|-------------|
| Hyresintäkter                               | 59,1         | 36,5        |
| Fastighetskostnader                         | -17,7        | -7,8        |
| <b>Driftsöverskott</b>                      | <b>41,4</b>  | <b>28,7</b> |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter   | 71,5         | 3,6         |
| <b>Resultat inklusive värdeförändringar</b> | <b>112,9</b> | <b>32,3</b> |

Balder har under 2007 ytterligare stärkt samarbetet med andra fastighetsbolag. Balder äger per bokslutsdagen tillsammans med tre samarbetspartners fastigheter till ett värde om 4,6 Mdkr.

# Intressebolag

**C**orem Property Groups fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri-, lager- och logistikfastigheter, Akroterion Fastigheter äger främst större fastigheter i Stockholmsområdet och Tulas fastighetsbestånd består främst av centralt belägna fastigheter i Stockholms innerstad.

Balders totala bokförda värde för andelar i intressebolag uppgick till 605,9 Mkr (0,0) per bokslutsdagen och andel i resultat från intressebolag uppgick till 92,5 Mkr (—). Genom samarbetet har Balder renodlat och utvecklat fastighetsportföljen och skapat goda förutsättningar för ytterligare affärsmöjligheter.

## **Corem Property Holding AB**

Per den 1 november sålde Balder 29 industri- och lagerfastigheter till Corem Property Group AB (Corem). I samband med försäljningen blev Balder ägare till 38 procent i Corem. Corem är ett fastighetsbolag som började sin verksamhet i november 2007 och är inriktat på industri, lager och logistik fastigheter.

Per den sista december 2007 ägde Corem 75 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 521 000 kvm och ett fastighetsvärde om cirka 3,2 Mdkr. Främst är fastigheterna belägna i Stockholm, Mälardalen och Göteborg. Coremaktien är noterad på NGM Equity (Nordic Growth Market NGM AB).

För mer information om Corem Property Group AB hänvisas till: [www.corem.se](http://www.corem.se).

## **Akroterion Fastighets AB**

Bolaget ägs till 50 procent av GE Real Estate Norden och Balder. GE Real Estate Norden är ett fastighetsbolag som äger fastigheter för 15 Mdkr på den nordiska marknaden och ingår i den globala koncernen General Electric.

Akroterion Fastighets AB har under året förvärvat två fastigheter i Stockholm. I november 2007 förvärvades Årstaäng 4 i Marievik och i december förvärvades fastigheten Göta Ark 18 på Medborgarplatsen. Totalt uppgår den uthyrningsbara ytan till 53 000 kvm med ett fastighetsvärde om cirka 1 Mdkr.

## **Tulia AB**

Balder äger 50 procent i Tuliakoncernen sedan slutet av 2006. De resterande 50 procenten ägs av André Åkerlund AB. Tulia äger 7 fastigheter med centrala lägen i Stockholm. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 18 300 kvm och fastighetsvärdet till cirka 400 Mkr.



För mer information se fastighetsförteckning fastighetsinnehav via intressebolag sidan 80.



Sabbatsberg 26, Stockholm

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2007.

Fastighets AB Balder är noterat på OMX – Nordiska listan Small Cap under namnet BALD. Bolaget har cirka 2 000 aktieägare.

## Verksamheten

Balders affärsidé att skapa värden genom att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

På respektive delmarknad skall bolaget uppnå en sådan position att Balder blir en naturlig partner för potentiella kunder som behöver nya verksamhetslokaler. Tillväxt skall ske under krav på fortsatt lönsamhet och positiva kassaflöden.

Balders fastighetsbestånd hade per 31 december 2007 ett verkligt värde om 6,8 Mdkr. Balders fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner och flera av dem utgör så kallade när- eller kommuncentrum som inrymmer såväl kontor och handel som utbildning och vård.

## Organisation

Balders affärsområden är indelade i regionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Regionernas organisation följer samma principer men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav. Regionkontoren ansvarar för uthyrning, miljö och teknisk förvaltning.

Balderkoncernen består av 101 bolag (aktie- och kommanditibolag) vilka huvudsakligen äger en fastighet vardera. Fastighets AB Balder är moderbolag. Balders operativa organisation är uppdelad i en fastighets- och förvaltningsfunktion samt en ekonomi- och finansfunktion. Sammantaget har koncernen per balansdagen 64 anställda, varav 34 procent är kvinnor. Balders ledningsgrupp består av 5 personer och innehåller resurser som VD, ekonomi, finans, förvaltning samt personal. För upplysningar om beslutade riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare se not 4, Anställda och personalkostnader. Styrelsen kommer ej att föreslå några ändringar i riktlinjerna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balder sålde per den 2 januari fastigheten Trädgårdshallen 1 i Malmö till den största hyresgästen i fastigheten.

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

Under samma månad förvärvade Balder även grannfastigheten till Balders kontor i Göteborg, Lorensberg 46:11 samt tecknade avtal om kommande nyproduktion av lägenheter i Stadsskogen, Alingsås. Totalt uppgick investe-

ringen 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. 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 och omfattar totalt 12 300 kvm uthyrningsbar yta, varav cirka 40 procent är bostäder. Resterande ytor består av butiker och lokaler. Under samma månad förvärvades även fastigheterna Kroksabeln 10 i Helsingborg och Trucken 4, 6-7 i Trollhättan, dessa har senare avyttrats till Corem.

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

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

Balder förvärvade i mitten av oktober cirka 62 procent av fastigheten Järnplåten 23 belägen på Kungsgatan 37 i Stockholm. Balder kommer att disponera cirka 4 800 kvm av fastighetens totalt cirka 8 000 kvm.

För att renodla sitt fastighetsbestånd sålde Balder per den 1 november 29 industri- och lagerfastigheter. I och med försäljningen har Balder i stort sett sålt samtliga industri- och lagerfastigheter och lämnat orter som Falun, Hudiksvall och Strömstad.

I samband med transaktionen blev Balder ägare i Corem Property Group AB, ett bolag med fastigheter till ett värde om cirka 3 168 Mkr och ett eget kapital om cirka 1 325 Mkr. Corems B-aktie är noterad på NGM Equity (Nordic Growth Market NGM AB). Balders ägarandel uppgår till cirka 38 procent och redovisas som intressebolag.

## Fastighetsbeståndet

Balder ägde 121 fastigheter (128) per 31 december med en uthyrningsbar yta om cirka 551 000 kvm (790 000) till ett värde om cirka 6,8 Mdkr (7,0). Under året har 24 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 57 000 kvm förvärvats för 750 Mkr samt 31 fastigheter sålts med en total uthyrningsbar yta om cirka 297 000 kvm för 1 807 Mkr. Fördelningen av redovisat värde per region var Stockholm 41 procent (42), Göteborg 46 procent (37), Malmö 9 procent (13) samt Riks 4 procent (8). Av redovisat värde avser 94 procent (96) kommersiella fastigheter och 6 procent (4) bostäder.

## Möjligheter och risker

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

### *Hyror och hyresgäster*

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. Risker för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilda stora hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga hyresgäster och därmed undvika att en eller ett fåtal hyresgäster står för en stor del av de totala hyresintäkterna.

Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad på 93 procent. Balders tio största hyresgäster svarar för cirka 17 procent av totala hyresintäkter. Det finns ingen enskild hyresgäst som står för mer än tre procent av Balders totala hyresintäkter. Den genomsnittliga kontraktstiden för de 10 största hyresgästerna uppgår till 4,1 år. Genomsnittlig kontraktstid i den totala kommersiella portföljen uppgår till 2,6 år.

En förändring på +/- 1 procent på hyresnivån alternativt den ekonomiska uthyrningsgraden, skulle påverka resultatet före skatt med +/- 6 Mkr respektive +7 Mkr/-5 Mkr.

### *Skuldförvaltning och riskhantering*

Balders största finansiella risk är att sakna finansiering. För att begränsa den och refinansieringsrisken arbetar Balder kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgår till 5,7 år.

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det innebär ofta också högre inflation och högre ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som genom att hyrorna regleras med index. Balder skyddar sig med räntederivat på portföljnivå för att på ett kostnadseffektivt sätt begränsa ränterisken. Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna minska med 24,2 Mkr respektive öka med 12,9 Mkr. För mer information se not 22, Finansiella risker och finanspolicies.

### *Fastighetskostnader*

I fastighetskostnader ingår såväl direkta kostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta kostnader i form av uthyrnings- och fastighetsadministration.

Balder påverkas inte fullt ut av förändringar i fastighetskostnader, då merparten av hyreskontrakten innehåller tillägg för fastighetsskatt och värme. Det här innebär att Balder vidarefakturerar hyresgästerna för nerlagda kostnader. Balder har tecknat fastprisavtal för el och naturgas för att helt eliminera osäkerheten kring dess prissättning, vilket gör att det endast finns osäkerhet i framtida kostnader på de uppvärmningskällor som över tiden inte kan säkras med fasta priser. Fjärrvärmen, är en sådan uppvärmningskälla, där priset för de närmaste 12 månaderna är känt men osäkerhet finns på längre sikt.

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 med förbättringar gällande driftskostnader såsom el- och värmeförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning.

Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde och är beroende av politiska beslut avseende skattesats och taxeringsvärde som Balder ej kan påverka. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultat före skatt med +/- 2 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 procent.

Osäkerheten varierar 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. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 335 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 32,3 procent och vid en negativ värdeförändring uppgå till 27,9 procent.

### **Miljö**

Balder har under året antagit en miljöpolicy, för närmare beskrivning se avsnittet Miljö på sidan 25. Balder har inte gjort någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet men bedömer att verksamheten eller fastigheterna inte föranleder några miljörisker som väsentligen skulle kunna påverka bolagets ställning. Vid förvärv av

fastigheter där risk för miljöpåverkan bedöms föreligga föregås förvärven av miljöutredningar.

### Aktien och ägarna

Per den 31 december 2007 uppgick aktiekapitalet till 16 219 640 kronor fördelat på 16 219 640 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona, varav 1 871 572 av serie A och 14 348 064 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel av Fastighets AB Balders tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. Vid årsstämman 2007 beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma kunna besluta om en nyemission av aktier i serie B motsvarande högst tio procent av befintligt aktiekapital. Största ägare är Erik Selin (genom bolag) med 60,2 procent av rösterna och Arvid Svensson Invest AB (ASI) med 27,6 procent av rösterna. Erik Selin Fastigheter AB och ASI har ingått ett aktieägaravtal, rörande åtagande om byte av B-aktier mot A-aktier. Inga övriga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbjudande. Inga begränsningar finns i bolagsordning avseende överlåtelsebarhet av aktier eller rösträtt på stämman.

### Likviditetsgaranti

Balder har tecknat avtal om likviditetsgaranti med start den 2 januari 2008. Syftet är att främja likviditeten i bolagets B-aktier och minska skillnaden mellan köp- och säljkurser. Garantin omfattar upp till 4 börsposter, vilket motsvarar minst 400 aktier, där skillnaden mellan köp- och säljkurs inte skall överstiga 4 procent.

### Resultat

*Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år.*

Årets förvaltningsresultat, d v s årets resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 179,2 Mkr (160,3), vilket motsvarar 11,05 kronor per aktie (10,23). Hyresintäkterna för 2007 uppgick till 678,3 Mkr (523,5) och driftsöverskottet ökade till 453,3 Mkr (344,7).

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med 566,8 Mkr (212,0) samt realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 74,8 Mkr (—). Finansnettot uppgick till –252,0 Mkr (–161,4) varav 7,1 Mkr (–1,3) avser värdeförändring på derivat. Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,8 procent (4,2).

Årets resultat efter skatt uppgick till 784,8 Mkr (440,8) motsvarande 48,39 kronor per aktie (28,12).

### Fastigheternas värde

Under 2007 har 31 fastigheter (–) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 1 806,9 Mkr, vilket genererade 74,8 Mkr i realiserat resultat.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Nuvärdesberäkning sker av framtida kassaflöden i form av driftsöverskott, som successivt marknadsanpassas, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. 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

Utgångspunkten för värderingen är en individuell bedömning för varje fastighet dels av framtida kassaflöden och dels av avkastningskravet. För en mer detaljerad beskrivning gällande Balders fastighetsvärdering se not 16, Förvaltningsfastigheter.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. För att säkerställa den interna värderingsmetoden har fastigheter motsvarande cirka 46 procent av Balders internt bedömda verkliga värde värderats av ett externt värderingsföretag. Den externa värderingen, som utfördes av Newsec, översteg Balders interna värdering med 1,2 procent.

Per 31 december 2007 uppgick förvaltningsfastigheternas verkliga värde till 6 710,1 Mkr (6 948,6), vilket innebär en realiserad värdeförändring om 566,8 Mkr (212,0). Av årets realiserade värdeförändringar avser 180,1 Mkr fastigheter som sålts 2007. Balders totala fastighetsvärde uppgick till 6 758,3 Mkr (6 997,0), varav 48,2 Mkr (48,4) avser rörelsefastigheten, vilken redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

### Skatt

Balder redovisar för 2007 en aktuell skattekostnad om –6,3 Mkr (–3,4) och en uppskjuten skattekostnad om –123,6 Mkr (73,2), totalt en skattekostnad om –129,9 Mkr (69,8).

Då Balder har möjlighet att nyttja underskottsavdrag och att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för investeringar på fastigheter uppstår endast en mindre skattekostnad för perioden. Redovisad skattekostnad avviker från den nominella, 28 procent, då vinst vid avyttring av fastigheter ej blir föremål för beskattning i de fall försäljning har skett skattefritt i bolagsform. Bolagsförsäljningen har dessutom medfört att uppskjuten skatt återförts som skatteintäkt. För mer detaljerad information se not 13, Skatter.

### Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar per den 31 december uppgick till 7 582 Mkr (7 286). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 2 286 Mkr (1 501) och dels med skulder om 5 297 Mkr (5 786) varav 5 040 Mkr (5 564) är räntebärande.

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december till 2 286 Mkr (1 501), motsvarande 140,91 kr per aktie (92,52). Soliditeten uppgick till 30,1 procent (20,6).

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2007 till 5 040 Mkr (5 564). Av koncernens räntebärande skulder avser 300 Mkr ett femårigt fasträntande förlagslån som emitterades 2006. Förlagslånet är noterat på OMX under namnet BALD 1 RTL. Under året har räntebärande skulder minskat med 524 Mkr i samband med köp och försäljningar. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månadersperiod uppgick till 77 procent (73) och den genomsnittliga löptiden på samtliga lån uppgick till 5,7 år. Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Av lån med kort räntebindning har 3 500 Mkr skyddats mot en högre marknadsränta med derivat. Nämnade derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringarna under 2007 uppgick till 7,1 Mkr (–1,3). Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 22, Finansiella risker och finanspolicies.

### Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under perioden uppgått till 928 Mkr (4 081) varav 750 Mkr (3 985) avser förvärv och 178 Mkr (96) avser investeringar i befintliga fastigheter. Under 2007 har investeringar skett i Nödinge 38:14, Ale Torg där Hemtex och Systembolaget flyttat in. En större ombyggnation har skett i fastigheten Inom Vallgraven 4:4, Göteborg för Domstolsverket. I Stockholm har en större lokalanpassning för Portalab Datortillbehör i fastigheterna Doggen 1 och Doggen 2 genomförts, i Alingsås sker nybyggnation av bostäder i Stadsskogen och i fastigheten Bonden 5, Halmstad har en större lokalanpassning för Halmstads Kommun utförts.

### Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster. Under fjärde kvartalet har Balder utvecklat moderbolagets funktion som internbank genom att centralisera koncernens kreditförsörjning, riskhantering och cash management. Moderbolagets balansomslutning har ökat under året, då moderbolaget numera agerar motpart mot externa långgivare och i sin tur finansierar sina dotterbolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick för 2007 till 54,9 Mkr (41,7), varav koncerninterna tjänster utgjorde 52,5 Mkr (41,6). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1 155,4 Mkr (27,9). I resultat från andelar i koncernbolag ingår realisationsresultat vid försäljning av aktier i koncernbolag med 760,1 Mkr (—) samt reversering av nedskrivning av aktier i koncernbolag med 300,0 Mkr (—). Moderbolagets likvida medel

och outnyttjad checkkredit uppgick per den 31 december till 148,6 Mkr (75,9) och nettofordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 3 618,1 Mkr (577,9). Investeringarna under året uppgick till 1,9 Mkr (3,7).

### Redogörelse för styrelsearbetet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tio 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 på ett styrelsemöte och redogör för sin förvaltnings- och räkenskapsrevision.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av januari träffade Balder avtal om att förvärva tre fastigheter i Stockholm från Humlegården samt en fastighet i Lund från Veidekke. De tre fastigheterna i Stockholm är Islandet 4 med adress Adolf Fredriks Kyrkogata 13, Kungsbacken 8 med adress Drottningsgatan 108 samt Gladan 3 med adress Warfvinges väg 34-36. Tillsammans har de tre fastigheterna en uthyrbar yta på drygt 10 000 kvm. Fastigheten Dioriten 1 i Lund har en uthyrbar yta på 3 000 kvm som hyrs av Veidekke Skåne AB. Fastigheterna har åsatts ett värde om 360 Mkr och tillträds under februari och mars.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Balder kommer att fortsätta på den inslagna vägen. Målsättningen är att växa genom direkta eller indirekta förvärv tillsammans med vår partners i Stockholm, Göteborg och Malmö.

De operativa insatserna kommer framför allt att fokusera på att intensifiera uthyrningsarbetet ytterligare och att sänka de löpande kostnaderna.

### Förslag till vinstdisposition

#### Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Överkursfond        | 205 620 000          |
| Balanserat resultat | 868 158 781          |
| Årets resultat      | 1 151 078 912        |
| <b>Summa</b>        | <b>2 224 857 693</b> |

#### Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Utdelning till aktieägare, 1,00 krona per aktie | 16 219 640         |
| I ny räkning balanseras                         | 2 208 638 053      |
| <i>varav till överkursfond</i>                  | <i>205 620 000</i> |

# Finansiella rapporter

## Resultaträkning för koncernen

| Mkr                                                     | Not                  | 2007           | 2006          |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Hysesintäkter                                           | 2, 3                 | 678,3          | 523,5         |
| Fastighetskostnader                                     | 3, 6, 7, 23          | -225,0         | -178,8        |
| <b>Driftsöverskott</b>                                  |                      | <b>453,3</b>   | <b>344,7</b>  |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade  |                      | 74,8           | –             |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade | 16                   | 566,8          | 212,0         |
| Centrala administrationskostnader                       |                      | -21,0          | -24,3         |
| Övriga rörelseintäkter                                  |                      | 2,0            | –             |
| Övriga rörelsekostnader                                 |                      | -1,8           | –             |
| Andel i resultat från intressebolag                     | 27                   | 92,5           | –             |
| <b>Rörelseresultat</b>                                  | <b>3, 4, 5, 6, 7</b> | <b>1 166,7</b> | <b>532,4</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                               |                      |                |               |
| Finansiella intäkter                                    | 8                    | 12,7           | 2,0           |
| Finansiella kostnader                                   | 9                    | -271,8         | -162,1        |
| Värdeförändring derivat                                 | 22                   | 7,1            | -1,3          |
| <b>Finansnetto</b>                                      |                      | <b>-252,0</b>  | <b>-161,4</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                              |                      | <b>914,7</b>   | <b>371,0</b>  |
| Aktuell skatt                                           | 13                   | -6,3           | -3,4          |
| Uppskjuten skatt                                        | 13                   | -123,6         | 73,2          |
| <b>Årets resultat</b>                                   |                      | <b>784,8</b>   | <b>440,8</b>  |
| <b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b> | <b>20</b>            | <b>48,39</b>   | <b>28,12</b>  |

## Balansräkning för koncernen

| Mkr                                                          | Not    | 31 dec 2007    | 31 dec 2006    |
|--------------------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                            |        |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                 |        |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                                      | 16     | 6 710,1        | 6 948,6        |
| Rörelsefastigheter                                           | 14     | 48,2           | 48,4           |
| Övriga materiella anläggningstillgångar                      | 14     | 5,0            | 4,7            |
| Andelar i intressebolag                                      | 27     | 605,9          | 0,0            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                       | 15     | 1,2            | —              |
| Derivat                                                      | 22     | 5,8            | —              |
| Uppskjuten skattefordran                                     | 13     | 107,4          | 230,9          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                           |        | <b>7 483,6</b> | <b>7 232,6</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                 |        |                |                |
| Kundfordringar                                               | 17     | 12,8           | 9,0            |
| Övriga fordringar                                            | 11     | 71,7           | 15,6           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                 | 18     | 13,4           | 26,5           |
| Likvida medel                                                | 28     | 0,7            | 2,5            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                           |        | <b>98,6</b>    | <b>53,6</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                      |        | <b>7 582,2</b> | <b>7 286,2</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |        |                |                |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |        |                |                |
| Aktiekapital                                                 | 19     | 16,2           | 16,2           |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   |        | 779,3          | 779,3          |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat              |        | 1 490,0        | 705,2          |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    |        | <b>2 285,5</b> | <b>1 500,7</b> |
| <b>Skulder</b>                                               |        |                |                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |        |                |                |
| Långfristiga räntebärande skulder                            | 22     | 4 763,1        | 5 384,4        |
| Derivat                                                      | 22     | —              | 1,3            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            |        | <b>4 763,1</b> | <b>5 385,7</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |        |                |                |
| Checkräkningskredit                                          | 22, 29 | 186,4          | 59,1           |
| Kortfristiga räntebärande skulder                            | 22     | 90,1           | 120,4          |
| Leverantörsskulder                                           |        | 57,0           | 33,5           |
| Skatteskulder                                                |        | 4,9            | 27,2           |
| Övriga skulder                                               | 12     | 43,2           | 13,4           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 21     | 152,0          | 146,2          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            |        | <b>533,6</b>   | <b>399,8</b>   |
| <b>Summa skulder</b>                                         |        | <b>5 296,7</b> | <b>5 785,5</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |        | <b>7 582,2</b> | <b>7 286,2</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                    |        |                |                |
| Ställda säkerheter                                           | 24     | 5 151          | 5 499          |
| Eventualförpliktelser                                        | 24     | 443            | inga           |

## Sammandrag avseende förändringar i koncernens eget kapital

| Mkr                                     | Aktiekapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserade<br>vinstmedel<br>inkl årets<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
|-----------------------------------------|--------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Ingående eget kapital 2006-01-01        | 13,8         | 573,6                            | 264,4                                               | 851,8                  |
| Apportemission                          | 2,4          | 205,6                            |                                                     | 208,0                  |
| Årets resultat                          |              |                                  | 440,8                                               | 440,8                  |
| <b>Utgående eget kapital 2006-12-31</b> | <b>16,2</b>  | <b>779,3</b>                     | <b>705,2</b>                                        | <b>1 500,7</b>         |
| Ingående eget kapital 2007-01-01        | 16,2         | 779,3                            | 705,2                                               | 1 500,7                |
| Årets resultat                          |              |                                  | 784,8                                               | 784,8                  |
| <b>Utgående eget kapital 2007-12-31</b> | <b>16,2</b>  | <b>779,3</b>                     | <b>1 490,0</b>                                      | <b>2 285,5</b>         |

## Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr, Not 28

2007

2006

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Driftsöverskott                                                                   | 453,3        | 344,7        |
| Övriga rörelseintäkter och kostnader                                              | 0,2          | —            |
| Centrala administrationskostnader                                                 | –21,0        | –24,3        |
| Återläggning av avskrivningar                                                     | 3,1          | 1,6          |
| Betalt finansnetto                                                                | –265,4       | –163,9       |
| Betald skatt                                                                      | –13,6        | —            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>156,7</b> | <b>158,1</b> |

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

|                                                 |              |              |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Förändring rörelsefordringar                    | –54,0        | –17,8        |
| Förändring rörelseskulder                       | 49,9         | 110,2        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>152,5</b> | <b>250,5</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                 |              |                 |
|-------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| Förvärv av fastigheter <sup>1)</sup>            | –750,3       | –2 916,8        |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar     | –1,9         | –3,7            |
| Förvärv av uppskjuten skattefordran             | —            | –27,3           |
| Investering i befintliga fastigheter            | –177,7       | –96,4           |
| Försäljning av fastigheter <sup>2)</sup>        | 1 393,9      | —               |
| Förvärv av intressebolag <sup>3)</sup>          | –100,3       | 0,0             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>363,7</b> | <b>–3 044,2</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |               |                |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Upptagna lån                                     | 936,0         | 2 840,6        |
| Amortering av lån                                | –1 454,0      | –103,0         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>–518,0</b> | <b>2 737,6</b> |
| Årets kassaflöde                                 | –1,8          | –56,1          |
| Likvida medel vid årets början                   | 2,5           | 58,6           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>              | <b>0,7</b>    | <b>2,5</b>     |

1) 2006 års bruttoinvesteringar i fastigheter uppgick till 3 985 Mkr varav 860 Mkr finansierats genom övertagande av befintliga lån hos säljare till verkligt värde och 208 Mkr genom apportemissioner, varför endast 2 917 Mkr av investeringen har haft en direkt påverkan av likvida medel.

2) Årets försäljningar av fastigheter uppgår till 1 807 Mkr (–) varav 413 Mkr (–) erhållits mot revers, vilken använts som apportegendom vid genomförd apportemission i Corem Property Group AB, varför endast 1 394 Mkr (–) haft en direkt påverkan på likvida medel.

3) Årets förvärv av intressebolag uppgår till 513 Mkr (–) varav 413 Mkr (–) erlagts med revers, vilken använts som apportegendom vid genomförd apportemission i Corem Property Group AB, varför endast 100 Mkr (–) haft en direkt påverkan på likvida medel.

## Resultaträkning för moderbolaget

| Mkr                                        | Not  | 2007           | 2006        |
|--------------------------------------------|------|----------------|-------------|
| Nettoomsättning                            | 2    | 54,9           | 41,7        |
| Administrationskostnader                   |      | -53,7          | -42,2       |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | 4, 5 | <b>1,2</b>     | <b>-0,5</b> |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |      |                |             |
| Resultat från andelar i koncernbolag       | 10   | 1 142,4        | 32,3        |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 8    | 96,9           | 28,2        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9    | -92,1          | -30,8       |
| Värdeförändring derivat                    | 22   | 7,1            | -1,3        |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |      | <b>1 155,4</b> | <b>27,9</b> |
| Uppskjuten skatt                           | 13   | -4,3           | 1,8         |
| <b>Årets resultat</b>                      |      | <b>1 151,1</b> | <b>29,7</b> |

## Balansräkning för moderbolaget

| Mkr                                          | Not | 31 dec 2007    | 31 dec 2006    |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| Materiella anläggningstillgångar             | 14  | 4,9            | 4,7            |
| Finansiella anläggningstillgångar            |     |                |                |
| Andelar i koncernbolag                       | 26  | 1 100,5        | 763,4          |
| Andelar i intressebolag                      | 27  | 513,3          | —              |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 15  | 1,2            | —              |
| Uppskjutna skattefordringar                  | 13  | 103,6          | 107,9          |
| Derivat                                      | 22  | 5,8            | —              |
| Fordringar på koncernbolag                   |     | 2 923,2        | 135,0          |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 4 647,6        | 1 006,3        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>4 652,5</b> | <b>1 011,0</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                |                |
| Fordringar på koncernbolag                   |     | 1 623,7        | 442,9          |
| Övriga fordringar                            | 11  | 65,9           | 11,1           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18  | 6,4            | 5,7            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |     | <b>1 696,0</b> | <b>459,7</b>   |
| Kassa och bank                               | 28  | 0,0            | 0,0            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>1 696,0</b> | <b>459,7</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>6 348,5</b> | <b>1 470,7</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          | 19  |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Aktiekapital                                 |     | 16,2           | 16,2           |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Överkursfond                                 |     | 205,6          | 205,6          |
| Balanserat resultat                          |     | 868,2          | 838,4          |
| Årets resultat                               |     | 1 151,1        | 29,7           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>2 241,1</b> | <b>1 089,9</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Förlagslån                                   | 22  | 300,0          | 300,0          |
| Skulder till kreditinstitut                  | 22  | 2 533,5        | —              |
| Derivat                                      | 22  | —              | 1,3            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>2 833,5</b> | <b>301,3</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Checkräkningskredit                          | 29  | 186,4          | 59,1           |
| Skulder till kreditinstitut                  | 22  | 52,7           | —              |
| Leverantörsskulder                           |     | 15,0           | 2,1            |
| Skulder till koncernbolag                    |     | 928,8          | —              |
| Övriga skulder                               | 12  | 38,6           | 4,0            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21  | 52,4           | 14,3           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 273,9</b> | <b>79,5</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>6 348,5</b> | <b>1 470,7</b> |
| Ställda säkerheter                           | 24  | 2 923          | 135            |
| Eventualförpliktelser                        | 24  | 1 432          | 2 009          |

## Sammandrag avseende förändringar i moderbolagets eget kapital

| Mkr                                                        | Antal<br>aktier   | Bundet eget kapital |                 | Fritt eget kapital |                        |                   | Totalt eget<br>kapital |
|------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|--------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|                                                            |                   | Aktie-<br>kapital   | Reserv-<br>fond | Överkurs-<br>fond  | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |                        |
| Ingående eget kapital 2006-01-01                           | 13 839 640        | 13,8                | 1 009,3         |                    | 27,1                   | -198,0            | 852,2                  |
| Disposition av årets resultat                              |                   |                     |                 |                    | -198,0                 | 198,0             | —                      |
| Nedsättning reservfond för täckande<br>av ansamlad förlust |                   |                     | -170,9          |                    | 170,9                  |                   | —                      |
| Apportemission                                             | 2 380 000         | 2,4                 |                 | 205,6              |                        |                   | 208,0                  |
| Överföring till fri fond                                   |                   |                     | -838,4          |                    | 838,4                  |                   | —                      |
| Årets resultat                                             |                   |                     |                 |                    |                        | 29,7              | 29,7                   |
| <b>Utgående eget kapital 2006-12-31</b>                    | <b>16 219 640</b> | <b>16,2</b>         | <b>—</b>        | <b>205,6</b>       | <b>838,4</b>           | <b>29,7</b>       | <b>1 089,9</b>         |
| Ingående eget kapital 2007-01-01                           | 16 219 640        | 16,2                | —               | 205,6              | 838,4                  | 29,7              | 1 089,9                |
| Disposition av årets resultat                              |                   |                     |                 |                    | 29,7                   | -29,7             | —                      |
| Årets resultat                                             |                   |                     |                 |                    |                        | 1 151,1           | 1 151,1                |
| <b>Utgående eget kapital 2007-12-31</b>                    | <b>16 219 640</b> | <b>16,2</b>         | <b>—</b>        | <b>205,6</b>       | <b>868,1</b>           | <b>1 151,1</b>    | <b>2 241,0</b>         |

## Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr, Not 28

2007

2006

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |            |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Resultat före skatt                                                               | 1 155,4    | 27,9        |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:                                |            |             |
| Realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag                               | -760,1     | —           |
| Värdeförändringar derivat                                                         | -7,1       | 1,3         |
| Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar                                 | 1,7        | 1,0         |
| Utdelning från dotterbolag                                                        | -82,3      | -32,3       |
| Reversering av nedskrivning av aktier i dotterbolag                               | -300,0     | —           |
| Betald skatt                                                                      | -0,3       | —           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>7,3</b> | <b>-2,1</b> |

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

|                                                 |             |               |
|-------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Förändring rörelsefordringar                    | -55,4       | -216,4        |
| Förändring rörelseskulder                       | 61,8        | -33,3         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>13,8</b> | <b>-251,8</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                   |                 |               |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar       | -1,9            | -3,8          |
| Försäljning av aktier i dotterbolag <sup>1)</sup> | 371,1           | —             |
| Utlåning till koncernbolag                        | -2 995,1        | -135,0        |
| Förvärv av intressebolag <sup>2)</sup>            | -100,3          | —             |
| Förvärv av övriga finansiella tillgångar          | -1,2            | —             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   | <b>-2 727,4</b> | <b>-138,8</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                |              |
|--------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Upptagna lån                                     | 2 586,2        | 359,0        |
| Amortering av lån                                | 127,4          | —            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>2 713,6</b> | <b>359,0</b> |

|                                     |            |            |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Årets kassaflöde                    | 0,0        | -31,6      |
| Likvida medel vid årets början      | 0,0        | 31,6       |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> |

1) Årets försäljningar av dotterbolag uppgår till 784 Mkr (—) varav 413 Mkr (—) erhållits mot revers, vilken använts som apportegendom vid genomförd apportemission i Corem Property Group AB, varför endast 371 Mkr (—) haft en direkt påverkan på likvida medel.

2) Årets förvärv av intressebolag uppgår till 513 Mkr (—) varav 413 Mkr (—) erlagts med revers, vilken använts som apportegendom vid genomförd apportemission i Corem Property Group AB, varför endast 100 Mkr (—) haft en direkt påverkan på likvida medel.

# Noter till de finansiella rapporterna

## Not 1 · Tillämpade 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 Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. 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 föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen (ARL).

### Förutsättningar för upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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 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 31, 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

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som antingen tillhandahåller produkter eller tjänster (rörelsegränar), varor eller tjänster inom en viss ekonomisk omgivning (geografiskt område), som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment.

Segmentsinformation lämnas i enlighet med IAS 14 endast för koncernen.

### Klassificering m m

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.

### Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Fastighets AB Balder. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall 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 förvärvat 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. 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.

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. Samtliga förvärv som gjorts under 2007 har hanterats som tillgångsförvärv.

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

### Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

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.

### Intressebolagsredovisning

Som intressebolag beaktas de företag som inte är dotterbolag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 procent av rösterna för samtliga andelar. Andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intressebolagets nettotillgångar.

Resultatandelar i intressebolag redovisas på separata rader i koncernresultaträkningen och i koncernbalansräkningen. Andel i intressebolags resultat redovisas efter skatt.

### Intäkter

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden.

### Kostnader för operationella leasingkontrakt

Kostnader avseende operationella leasingkontrakt redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid.

### Finansiella intäkter och kostnader

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

Ränteintäkter 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. Ränteintäkter 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 resultaträkningen genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa 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 balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar 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 avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång 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 balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran 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 mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen 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 derivat med positivt verkligt värde.

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

Fordringar, som inte utgör derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Kundfordringar inklusive hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar som normalt har en löptid kortare än tolv månader redovisas till nominellt värde. 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 och intressebolag redovisas här. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade mot eget kapital, dock ej sådana som beror på nedskrivningar och utdelningsintäkter vilka redovisas i resultaträkningen. Vid avyttring av tillgången redovisas ackumulerad vinst/förlust, som tidigare redovisats i eget kapital, i resultaträkningen. I denna kategori finns onoterade 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 effektivräntemetoden. 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 skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värdkontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i resultaträkningen. Koncernen använder inte derivat för säkringsredovisning. Värdeförändringar på derivatinstrument redovisas som intäkter respektive kostnader inom rörelseresultatet eller inom finansnettot baserat på syftet med användningen av derivatinstrument och huruvida användningen relateras till en rörelsepost eller en finansiell post.

#### *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.

**forts. not 1****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 resultaträkningen.

**Materiella anläggningstillgångar****Ägda tillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen 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.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring 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.

Tillgångar som hyrs ut enligt finansiella leasingavtal redovisas ej som materiella tillgångar då riskerna förenade med ägandet förts över på leasingtagaren. Istället bokförs en finansiell fordran avseende de framtida minimi leasingavgifterna. 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. Alla 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. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

**Avskrivningsprinciper**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Koncernen tillämpar komponentavskrivning, vilket innebär att kompo-

nenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen. Rörelsefastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består emellertid av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar.

| Komponent                                       | Nyttjandeperiod |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Inventarier                                     | 3–10 år         |
| Rörelsefastighet:                               |                 |
| Stomme                                          | 100 år          |
| Stomkompletteringar, inneväggar m m             | 20–40 år        |
| Installationer: värme, el, VVS, ventilation m m | 20–30 år        |
| Yttre yttskikt: fasader, yttertak m m           | 20–30 år        |
| Inre yttskikt, maskinell utrustning m m         | 10–15 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 förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. 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 beloppet 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.

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 en förvaltningsfastighet övergår till att användas i egen verksamhet, omklassificeras denna från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet. Fastighetens verkliga värde vid omklassificeringstidpunkten utgör därefter underlag för framtida komponentavskrivningar. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värde 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. 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.

#### **Ersättningar 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*

Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i takt med att förmånerna intjänas genom tjänstgöring.

##### *Förmånsbestämda planer*

Avseende förmånsbestämda planer redovisas nettot av beräknat nuvärde av förpliktelserna och verkligt värde på förvaltningstillgångarna som antingen en avsättning eller en långfristig finansiell fordran i balansräkningen. I de fall då ett överskott i en plan inte helt går att utnyttja redovisas endast den del av överskottet som företaget kan återvinna genom minskade framtida avgifter eller återbetalningar. Pensionskostnaden och pensionsförpliktelserna för förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Metoden fördelar kostnaden för pensioner i takt med att de anställda utför tjänster för företaget som ökar deras rätt till framtida ersättning. Åtagandet utgörs av nuvärdet av de förväntade framtida utbetalningarna. Diskonteringsräntan som används motsvarar räntan för statsobligationer med en löptid som motsvarar den genomsnittliga löptiden för förpliktelserna.

En avsättning (fordran) redovisas för särskild löneskatt i de fall att pensionskostnaden som fastställts enligt IAS 19 är högre (lägre) än den pensionskostnad som fastställs i juridisk person. Avsättningen (fordran) baseras på mellanskillnaden mellan dessa belopp. Avsättningen (fordran) nuvärdesberäknas ej. Se not 4, Anställda och personalkostnader, för ytterligare information om koncernens förmånsbestämda planer.

##### *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 förpliktelserna samt 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**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas 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 dotter- och intressebolag 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 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 företaget 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 ingen uppskjuten skatt. Verkligt värde av den uppskjutna skatteskulden avdras istället från verkligt värde på fastigheten. Samtliga av Balder genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

#### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

#### **Förändrade redovisningsprinciper**

För 2007 har koncernen tillämpat en ny standard; IFRS 7 Finansiella instrument: Upplýsingar och sammanhängande ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. IFRS 7 och ändringar i sammanhängande ändringar i IAS 1 ställer krav på omfattande upplýsingar om den betydelse som finansiella instrument har för företagets finansiella ställning och resultat samt kvalitativa och kvantitativa upplýsingar om riskers karaktär och omfattning. IFRS 7 och sammanhängande ändringar i IAS 1 har medfört ytterligare upplýsingar i koncernens finansiella rapporter för år 2007 med avseende på koncernens finansiella mål och kapitalhantering.

Standarden har inte medfört något byte av redovisningsprincip utan endast förändringar i upplýsningskraven avseende finansiella instrument.

Nya tolkningsmeddelanden (IFRIC 7 - IFRIC 10) har inte haft någon effekt på de finansiella rapporterna.

##### *Nya IFRS och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas*

Följande nya IFRS, ändringar i befintliga standarder samt tolkningsmeddelanden har inte för tidigt tillämpats:

Ändrad IFRS 2 Share-based payment: Vesting conditions and cancellations, bedöms inte få någon effekt på de finansiella rapporterna eftersom inga aktierelaterade ersättningar förekommer.

IFRS 8 Rörelsesegment anger vad ett operativt segment är och vilken information som ska lämnas om dessa i de finansiella rapporterna. Standarden, som är antagen av EU, ska tillämpas från och med räkenskapsåret 2009. Införandet av IFRS 8 bedöms inte medföra några väsentliga effekter på koncernens segmentsrapportering.

**forts. not 1**

Omarbetad IAS 1 Utformning av finansiella rapporter medför att presentationer av de finansiella rapporterna förändras i några avseenden samt att nya, icke-obligatoriska, benämningar för rapporterna föreslås. Ändringen påverkar inte bestämningen av de belopp som rapporteras. Den ändrade IAS 1, som ännu inte antagits av EU, ska tillämpas på räkenskapsåret 2009. Införandet av dessa ändringar bedöms inte medföra några väsentliga effekter på utformning av de finansiella rapporterna.

Ändringar i IAS 23 Lånekostnader anger att aktivering måste ske av lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning. Ändringen, som ännu inte är antagen av EU, ska tillämpas på räkenskapsåret 2009 och väntas inte medföra några väsentliga effekter.

Omarbetad IFRS 3 Rörelseförvärv och ändrad IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter medför ändringar avseende koncernredovisning och redovisning av förvärv. De omarbetade standarderna, som ännu inte är antagna av EU, ska tillämpas på förvärv som sker fram till 2010. Effekterna av dessa ändringar har ännu inte utvärderats.

Tolkningsmeddelanden (IFRIC 11 - IFRIC 14) kommer inte att få någon effekt på Balders finansiella rapporter.

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06 Redovisning för juridisk person. RR 32:06 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall 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.

**Ändrade redovisningsprinciper**

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2006.

**Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras 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 anskaffningsvärdemetoden. 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.

**Anteciperade utdelningar**

Anteciperad 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 moderbolaget RR 32:06 p 70 som innebär en lättad 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.

**Ersättningar till anställda - förmånsbestämda planer**

I moderbolaget tillämpas andra grunder för beräkning av förmånsbestämda planer än de som anges i IAS 19. Moderbolaget följer trygghandlagens bestämmelser och Finansinspektionens föreskrifter eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt. De väsentligaste skillnaderna jämfört med reglerna i IAS 19 är hur diskonteringsräntan fastställs, att beräkning av den förmånsbestämda förpliktelsen sker utifrån nuvarande lånenivå utan antagande om framtida löneökningar, och att alla aktuariella vinster och förluster redovisas i resultaträkningen då de uppstår.

**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 uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats eller erhållits i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Koncernbidrag som är att jämställa med en utdelning redovisas som en utdelning. Det innebär att erhållet koncernbidrag och dess aktuella skatteeffekt redovisas över resultaträkningen. Koncernbidrag som är att jämställa med aktieägartillskott redovisas, med beaktande av aktuell skatteeffekt, hos mottagaren direkt mot balanserade vinstmedel. Givaren redovisar koncernbidraget och dess aktuella skatteeffekt som investering i andelar i koncernföretag, i den mån nedskrivning ej erfordras.

**Not 2 · Intäkternas fördelning**

| Intäkter per väsentligt intäktslag, Mkr                         | Koncernen    |              | Moderbolaget |             |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
|                                                                 | 2007         | 2006         | 2007         | 2006        |
| Hysesintäkter från uthyrning av lokaler, bostäder och p-platser | 678,3        | 523,5        | —            | —           |
| Tjänsteuppdrag                                                  | —            | —            | 54,9         | 41,7        |
| <b>Totalt</b>                                                   | <b>678,3</b> | <b>523,5</b> | <b>54,9</b>  | <b>41,7</b> |

### Not 3 · Segmentrapportering

Segmentrapportering upprättas för koncernens rörelsegränar och geografiska områden. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt utifrån uppföljning av avkastningen på koncernens verksamheter i geografiska områden varför geografiska områden är den primära indelningsgrunden.

I segmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett

rimligt och tillförlitligt sätt. Gemensamma fastighetsadministrationskostnader fördelas enligt självkostnadsprincipen.

Fastighets AB Balders primära segment utgörs av de geografiska områdena Stockholm, Göteborg, Malmö samt Riks. Sekundära segment utgörs av rörelsegränarna Kommersiella fastigheter och Bostäder. Då intäkterna som härrör från bostäder uppgår till mindre än 10 procent av summan av interna och externa intäkter rapporteras dessa för närvarande ej som ett segment.

#### Geografiska områden

| Koncernen, Mkr                         | Stockholm    |              | Göteborg     |              | Malmö        |              | Riks         |             | Koncernen      |              |
|----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|----------------|--------------|
|                                        | 2007         | 2006         | 2007         | 2006         | 2007         | 2006         | 2007         | 2006        | 2007           | 2006         |
| Hyresintäkter                          | 268,6        | 235,0        | 271,2        | 181,8        | 79,4         | 70,2         | 59,1         | 36,5        | 678,3          | 523,5        |
| Fastighetskostnader                    | -99,6        | -90,9        | -87,0        | -59,3        | -20,7        | -20,8        | -17,7        | -7,8        | -225,0         | -178,8       |
| <b>Driftsöverskott</b>                 | <b>169,0</b> | <b>144,1</b> | <b>184,2</b> | <b>122,5</b> | <b>58,7</b>  | <b>49,4</b>  | <b>41,4</b>  | <b>28,7</b> | <b>453,3</b>   | <b>344,7</b> |
| Värdeförändringar                      |              |              |              |              |              |              |              |             |                |              |
| förvaltningsfastigheter                | 79,6         | 100,9        | 336,6        | 34,2         | 153,9        | 73,3         | 71,5         | 3,6         | 641,6          | 212,0        |
| <b>Resultat inkl värdeförändringar</b> | <b>248,6</b> | <b>245,0</b> | <b>520,8</b> | <b>156,7</b> | <b>212,6</b> | <b>122,7</b> | <b>112,9</b> | <b>32,3</b> | <b>1 095,0</b> | <b>556,7</b> |
| Ofördelade poster:                     |              |              |              |              |              |              |              |             |                |              |
| Centrala administrationskostnader      |              |              |              |              |              |              |              |             | -21,0          | -24,3        |
| Övriga rörelseintäkter                 |              |              |              |              |              |              |              |             | 2,0            | —            |
| Övriga rörelsekostnader                |              |              |              |              |              |              |              |             | -1,8           | —            |
| Andelar i resultat från intressebolag  |              |              |              |              |              |              |              |             | 92,5           | 0,0          |
| <b>Rörelseresultat</b>                 |              |              |              |              |              |              |              |             | <b>1 166,7</b> | <b>532,4</b> |
| Räntenetto                             |              |              |              |              |              |              |              |             | -259,1         | -160,1       |
| Värdeförändringar derivat              |              |              |              |              |              |              |              |             | 7,1            | -1,3         |
| Aktuell skatt                          |              |              |              |              |              |              |              |             | -6,3           | -3,4         |
| Uppskjuten skatt                       |              |              |              |              |              |              |              |             | -123,6         | 73,2         |
| <b>Årets resultat</b>                  |              |              |              |              |              |              |              |             | <b>784,8</b>   | <b>440,8</b> |

#### Tillgångar

|                                        |         |         |         |         |       |         |       |       |                |                |
|----------------------------------------|---------|---------|---------|---------|-------|---------|-------|-------|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter                | 2 761,8 | 2 581,5 | 3 049,7 | 2 808,1 | 642,0 | 1 015,5 | 256,5 | 543,5 | 6 710,1        | 6 948,6        |
| Rörelsefastigheter                     | —       | —       | 48,2    | 48,4    | —     | —       | —     | —     | 48,2           | 48,4           |
| Andelar i intressebolag                | 102,4   | 0,0     | —       | —       | —     | —       | —     | —     | 102,4          | 0,0            |
| Omsättningstillgångar                  | 78,2    | 13,1    | 9,6     | 15,2    | 2,6   | 7,0     | 0,0   | 1,4   | 90,4           | 36,7           |
| Ofördelade poster:                     |         |         |         |         |       |         |       |       |                |                |
| Materiella anläggningstillgångar       |         |         |         |         |       |         |       |       | 5,0            | 4,7            |
| Uppskjuten skattefordran               |         |         |         |         |       |         |       |       | 107,4          | 230,9          |
| Andelar i intressebolag                |         |         |         |         |       |         |       |       | 503,5          | —              |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav |         |         |         |         |       |         |       |       | 1,2            | —              |
| Derivat                                |         |         |         |         |       |         |       |       | 5,8            | —              |
| Omsättningstillgångar                  |         |         |         |         |       |         |       |       | 8,2            | 16,9           |
| <b>Summa tillgångar</b>                |         |         |         |         |       |         |       |       | <b>7 582,2</b> | <b>7 286,2</b> |

#### Eget kapital och skulder

|                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |                |                |
|---------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|----------------|----------------|
| Ofördelade poster:                    |  |  |  |  |  |  |  |  |                |                |
| Eget kapital                          |  |  |  |  |  |  |  |  | 2 285,5        | 1 500,7        |
| Räntebärande långfristiga skulder     |  |  |  |  |  |  |  |  | 4 763,1        | 5 383,1        |
| Räntebärande kortfristiga skulder     |  |  |  |  |  |  |  |  | 276,5          | 180,7          |
| Derivat                               |  |  |  |  |  |  |  |  | —              | 1,3            |
| Ej räntebärande skulder               |  |  |  |  |  |  |  |  | 257,1          | 220,4          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>7 582,2</b> | <b>7 286,2</b> |

#### Investeringar i:

|                         |       |         |       |         |     |       |      |       |       |         |
|-------------------------|-------|---------|-------|---------|-----|-------|------|-------|-------|---------|
| Förvaltningsfastigheter | 478,3 | 1 060,2 | 414,5 | 1 852,1 | 3,2 | 580,0 | 30,8 | 539,8 | 926,8 | 4 032,1 |
| Rörelsefastigheter      | —     | —       | 1,2   | 49,0    | —   | —     | —    | —     | 1,2   | 49,0    |

## Not 4 · Anställda och personalkostnader

## Kostnader för ersättning till anställda

| Koncernen, Mkr                                                         | 2007        | 2006        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Löner och ersättningar m m                                             | 23,6        | 14,2        |
| Pensionskostnader,<br>avgiftsbaserade planer<br>förmånsbestämda planer | 1,9<br>—    | 1,5<br>1,0  |
| Sociala avgifter                                                       | 7,6         | 4,5         |
| <b>Summa</b>                                                           | <b>33,1</b> | <b>21,2</b> |

## Medelantalet anställda

|              | 2007 | män, % | 2006 | män, % |
|--------------|------|--------|------|--------|
| Moderbolaget | 66   | 67     | 36   | 58     |

Samtliga anställda inom koncernen är anställda i moderbolaget. Koncernen och moderbolaget hade per årsskiftet 64 anställda (59), varav 22 kvinnor (21). Samtliga anställda finns i Sverige.

## Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                         | 2007                   |                   | 2006                   |                   |
|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
|                         | Löner och ersättningar | Sociala kostnader | Löner och ersättningar | Sociala kostnader |
| Moderbolaget            | 23,6                   | 7,6               | 14,2                   | 4,5               |
| (varav pensionskostnad) | —                      | 1,9 <sup>1)</sup> | —                      | 2,5 <sup>1)</sup> |

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 0,9 Mkr (2,3) gruppen Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare, totalt 8 personer (7).

Några utestående pensionsförpliktelser finns ej.

## Könsfördelning bland ledande befattningshavare

|                                         | 2007 | varav kvinnor | 2006 | varav kvinnor |
|-----------------------------------------|------|---------------|------|---------------|
| Styrelseledamöter                       | 4    | 1             | 4    | 1             |
| VD och övriga ledande befattningshavare | 5    | 1             | 4    | —             |

## Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda

| Mkr                     | Ledande befattningshavare <sup>1)</sup> | 2007<br>Övriga anställda | Ledande befattningshavare <sup>1)</sup> | 2006<br>Övriga anställda |
|-------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| Moderbolaget            | 4,4                                     | 19,2                     | 2,6                                     | 11,6                     |
| <b>Koncernen totalt</b> | <b>4,4</b>                              | <b>19,2</b>              | <b>2,6</b>                              | <b>11,6</b>              |
| (varav tantiem o.d)     | —                                       | —                        | —                                       | —                        |

1) Avser Styrelse, VD samt övriga ledande befattningshavare, totalt 8 personer (7).

## Sjukfrånvaro i moderbolaget, %

|                                                                             | 2007 | 2006 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid                      | 0,80 | 1,30 |
| Ingen sjukfrånvaro avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer. |      |      |

## Sjukfrånvaro fördelad efter kön, %

|         | 2007 | 2006 |
|---------|------|------|
| Män     | 0,70 | 1,10 |
| Kvinnor | 1,20 | 1,60 |

## Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %

|                             | 2007 | 2006 |
|-----------------------------|------|------|
| Anställda 29 år eller yngre | 1,10 | —    |
| Anställda 30–49 år          | 1,00 | 1,80 |
| Anställda 50 år eller äldre | 0,50 | 0,20 |

## Ledande befattningshavares förmåner

| Moderbolaget, Mkr                              | 2007                        |                 |                 |            | 2006                        |                 |                 |            |
|------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------|
|                                                | Grundlön/<br>Styrelsearvode | Övriga förmåner | Pensionskostnad | Summa      | Grundlön/<br>Styrelsearvode | Övriga förmåner | Pensionskostnad | Summa      |
| Styrelsens ordförande                          | 0,1                         | —               | —               | 0,1        | 0,1                         | —               | —               | 0,1        |
| Övriga styrelseledamöter                       | 0,2                         | —               | —               | 0,2        | 0,1                         | —               | —               | 0,1        |
| VD                                             | 0,9                         | —               | 0,4             | 1,3        | 0,9                         | —               | 1,6             | 2,5        |
| Övriga ledande befattningshavare <sup>1)</sup> | 3,2                         | 0,1             | 0,5             | 3,8        | 1,5                         | 0,1             | 0,7             | 2,3        |
| <b>Summa</b>                                   | <b>4,4</b>                  | <b>0,1</b>      | <b>0,9</b>      | <b>5,4</b> | <b>2,6</b>                  | <b>0,1</b>      | <b>2,3</b>      | <b>5,0</b> |

1) Totalt 4 personer (3).

Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med VD som innebär att ett fast nominellt belopp, 182 tkr, årligen kommer att utbetalas till VD från 55 till 65 års ålder. Betalningarna är inte beroende av framtida tjänstgöring. Nuvärdet av utfästelsen uppgår till 1,0 Mkr (1,0) utfästelsen har tryggats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltningstillgångar uppgår till 1,0 Mkr (1,0). 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 skall vara mark-

nadsmässig och konkurrenskraftig. Ersättningen skall utgå i form av fast lön. Pensionsvillkoren skall vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 18 månader. VDs 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 semesterlöngrundande). För övriga i ledningsgruppen gäller vid egen uppsägning 3–6 månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om 3–18 månader. Inget avgångsvederlag utgår.

## Not 5 · Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| Mkr                    | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                        | 2007       | 2006       | 2007         | 2006       |
| KPMG, revisionsuppdrag | 1,1        | 1,2        | 1,1          | 1,2        |
| KPMG, konsultation     | 0,5        | 2,6        | 0,5          | 2,6        |
| <b>Summa</b>           | <b>1,6</b> | <b>3,8</b> | <b>1,6</b>   | <b>3,8</b> |

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, 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.

## Not 6 · Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

| Koncernen, Mkr                                         | 2007         | 2006         |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| I koncernresultaträkningen redovisade funktioner       |              |              |
| Fastighetskostnader                                    | 225,0        | 178,8        |
| Centrala administrationskostnader                      | 21,0         | 24,3         |
| <b>Summa rörelsekostnader redovisade på funktioner</b> | <b>246,0</b> | <b>203,1</b> |

### Fördelning av funktionernas kostnader per kostnadsslag

| Koncernen, Mkr                                            | 2007         | 2006         |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Personalkostnader                                         | 33,1         | 21,2         |
| Avskrivningar                                             | 3,1          | 1,6          |
| Reparation och underhåll:                                 |              |              |
| Material och varor samt köpta tjänster                    | 21,2         | 18,4         |
| Övriga kostnader <sup>1)</sup>                            | 144,4        | 128,0        |
| Fastighetsskatt                                           | 31,0         | 21,6         |
| Tomträttsavgäld                                           | 13,2         | 12,3         |
| <b>Summa rörelsekostnader redovisade per kostnadsslag</b> | <b>246,0</b> | <b>203,1</b> |

1) Avser driftskostnader och administration

## Not 7 · Specifikation av fastighetskostnader

| Koncernen, Mkr                   | 2007         | 2006         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Driftskostnader                  | 133,6        | 105,4        |
| Underhåll                        | 21,2         | 18,4         |
| Tomträttsavgäld                  | 13,2         | 12,3         |
| Fastighetsskatt                  | 31,0         | 21,6         |
| Fastighetsadministration         | 26,0         | 21,1         |
| <b>Summa fastighetskostnader</b> | <b>225,0</b> | <b>178,8</b> |

## Not 9 · Finansiella kostnader

### Kostnader

| Mkr                          | Koncernen    |              | Moderbolaget |             |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
|                              | 2007         | 2006         | 2007         | 2006        |
| Räntekostnader               | 268,0        | 161,0        | 40,9         | 11,8        |
| Räntekostnader, dotterbolag  | —            | —            | 46,8         | 17,9        |
| Övriga finansiella kostnader | 3,8          | 1,1          | 4,4          | 1,1         |
| <b>Summa</b>                 | <b>271,8</b> | <b>162,1</b> | <b>92,1</b>  | <b>30,8</b> |

## Not 8 · Finansiella intäkter

| Intäkter                    | Koncernen   |            | Moderbolaget |             |
|-----------------------------|-------------|------------|--------------|-------------|
|                             | 2007        | 2006       | 2007         | 2006        |
| Ränteintäkter               | 6,4         | 2,0        | —            | —           |
| Ränteintäkter, dotterbolag  | —           | —          | 92,5         | 27,8        |
| Övriga finansiella intäkter | 6,3         | —          | 4,4          | 0,4         |
| <b>Summa</b>                | <b>12,7</b> | <b>2,0</b> | <b>96,9</b>  | <b>28,2</b> |

## Not 10 · Resultat från andelar i koncernbolag

| Moderbolaget, Mkr                                   | 2007           | 2006        |
|-----------------------------------------------------|----------------|-------------|
| Utdelning, dotterbolag                              | 82,3           | 32,3        |
| Resultat vid försäljning av koncernbolag            | 760,1          | —           |
| Reversering av nedskrivning av aktier i dotterbolag | 300,0          | —           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 142,4</b> | <b>32,3</b> |

**Not 11 · Övriga fordringar**

| Mkr                         | Koncernen   |             | Moderbolaget |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
|                             | 2007        | 2006        | 2007         | 2006        |
| Fordringar på intressebolag | 61,8        | 10,3        | 61,8         | 10,3        |
| Övriga fordringar           | 9,9         | 5,3         | 4,1          | 0,8         |
| <b>Summa</b>                | <b>71,7</b> | <b>15,6</b> | <b>65,9</b>  | <b>11,1</b> |

**Not 12 · Övriga skulder**

| Mkr                        | Koncernen   |             | Moderbolaget |            |
|----------------------------|-------------|-------------|--------------|------------|
|                            | 2007        | 2006        | 2007         | 2006       |
| Skulder till intressebolag | 35,9        | —           | 35,9         | —          |
| Övriga skulder             | 7,3         | 13,4        | 2,7          | 4,0        |
| <b>Summa</b>               | <b>43,2</b> | <b>13,4</b> | <b>38,6</b>  | <b>4,0</b> |

**Not 13 · Skatter**

Redovisad i resultaträkningen

| Mkr | Koncernen |      | Moderbolaget |      |
|-----|-----------|------|--------------|------|
|     | 2007      | 2006 | 2007         | 2006 |

**Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)**

|                         |      |      |   |   |
|-------------------------|------|------|---|---|
| Periodens skattekostnad | -6,3 | -3,4 | — | — |
|-------------------------|------|------|---|---|

**Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)**

|                                                                                |               |             |             |            |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|------------|
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader                                 | -140,2        | -101,4      | -2,0        | 0,4        |
| Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | —             | 170,5       | —           | 1,4        |
| Förändring av periodiseringsfonder etc                                         | 0,5           | 4,1         | —           | —          |
| Uppskjuten skatt vid utnyttjande av underskottsavdrag                          | -10,1         | —           | -2,3        | —          |
| Upplöst uppskjuten skatt avseende temporära skillnader vid försäljning         | 26,3          | —           | —           | —          |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                                  | <b>-129,9</b> | <b>69,8</b> | <b>-4,3</b> | <b>1,8</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

| Koncernen, Mkr                                                                                   | 2007, %   | 2007          | 2006, %    | 2006        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|------------|-------------|
| Resultat före skatt                                                                              |           | 914,7         |            | 371,0       |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget                                                | 28        | -256,1        | 28         | -103,9      |
| Aktivering av underskottsavdrag vid likvidation                                                  | —         | —             | -46        | 171,5       |
| Ej skattepliktig realisationsvinst, aktier                                                       | -12       | 105,2         | —          | —           |
| Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet/kommanditbolag | 0         | -1,8          | —          | —           |
| Skatt på andel i resultat från intressebolag                                                     | -3        | 25,9          | —          | —           |
| Skatt hänförlig till tidigare år                                                                 | 0         | -3,0          | —          | —           |
| Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc                                         | 0         | -0,1          | -1         | 2,2         |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                                                  | <b>14</b> | <b>-129,9</b> | <b>-19</b> | <b>69,8</b> |

| Moderbolaget, Mkr                                    | 2007, %  | 2007        | 2006, %   | 2006       |
|------------------------------------------------------|----------|-------------|-----------|------------|
| Resultat före skatt                                  | 1 155,4  |             | 27,9      |            |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget    | 28       | -323,5      | 28        | -7,8       |
| Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader | 0        | -0,1        | -34       | 9,6        |
| Ej skattepliktig realisationsvinst, aktier           | -18      | 212,8       | —         | —          |
| Skattefri utdelning                                  | -2       | 23,0        | —         | —          |
| Reversering av nedskrivning av dotterbolag           | -7       | 84,0        | —         | —          |
| Skatt hänförlig till tidigare år                     | 0        | -0,6        | —         | —          |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                      | <b>0</b> | <b>-4,3</b> | <b>-6</b> | <b>1,8</b> |

Redovisad i balansräkningen

**Uppskjuten skattefordran och skatteskuld**

| Koncernen 2007, Mkr                                                | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto        |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|
| Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande: |                             |                           |              |
| Fastigheter                                                        | —                           | –260,8                    | –260,8       |
| Derivat                                                            | —                           | –1,6                      | –1,6         |
| Underskottsavdrag                                                  | 369,9                       | —                         | 369,9        |
| Periodiseringsfonder etc                                           | —                           | –0,1                      | –0,1         |
| Kvittning                                                          | –262,5                      | 262,5                     | 0,0          |
|                                                                    | <b>107,4</b>                | <b>0,0</b>                | <b>107,4</b> |

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

| Moderbolaget 2007, Mkr                                             | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto        |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|
| Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande: |                             |                           |              |
| Derivat                                                            | —                           | –1,6                      | –1,6         |
| Underskottsavdrag                                                  | 105,2                       | —                         | 105,2        |
| Kvittning                                                          | –1,6                        | 1,6                       | 0,0          |
|                                                                    | <b>103,6</b>                | <b>0,0</b>                | <b>103,6</b> |

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

**Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

| Koncernen, Mkr                            | Balans per<br>2006-01-01 | Redovisat<br>över resultat-<br>räkningen | Förvärv och<br>och avyttring<br>av bolag | Balans per<br>2006-12-31 |
|-------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Fastigheter                               | –46,7                    | –102,2                                   | —                                        | –148,9                   |
| Derivat                                   | —                        | 0,4                                      | —                                        | 0,4                      |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 180,2                    | 170,5                                    | 29,3                                     | 380,0                    |
| Periodiseringfonder etc                   | –11,5                    | 4,5                                      | 6,4                                      | –0,6                     |
|                                           | <b>122,0</b>             | <b>73,2</b>                              | <b>35,7</b>                              | <b>230,9</b>             |

| Koncernen, Mkr                            | Balans per<br>2007-01-01 | Redovisat<br>över resultat-<br>räkningen | Förvärv och<br>och avyttring<br>av bolag | Balans per<br>2007-12-31 |
|-------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Fastigheter                               | –148,9                   | –138,2                                   | 26,3                                     | –260,8                   |
| Derivat                                   | 0,4                      | –2,0                                     | —                                        | –1,6                     |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 380,0                    | –10,1                                    | —                                        | 369,9                    |
| Periodiseringfonder etc                   | –0,6                     | 0,6                                      | –0,1                                     | –0,1                     |
|                                           | <b>230,9</b>             | <b>–149,7</b>                            | <b>26,2</b>                              | <b>107,4</b>             |

| Moderbolaget, Mkr                         | Balans per<br>2006-01-01 | Redovisat<br>över resultat-<br>räkningen | Förvärv och<br>och avyttring<br>av bolag | Balans per<br>2006-12-31 |
|-------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Derivat                                   | —                        | 0,4                                      | —                                        | 0,4                      |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 106,1                    | 1,4                                      | —                                        | 107,5                    |
|                                           | <b>106,1</b>             | <b>1,8</b>                               | <b>—</b>                                 | <b>107,9</b>             |

| Moderbolaget, Mkr                         | Balans per<br>2007-01-01 | Redovisat<br>över resultat-<br>räkningen | Förvärv och<br>och avyttring<br>av bolag | Balans per<br>2007-12-31 |
|-------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Derivat                                   | 0,4                      | –2,0                                     | —                                        | –1,6                     |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 107,5                    | –2,3                                     | —                                        | 105,2                    |
|                                           | <b>107,9</b>             | <b>–4,3</b>                              | <b>—</b>                                 | <b>103,6</b>             |

**Not 14 · Materiella anläggningstillgångar****Inventarier**

| Mkr                      | Koncernen   |             | Moderbolaget |             |
|--------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
|                          | 2007        | 2006        | 2007         | 2006        |
| <b>Anskaffningsvärde</b> |             |             |              |             |
| Ingående balans          | 5,7         | 2,0         | 5,7          | 2,0         |
| Förvärv                  | 1,9         | 3,7         | 1,9          | 3,7         |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>7,6</b>  | <b>5,7</b>  | <b>7,6</b>   | <b>5,7</b>  |
| <b>Avskrivningar</b>     |             |             |              |             |
| Ingående balans          | -1,0        | —           | -1,0         | —           |
| Årets avskrivningar      | -1,7        | -1,0        | -1,7         | -1,0        |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>-2,7</b> | <b>-1,0</b> | <b>-2,7</b>  | <b>-1,0</b> |
| <b>Redovisade värden</b> | <b>5,0</b>  | <b>4,7</b>  | <b>4,9</b>   | <b>4,7</b>  |

**Rörelsefastigheter**

| Koncernen, Mkr           | 2007        | 2006        |
|--------------------------|-------------|-------------|
| <b>Anskaffningsvärde</b> |             |             |
| Ingående balans          | 49,0        | —           |
| Förvärv                  | —           | 44,6        |
| Investering              | 1,2         | 4,4         |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>50,2</b> | <b>49,0</b> |
| <b>Avskrivningar</b>     |             |             |
| Ingående balans          | -0,6        | —           |
| Årets avskrivningar      | -1,4        | -0,6        |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>-2,0</b> | <b>-0,6</b> |
| <b>Redovisade värden</b> | <b>48,2</b> | <b>48,4</b> |

**Taxeringsvärde – rörelsefastigheter**

| Koncernen, Mkr | 2007        | 2006        |
|----------------|-------------|-------------|
| Byggnad        | 29,0        | 15,4        |
| Mark           | 9,8         | 7,6         |
| <b>Summa</b>   | <b>38,8</b> | <b>23,0</b> |

**Not 15 · Andra långfristiga värdepappersinnehav****Finansiella tillgångar som kan säljas, aktier**

| Mkr                               | Koncernen  |          | Moderbolaget |          |
|-----------------------------------|------------|----------|--------------|----------|
|                                   | 2007       | 2006     | 2007         | 2006     |
| <b>Anskaffningsvärde</b>          |            |          |              |          |
| Ingående anskaffningsvärde        | —          | —        | —            | —        |
| Inköp                             | 1,2        | —        | 1,2          | —        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>1,2</b> | <b>—</b> | <b>1,2</b>   | <b>—</b> |
| <b>Redovisade värden</b>          | <b>1,2</b> | <b>—</b> | <b>1,2</b>   | <b>—</b> |

Inga värdeförändringar har ägt rum sedan anskaffningstillfället.

## Not 16 · Förvaltningsfastigheter

| Koncernen, Mkr                         | 2007           | 2006           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående verkligt värde                | 6 948,6        | 2 704,5        |
| Anskaffningsvärde                      | 750,3          | 3 940,1        |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 176,5          | 92,0           |
| Värdeförändring                        | 566,8          | 212,0          |
| Försäljningar                          | -1 732,1       | —              |
| <b>Utgående verkligt värde</b>         | <b>6 710,1</b> | <b>6 948,6</b> |

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. 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. Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. 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 beroende på 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- samt underhållskostnader med 2 procent
- Utgångspunkten för värderingen är en individuell bedömning för varje fastighet dels av framtida kassaflöden och dels av avkastningskravet.

### Hyror

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakt under kontraktens löptider. Då kontrakt löper ut görs en bedömning om huruvida kontraktet anses bli förlängt, till rådande marknadshyresnivå, samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

### Drift- och underhållskostnader

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

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 tabellen nedan redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

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. För att säkerställa Balders interna värderingsmodell har fastigheter motsvarande cirka 46 procent av internt bedömt verkligt värde värderats av ett externt värderingsföretag. Den externa värderingen, som utförts av Newsec, översteg Balders interna värdering med 1,2 procent. Per 31 december 2007, efter Balders interna värdering, uppgick förvaltningsfastigheternas verkliga värde till 6 710,1 Mkr (6 948,6), vilket innebär en realiserad värdeförändring om 566,8 Mkr (212,0).

| Region    | Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, % | Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, % |
|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Stockholm | 7,00–11,00                                                  | 5,00–9,00                                           |
| Göteborg  | 7,00–11,00                                                  | 5,00–9,00                                           |
| Malmö     | 8,25–9,75                                                   | 6,25–7,75                                           |
| Riks      | 8,00–12,00                                                  | 6,00–10,00                                          |

### Förvaltningsfastigheter – påverkan på periodens resultat

| Koncernen, Mkr                                                                                                                                                                           | 2007   | 2006   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Hyresintäkter                                                                                                                                                                            | 674,2  | 522,3  |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträttsavgäld) | -224,1 | -178,3 |

### Taxeringsvärden – förvaltningsfastigheter

| Koncernen, Mkr | 2007           | 2006           |
|----------------|----------------|----------------|
| Byggnader      | 2 768,3        | 2 382,3        |
| Mark           | 792,8          | 759,6          |
| <b>Summa</b>   | <b>3 561,1</b> | <b>3 141,9</b> |

## Not 17 · Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till nominellt belopp med avdrag för konstaterade och befarade kundförluster. 2007 års resultat har belastats med 2,7 Mkr (1,5) nedskrivningar. Något ytterligare reserveringsbehov föreligger inte.

## Not 18 · Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Mkr                                       | Koncernen   |             | Moderbolaget |            |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|------------|
|                                           | 2007        | 2006        | 2007         | 2006       |
| Förutbetalda försäkringar                 | 0,2         | —           | 0,2          | —          |
| Förutbetalda räntekostnader               | 0,7         | 0,4         | 0,6          | —          |
| Förutbetalda hyror                        | —           | —           | 0,6          | —          |
| Förutbetalda övriga finansiella kostnader | 4,4         | 5,6         | 4,4          | 5,6        |
| Förutbetalda driftskostnader              | 2,9         | 3,4         | —            | —          |
| Förutbetalda fastighetsskatt              | —           | 9,8         | —            | —          |
| Övriga poster                             | 5,2         | 7,3         | 0,6          | 0,1        |
| <b>Summa</b>                              | <b>13,4</b> | <b>26,5</b> | <b>6,4</b>   | <b>5,7</b> |

## Not 19 · Eget kapital

Per den 31 december 2007 omfattade det registrerade aktiekapitalet 16 219 640 stamaktier. Av dessa 1 871 572 serie A och 14 348 068 serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B

berättigar till en tiondels röst. Innehavaren av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman.

### Aktiekapitalets utveckling

| Dag | Månad    | År   | Händelse                                                          | Förändring<br>antal aktier | Totalt antal<br>aktier | Kvotvärde<br>per aktie, kr | Förändring<br>aktiekapital, kr | Totalt aktie-<br>kapital, kr |
|-----|----------|------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 27  | juni     | 2005 | Starttidpunkt                                                     |                            | 75 386 104             | 1,00                       |                                | 75 386 104                   |
| 18  | augusti  | 2005 | Apportemission                                                    | 2 000 002                  | 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             | 0,01                       | −76 612 245                    | 773 861                      |
| 18  | augusti  | 2005 | Apportemission                                                    | 1 287 731 380              | 1 365 117 486          | 0,01                       | 12 877 314                     | 13 651 175                   |
| 18  | augusti  | 2005 | Kvittningsemission                                                | 18 846 514                 | 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             | 1,00                       |                                | 13 839 640                   |
| 11  | januari  | 2006 | Apportemission                                                    | 1 000 000                  | 14 839 640             | 1,00                       | 1 000 000                      | 14 839 640                   |
| 16  | maj      | 2006 | Apportemission                                                    | 1 380 000                  | 16 219 640             | 1,00                       | 1 380 000                      | 16 219 640                   |
| 31  | december | 2007 |                                                                   | —                          | 16 219 640             | 1,00                       | —                              | 16 219 640                   |

Styrelsen föreslår årsstämman utdelning om 1,00 kr per aktie (—).

## Not 20 · Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 784,8 Mkr (440,8) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 16 219 640 stycken (15 675 311). Någon utspädning har ej skett under året eller föregående år.

### Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier

| Tusental aktier                                        | 2007          | 2006          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Totalt antal stamaktier 1 januari                      | 16 220        | 13 840        |
| Effekt av apportemission i januari 2006                | —             | 970           |
| Effekt av apportemission i maj 2006                    | —             | 866           |
| <b>Vägt genomsnittligt antal stamaktier under året</b> | <b>16 220</b> | <b>15 675</b> |

## Not 21 · Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Mkr                            | Koncernen    |              | Moderbolaget |             |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
|                                | 2007         | 2006         | 2007         | 2006        |
| Upplupna personal-kostnader    | 3,2          | 2,1          | 3,2          | 2,0         |
| Upplupna räntekostnader        | 30,4         | 44,8         | 23,8         | 11,4        |
| Förutbetalda hyror             | 68,5         | 73,7         | —            | —           |
| Upplupen försäljningsomkostnad | 24,0         | —            | 24,0         | —           |
| Upplupna investeringar         | 0,6          | 4,5          | —            | —           |
| Upplupna driftskostnader       | 6,4          | 14,0         | —            | —           |
| Fastighetsskatt                | 14,5         | —            | —            | —           |
| Övriga poster                  | 4,4          | 7,1          | 1,4          | 0,9         |
| <b>Summa</b>                   | <b>152,0</b> | <b>146,2</b> | <b>52,4</b>  | <b>14,3</b> |

## Not 22 · Finansiella risker och finanspolicies

### Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för tre olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Ränterisken avser risken för fluktuationer i företagets kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Refinansieringsrisk är risken för att inte kunna återfinansiera sig i framtiden och likviditetsrisk är att sakna likviditet för att fullfölja företagets betalningsåtaganden. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur ansvarsfördelning och administrativa regler och fungerar som en vägledning för finansfunktionen. 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.

Målen i finanspolicyn är

- Soliditeten bör över tiden överstiga 25 procent
- Räntetäckningsgraden bör inte understiga 1,5 gånger
- Säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning
- Uppnå en långsiktig stabil kapitalstruktur

| Finansiella mål            | Mål  | Utfall |
|----------------------------|------|--------|
| Soliditet, %               | 25,0 | 30,1   |
| Räntetäckningsgrad, ggr    | 1,5  | 1,7    |
| Avkastning eget kapital, % | 11,2 | 41,5   |

Med kapital avses totalt redovisat eget kapital i koncernen.

Styrelsen går årligen igenom finanspolicyn för att förbättra och anpassa den efter Balders nuvarande situation. I årets genomgång har styrelsen valt att justera soliditetsmålet från 20 till 25 procent. Styrelsen har även anpassat kredittiden till att minst 50 procent av lånens kredittid skall överstiga 2 år samt att inte mer än 35 procent av den totala lånestocken får förfalla på ett enskilt år.

#### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Balder inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Efter styrelsens anpassning av policyn så är Balders befintliga krav på kredittid minst 2 år på 50 procent av lånestocken och att inte mer än 35 procent får förfalla på ett enskilt år. Balder avser att refinansiera samtliga skulder som förfaller under 2008. Under året har 2 500 Mkr (500) av befintliga låneavtal omförhandlats.

#### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Enligt finanspolicyn skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka de tre närmaste månadernas betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. 2007-12-31 uppgick Balders likvida medel och outnyttjad checkkredit till 149 Mkr.

#### 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. Balder arbetar kontinuerligt med att försöka uppnå bästa möjliga finansnetto under givet riskmandat. Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Balder skall arbeta med en övervägande del rörlig ränta i finansportföljen. Ränterisken skall hanteras med risksäkringsinstrument. Ränteswappar från rörlig till fast ränta och räntetak där lån fortsätter löpa till rörlig ränta men där räntan maximalt kan uppgå till en känd och hanterbar nivå. Som övergripande styrtal används räntetäckningsgraden definierad som resultat före skatt med återläggning av räntekostnader samt värdeförändringar, dividerat med räntekostnader baserat på aktuell intjäningsförmåga på helårsbasis. Räntetäckningsgraden skall vid varje tillfälle överstiga 1,5 gånger. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj, vartefter räntederivatransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad ränterisk i den totalt upplåningen.

Av lån med kort räntebindning har 3 500 Mkr skyddats med hjälp av finansiella instrument mot en högre marknadsränta, vilka kan delas upp i två kategorier.

- Räntetak om 2 000 Mkr från 4,75 procent till 5,75 procent, vilka förfaller mellan 2012 till 2017
- Stängningsbara swappar, om 1 500 Mkr, vilket ger banken rättigheten att stänga swappen var tredje månad. Om banken inte stänger dem så löper de till 2012. Skulle banken stänga swappen så förfaller de utan kostnad i sin helhet.

Balder har även ställt ut ett räntegolv om 1 000 Mkr på 3,25 procent. I takt med att marknadsräntan förändras uppstår ett över- eller undervärde på de finansiella instrumenten. Om diskonteringsräntan som används vid värdering av derivaten går upp med en procentenhet så kommer marknadsvärdet av derivatportföljen att öka med 61,6 Mkr och om diskonteringsräntan går ner med en procentenhet så kommer marknadsvärdet att minska med 79,9 Mkr. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen utan att tillämpa säkringsredovisning. Värdeförändringarna under 2007 uppgick till 7,1 Mkr (–1,3). Det verkliga värdet för såväl räntetak, räntegolv och swappar baseras på förmedlande kreditinstituts

värderingar. Rimligheten i värderingen har prövats genom att låta annat kreditinstitut värdera liknande instrument på balansdagen.

#### Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade Balder bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 5 040 Mkr (5 564) inklusive ett förlagslån om 300 Mkr (300). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 1 Mkr (3) uppgick till 5 039 Mkr (5 561). Under året har nya lån tagits upp om 936 Mkr i samband med förvärv. Befintliga lån hos säljarna har tagits över till ett värde om — Mkr (856) per den 31 december 2007. Under året har 1 454 Mkr (103) amorterats.

Avtalen kan delas upp i fyra kategorier

- Lån mot ställande av säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i dotterbolagens aktier
- Lån mot ställande av säkerhet pantbrev i fastighet
- Lån med ställande av säkerhet i dotterbolags kommanditandelar
- Lån utan säkerhet

Säkerheten kompletteras ibland med garantier om miniminivåer för räntetäckningsgrad och soliditet samt maximinivå för belåningsgrad. Ingen av dessa garantier avviker från målen i Balders finanspolicy. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Balder emitterade 2006 ett 5-årigt förlagslån om 300 Mkr, lånet har en fast kupongränta om 7,5 procent och är noterat på OMX under namnet BALD 1 RTL.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per 2007-12-31 till 5,7 år (5,9). Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av tabellen, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per 2007-12-31 uppgick till 5,0 procent (4,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 9 månader (12). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 77 procent (73). Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna minska med 24,2 Mkr respektive öka med 12,9 Mkr.

#### Räntebindning

| År            | Bokfört värde, Mkr | Ränta, %   | Andel, %   | Verkligt värde, Mkr | Diskonteringsränta, % |
|---------------|--------------------|------------|------------|---------------------|-----------------------|
| Inom ett år   | 3 877              | 4,8        | 77         | 3 878               | 4,69                  |
| 1–2 år        | 21                 | 5,3        | 0          | 21                  | 4,67                  |
| 2–3 år        | 346                | 5,5        | 7          | 351                 | 4,69                  |
| 3–4 år        | 795                | 5,9        | 16         | 804                 | 4,72                  |
| 4–5 år        | —                  | —          | —          | —                   | —                     |
| >5 år         | —                  | —          | —          | —                   | —                     |
| <b>Totalt</b> | <b>5 040</b>       | <b>5,0</b> | <b>100</b> | <b>5 054</b>        | <b>—</b>              |

Verkligt värde för finansiella skulder som inte är derivatinstrument har beräknats genom att diskontera det framtida kassaflödet med aktuell marknadsränta på balansdagen.

#### Kreditbindning

| År            | Bokfört värde, Mkr | Andel, %   |
|---------------|--------------------|------------|
| Inom ett år   | 1 766              | 35         |
| 1–2 år        | 336                | 7          |
| 2–3 år        | 1 400              | 28         |
| 3–4 år        | 845                | 16         |
| 4–5 år        | —                  | —          |
| >5 år         | 693                | 14         |
| <b>Totalt</b> | <b>5 040</b>       | <b>100</b> |

#### Kreditrisk

## forts. not 22

*Kundfordringar*

Risken 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. Koncernens kundkrediter hanteras enligt kreditpolicy. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Beslutsnivåer för olika kreditrisker anges, hur värdering av krediter och osäkra fordringar skall hanteras. Bankgaranti, dispositioner 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. Motparterna skall ha ett kreditbetyg från Standard & Poor om lägst A– eller A3 från Moody's.

## Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument

| Koncernen, Mkr                         | Finansiella tillgångar<br>värderade till verkligt värde<br>via resultaträkningen |      |         |      | Kund- och<br>lånefordringar |      | Finansiella<br>tillgångar<br>som kan säljas |      | Finansiella skulder<br>värderade till verkligt värde<br>via resultaträkningen |      |                |      | Övriga<br>skulder |      | Totalt<br>redovisat värde |      | Totalt<br>verkligt värde |  |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------|---------|------|-----------------------------|------|---------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|------|-------------------|------|---------------------------|------|--------------------------|--|
|                                        | Derivat                                                                          |      | Derivat |      |                             |      |                                             |      | redovisat värde                                                               |      | verkligt värde |      |                   |      |                           |      |                          |  |
|                                        | 2007                                                                             | 2006 | 2007    | 2006 | 2007                        | 2006 | 2007                                        | 2006 | 2007                                                                          | 2006 | 2007           | 2006 | 2007              | 2006 | 2007                      | 2006 |                          |  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | —                                                                                | —    | —       | —    | 1,2                         | —    | —                                           | —    | —                                                                             | —    | —              | 1,2  | —                 | 1,2  | —                         | —    |                          |  |
| Derivat                                | 5,8                                                                              | —    | —       | —    | —                           | —    | —                                           | —    | —                                                                             | —    | —              | 5,8  | —                 | 5,8  | —                         | —    |                          |  |
| Kundfordringar                         | —                                                                                | —    | 12,8    | 9,0  | —                           | —    | —                                           | —    | —                                                                             | —    | —              | 12,8 | 9,0               | 12,8 | 9,0                       | 9,0  |                          |  |
| Övriga fordringar                      | —                                                                                | —    | 61,8    | 10,3 | —                           | —    | —                                           | —    | —                                                                             | —    | —              | 61,8 | 10,3              | 61,8 | 10,3                      | 10,3 |                          |  |
| Summa fordringar                       | 5,8                                                                              | —    | 74,6    | 19,3 | 1,2                         | —    | —                                           | —    | —                                                                             | —    | —              | 81,6 | 19,3              | 81,6 | 19,3                      | 19,3 |                          |  |

|                                   |          |          |          |          |          |          |          |            |                |                |                |                |                |                |
|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Långfristiga räntebärande skulder | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —          | 4 763,1        | 5 384,4        | 4 763,1        | 5 384,4        | 4 777,6        | 5 427,4        |
| Derivat                           | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —        | 1,3        | —              | —              | —              | 1,3            | —              | 1,3            |
| Kortfristiga räntebärande skulder | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —          | 90,1           | 120,4          | 90,1           | 120,4          | 90,1           | 120,4          |
| Checkräkningskredit               | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —          | 186,4          | 59,1           | 186,4          | 59,1           | 186,4          | 59,1           |
| Leverantörsskulder                | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —          | 57,0           | 33,5           | 57,0           | 33,5           | 57,0           | 33,5           |
| Övriga skulder                    | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —          | 35,9           | —              | 35,9           | —              | 35,9           | —              |
| <b>Summa skulder</b>              | <b>—</b> | <b>—</b> | <b>—</b> | <b>—</b> | <b>—</b> | <b>—</b> | <b>—</b> | <b>1,3</b> | <b>5 132,5</b> | <b>5 597,4</b> | <b>5 132,5</b> | <b>5 598,7</b> | <b>5 147,0</b> | <b>5 641,7</b> |

| Moderbolaget, Mkr                      | Finansiella tillgångar<br>värderade till verkligt värde<br>via resultaträkningen |      | Kund- och<br>lånefordringar |      | Finansiella<br>tillgångar<br>som kan säljas |      | Finansiella skulder<br>värderade till verkligt värde<br>via resultaträkningen |      | Övriga<br>skulder |      | Totalt<br>redovisat värde |      | Totalt<br>verkligt värde |      |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|------|---------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|------|---------------------------|------|--------------------------|------|
|                                        | Derivat                                                                          |      |                             |      |                                             |      | Derivat                                                                       |      |                   |      |                           |      |                          |      |
|                                        | 2007                                                                             | 2006 | 2007                        | 2006 | 2007                                        | 2006 | 2007                                                                          | 2006 | 2007              | 2006 | 2007                      | 2006 | 2007                     | 2006 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | —                                                                                | —    | —                           | —    | 1,2                                         | —    | —                                                                             | —    | —                 | —    | 1,2                       | —    | 1,2                      | —    |
| Derivat                                | 5,8                                                                              | —    | —                           | —    | —                                           | —    | —                                                                             | —    | —                 | —    | 5,8                       | —    | 5,8                      | —    |
| Övriga fordringar                      | —                                                                                | —    | 61,8                        | 10,3 | —                                           | —    | —                                                                             | —    | —                 | —    | 61,8                      | 10,3 | 61,8                     | 10,3 |
| Summa fordringar                       | 5,8                                                                              | —    | 61,8                        | 10,3 | 1,2                                         | —    | —                                                                             | —    | —                 | —    | 68,8                      | 10,3 | 68,8                     | 10,3 |

|                                          |          |          |          |          |          |          |          |            |                |             |                |             |                |             |
|------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —          | 2 533,5        | —           | 2 533,5        | —           | 2 533,7        | —           |
| Derivat                                  | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —        | 1,3        | —              | —           | —              | 1,3         | —              | 1,3         |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —          | 52,7           | —           | 52,7           | —           | 52,7           | —           |
| Checkräkningskredit                      | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —          | 186,4          | 59,1        | 186,4          | 59,1        | 186,4          | 59,1        |
| Leverantörsskulder                       | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —          | 15,0           | 2,1         | 15,0           | 2,1         | 15,0           | 2,1         |
| Övriga skulder                           | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —        | —          | 35,9           | —           | 35,9           | —           | 35,9           | —           |
| <b>Summa skulder</b>                     | <b>—</b> | <b>—</b> | <b>—</b> | <b>—</b> | <b>—</b> | <b>—</b> | <b>—</b> | <b>1,3</b> | <b>2 823,5</b> | <b>61,2</b> | <b>2 823,5</b> | <b>62,5</b> | <b>2 823,7</b> | <b>62,5</b> |

## Not 23 · Operationell leasing

### Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen hyr ett antal tomträtter enligt operationella leasingavtal. Leasingbetalningarna omförhandlas vart 10 år för att reflektera marknadshyrorna. I bokslutet 2007 redovisas en kostnad i koncernen på 13,2 Mkr (12,3) avseende operationell leasing. Några leasingkostnader har ej redovisats i moderbolaget.

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar (tomträttsavgälder) uppgår till:

| Koncernen, Mkr | 2007       | 2006        |
|----------------|------------|-------------|
| Inom ett år    | 1,3        | 1,5         |
| 1–5 år         | 3,6        | 5,8         |
| >5 år          | 1,4        | 3,9         |
| <b>Summa</b>   | <b>6,3</b> | <b>11,2</b> |

### Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

| Koncernen, Mkr          | 2007           | 2006           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder, parkering m m | 61,2           | 33,6           |
| Kommersiella lokaler    |                |                |
| Inom ett år             | 500,2          | 595,8          |
| 1–5 år                  | 1 028,2        | 1 141,5        |
| >5 år                   | 310,5          | 322,2          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 900,1</b> | <b>2 093,1</b> |

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

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgår till 2,6 år.

## Not 24 · Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventaltillgångar

### Ställda säkerheter

| Mkr                    | Koncernen      |                | Moderbolaget   |              |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
|                        | 2007           | 2006           | 2007           | 2006         |
| Fastighetsinteckningar | 5 150,7        | 5 498,7        | —              | —            |
| Reverser               | —              | —              | 2 923,2        | 135,0        |
| <b>Summa</b>           | <b>5 150,7</b> | <b>5 498,7</b> | <b>2 923,2</b> | <b>135,0</b> |

### Eventalförpliktelser

| Mkr                      | Koncernen    |          | Moderbolaget   |                |
|--------------------------|--------------|----------|----------------|----------------|
|                          | 2007         | 2006     | 2007           | 2006           |
| Borgen för dotterbolag   | —            | —        | 989,3          | 2 008,8        |
| Borgen för intressebolag | 442,5        | —        | 442,5          | —              |
| <b>Summa</b>             | <b>442,5</b> | <b>—</b> | <b>1 431,8</b> | <b>2 008,8</b> |

### Eventaltillgångar

| Mkr                     | Koncernen |            | Moderbolaget |          |
|-------------------------|-----------|------------|--------------|----------|
|                         | 2007      | 2006       | 2007         | 2006     |
| Försäkringsersättningar | —         | 0,8        | —            | —        |
| <b>Summa</b>            | <b>—</b>  | <b>0,8</b> | <b>—</b>     | <b>—</b> |

## Not 25 · Närstående

### Närståenderelationer

#### Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från Erik Selin Fastigheter AB som innehar 60 procent (60) av rösterna i moderbolaget Fastigheter AB Balder. Moderbolaget i den största koncernen där Fastighets AB Balder ingår är Erik Selin Fastigheter AB.

#### Moderbolaget

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

### Sammanställning över närståendetransaktioner

#### Koncernen

Fram till den 30 september 2006 har Balder hyrt kontor av Erik Selin Fastigheter AB. Från den 1 oktober 2006 har Erik Selin Fastigheter AB samt Din Bostad Sverige AB hyrt kontor av Balder. Samtliga kontrakt är skrivna enligt marknadsmässiga villkor. Under 2007 köpte Balder

förvaltningstjänster från Din Bostad i Falköping. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

#### Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 52,5 Mkr (41,6). Under fjärde kvartalet har Balder utvecklat moderbolagets funktion som internbank. Fordringar mot dotterbolag har ökat under året då moderbolaget numera agerar motpart mot externa långivare och i sin tur finansierar sina dotterbolag. Nettofordringar till dotterbolag uppgår per 2007-12-31 till 3 618,1 Mkr (577,9). Transaktionerna inom koncernen är prissatta till marknadspris.

### Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 88 procent (85) av rösterna i företaget. 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 26 · Koncernbolag****Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag**

| Dotterbolag          | Organisationsnummer | Säte     | Antal andelar | Andel, % | Redovisat värde |              |
|----------------------|---------------------|----------|---------------|----------|-----------------|--------------|
|                      |                     |          |               |          | 2007            | 2006         |
| Balder Storstad AB   | 556676-4378         | Göteborg | 1 001 000     | 100      | 1 045,8         | 745,8        |
| Balder Mellanstad AB | 556514-4291         | Göteborg | 1 938 000     | 100      | 54,7            | 17,6         |
|                      |                     |          |               |          | <b>1 100,5</b>  | <b>763,4</b> |

Balderkoncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 procent i ytterligare 98 bolag vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

|                   |      |      |
|-------------------|------|------|
| Moderbolaget, Mkr | 2007 | 2006 |
|-------------------|------|------|

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början       | 1 063,4        | 1 063,4        |
| Ägartillskott          | 37,1           | —              |
| <b>Utgående balans</b> | <b>1 100,5</b> | <b>1 063,4</b> |

**Akkumulerade nedskrivningar**

|                                                       |            |               |
|-------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Vid årets början                                      | —300,0     | —300,0        |
| Reversering av nedskrivningar av aktier i dotterbolag | 300,0      | —             |
| <b>Utgående balans</b>                                | <b>0,0</b> | <b>—300,0</b> |

|                        |                |              |
|------------------------|----------------|--------------|
| <b>Redovisat värde</b> | <b>1 100,5</b> | <b>763,4</b> |
|------------------------|----------------|--------------|

**Not 27 · Andelar i intressebolag****Akkumulerade anskaffningsvärden**

| Mkr                                           | Koncernen    |            | Moderbolaget |          |
|-----------------------------------------------|--------------|------------|--------------|----------|
|                                               | 2007         | 2006       | 2007         | 2006     |
| Vid årets ingång                              | 0,0          | —          | —            | —        |
| Förvärv av intressebolag                      | 513,3        | 0,0        | 513,3        | —        |
| Andel i intressebolagens resultat efter skatt | 92,5         | —          | —            | —        |
| <b>Redovisat värde vid årets utgång</b>       | <b>605,9</b> | <b>0,0</b> | <b>513,3</b> | <b>—</b> |

**Sammandrag av ägarandelen av resultat och balansräkning**

|                |         |      |
|----------------|---------|------|
| Koncernen, Mkr | 2007    | 2006 |
| Intäkter       | 35,6    | —    |
| Resultat       | 92,5    | —    |
| Tillgångar     | 2 115,6 | 0,0  |
| Eget kapital   | 605,9   | 0,0  |

**Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2007**

| Bolag                    | Organisationsnummer | Säte      | Antal     | Andel, % | Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr | Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr |
|--------------------------|---------------------|-----------|-----------|----------|----------------------------------------|---------------------------------------|
|                          |                     |           |           |          |                                        |                                       |
| Tulia AB                 | 556712-9811         | Göteborg  | 50 000    | 50,0     | 1,7                                    | —                                     |
| Akroterion Fastighets AB | 556714-5478         | Stockholm | 500       | 50,0     | 100,6                                  | 100,3                                 |
| Corem Property Group AB  | 556463-9440         | Stockholm | 9 883 540 | 38,0     | 503,5                                  | 413,0                                 |
| <b>Summa</b>             |                     |           |           |          | <b>605,8</b>                           | <b>513,3</b>                          |

Corem Property Group AB är noterat på NGM Equity. Börskursen uppgick till 53,00 kr, vilket innebär att Balders marknadsvärde per bokslutsdagen uppgick till 523,8 Mkr.

**Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2006**

| Bolag    | Organisationsnummer | Säte     | Antal  | Andel, % | Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr | Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr |
|----------|---------------------|----------|--------|----------|----------------------------------------|---------------------------------------|
|          |                     |          |        |          |                                        |                                       |
| Tulia AB | 556712-9811         | Göteborg | 50 000 | 50,0     | 0,0                                    | —                                     |

## Not 28 • Kassaflödesanalys

### Likvida medel

| Mkr                                                      | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                                          | 2007       | 2006       | 2007         | 2006       |
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel:           |            |            |              |            |
| Kassa och bank (+tillgodohavande på checkräkningskredit) | 0,7        | 2,5        | 0,0          | 0,0        |
| <b>Summa enligt balansräkningen</b>                      | <b>0,7</b> | <b>2,5</b> | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b> |
| <b>Summa enligt kassaflödesanalysen</b>                  | <b>0,7</b> | <b>2,5</b> | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b> |

Kortfristiga placeringar har klassificerats som likvida medel enligt följande utgångspunkter:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel
- De har en löptid om högst tre månader från anskaffningstidpunkten

### Betalda räntor

| Mkr            | Koncernen     |               | Moderbolaget |             |
|----------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
|                | 2007          | 2006          | 2007         | 2006        |
| Erhållen ränta | 6,4           | 2,0           | 96,9         | 28,2        |
| Erlagd ränta   | -271,8        | -165,9        | -92,1        | -30,8       |
| <b>Summa</b>   | <b>-265,4</b> | <b>-163,9</b> | <b>4,8</b>   | <b>-2,6</b> |

### Transaktioner som inte medför betalningar

| Mkr                                                                                                                                | Koncernen |       | Moderbolaget |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|--------------|------|
|                                                                                                                                    | 2007      | 2006  | 2007         | 2006 |
| Försäljning av tillgång genom att revers erhållits                                                                                 | -413,0    | —     | -413,0       | —    |
| Förvärv av tillgång genom att en till tillgången direkt relaterad skuld har övertagits, alternativt att säljarrevers har utfärdats | —         | 860,0 | —            | —    |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter genom apportemission                                                                            | —         | 208,0 | —            | —    |
| Förvärv av intressebolag genom apportemission                                                                                      | 413,0     | —     | 413,0        | —    |

2006 års bruttoinvesteringar i fastigheter uppgick till 3 985 Mkr varav 860 Mkr finansierats genom övertagande av befintliga lån hos säljare till verkligt värde och 208 Mkr genom apportemissioner, varför endast 917 Mkr av investeringen har haft en direkt påverkan av likvida medel.

Årets försäljningar av fastigheter uppgår till 1 807 Mkr (—) varav 413 Mkr (—) erhållits mot revers, vilken använts som apportegendom vid

genomförd apportemission i Corem Property Group AB, varför endast 1 394 Mkr (—) haft en direkt påverkan på likvida medel.

Årets förvärv av intressebolag uppgår till 513 Mkr (—) varav 413 Mkr (—) erlagts med revers, vilken använts som apportegendom vid genomförd apportemission i Corem Property Group AB, varför endast 100 Mkr (—) haft en direkt påverkan på likvida medel.

## Not 29 • Checkräkningskredit

| Mkr                  | Koncernen    |             | Moderbolaget |             |
|----------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
|                      | 2007         | 2006        | 2007         | 2006        |
| Beviljad kreditlimit | 335,0        | 135,0       | 335,0        | 135,0       |
| Outnyttjad del       | 148,6        | 75,9        | 148,6        | 75,9        |
| <b>Utnyttjad del</b> | <b>186,4</b> | <b>59,1</b> | <b>186,4</b> | <b>59,1</b> |

## Not 30 • Händelser efter balansdagen

I början av januari träffade Balder avtal om att förvärva tre fastigheter i Stockholm från Humlegården samt en fastighet i Lund från Veidekke. De tre fastigheterna i Stockholm är Islandet 4 med adress Adolf Fredriks Kyrkogata 13, Kungsbacken 8 med adress Drottningsgatan 108 samt

Gladan 3 med adress Warfvinges väg 34-36. Tillsammans har de tre fastigheterna en uthyrbar yta på drygt 10 000 kvm. Fastigheten Dioriten 1 i Lund har en uthyrbar yta på 3 000 kvm som hyrs av Veidekke Skåne AB. Fastigheterna har åsatts ett värde om 360 Mkr och tillträds under februari och mars.

## Not 31 • Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet 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 16, Förvaltningsfastigheter.

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

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå, driftskostnader, dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. Balder genomför en intern värdering av fastigheterna vid varje kvartalsrapport. För att säkerställa den interna värderingen värderades, i samband med årsbokslutet, fastigheter till sammanlagt 46 procent av Balders internt bedömda verkliga värde av ett externt värderingsföretag.

## forts. not 31

### Skatt

Balder förfogar över förlustavdrag vilka härstammar från den verksamhet som bedrivits tidigare. Vidare finns underskottsavdrag i fastighetsägande dotterbolag. Balder bedömer att samliga förlustavdrag, enligt gällande skatteregler, kommer att 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.

Balder erlägger fastighetsskatt på fastigheterna. Osäkerhet föreligger rörande denna skatt, som följd av olika åsikter bland politiker om skattens storlek och omfattning. Balder har inskrivit i flertalet hyreskontrakt att fastighetsskatten skall vidarefaktureras till hyresgästerna.

### Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Balders bedömning har för samtliga under 2007 genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill. Ingen effekt skulle vid förvärvsögonblicket ha uppstått på eget kapital.

## Not 32 · Uppgifter om moderbolaget

Fastighets AB Balder (publ) är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Moderbolagets aktier är registrerade på OMX – Nordiska listan Small Cap. Adressen till huvudkontoret är Box 53 121, 400 15 Göteborg. Besöksadressen är Vasagatan 54.

Koncernredovisningen för år 2007 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 7 april 2008. Koncernens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 8 april 2008. Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 1,00 kr per aktie (—) lämnas för verksamhetsåret 2007.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets

och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. 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 7 april 2008

Christina Rogestam  
*Styrelseordförande*

Sten Dunér  
*Styrelseledamot*

Fredrik Svensson  
*Styrelseledamot*

Erik Selin  
*Styrelseledamot och VD*

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 7 april 2008.

Helene Willberg  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

**Till årsstämman i Fastighets AB Balder (publ)**  
**Org nr 556525-6905**

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Fastighets AB Balder för år 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 42–72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade

informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 7 april 2008  
KPMG Bohlins AB

Helene Willberg  
*Auktoriserad revisor*

# Bolagsstyrning

## **Bolagsstyrning**

Bolag på OMX skall tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Detta krav gäller dock ej bolag som har ett marknadsvärde understigande 3 000 Mkr om bolagets aktier inte är inregistrerade. Det är således ej obligatoriskt för Balder att tillämpa Koden.

Balder har dock valt att frivilligt inleda en anpassning till Koden. 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 skall hållas tillgänglig på hemsidan.

## **Bolagsordning**

Bolagets firma är Fastighets AB Balder (publ). Bolaget är publikt. Bolagets styrelse har sitt säte i Göteborg. Bolaget skall 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 hemsida innehåller bland annat uppgifter om aktiekapital, antal aktier, aktieslag och företrädesrätt, bestämmelser om kallelse och dagsordning för årsstämman.

## **Årsstämma**

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter kan utövas. Styrelsen i bolaget utses av årsstämman på förslag av valberedningen.

Vid årsstämman den 18 april 2007 omvaldes Christina Rogestam såsom styrelseordförande samt ledamöterna Erik Selin, Fredrik Svensson och Sten Dunér. Samtliga ledamöter är valda till och med årsstämman 2008.

## **Styrelsen**

Styrelsen utses av bolagsstämman och svarar för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsen i Balder består av personer som har en bred erfarenhet och kompetens från fastighetsmarknad, affärsutveckling och finansiering. Fler-talet ledamöter 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.

Styrelsen beslutar bland annat om firmateckningsrätt. Balders firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelse-

ordföranden Christina Rogestam, VD Erik Selin och ekonomi-direktör Ulf Johansson två i förening.

Styrelsen i Balder har upprättat en arbetsordning avseende arbetsfördelningen, styrelsemöten och ekonomisk rapportering, i enlighet med aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar. Arbetsordningen omfattar följande:

### *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 skall utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Styrelsen skall 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 skall 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 policies 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 skall offentliggöra
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan

### *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
- se till att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete
- se till att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion

#### *Styrelsemöte*

Styrelsen skall, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla styrelsemöte vid minst fyra tillfällen årligen.

VD och/eller ekonomidirektör skall som huvudregel vara föredragande i styrelsen. Bolagets medarbetare, revisor eller annan extern konsult skall adjungeras till styrelsemöten för att delta och föredra ärenden vid behov.

Styrelsen är beslutsförför om mer än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelseordföranden har utslagsröst vid lika röstetal.

#### **Styrelsens arbete 2007**

Balders styrelse under 2007 har haft 10 styrelsemöten varav ett konstituerande. Styrelsemöten hålls i samband med bolagets rapportering. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv av fastigheter samt investeringar i befintliga fastigheterna.

#### **Jäv**

Styrelseledamot eller VD får inte handlägga frågor rörande avtal mellan sig själv och bolaget eller koncernen. Denne får inte heller handlägga frågor om avtal mellan bolaget och tredje man, om denne har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets. Med avtal som avses ovan jämställs rätttegång eller annan talan. Det åligger styrelseledamot eller VD att i före-kommande fall upplysa om en jävsituation skulle föreligga.

#### **Valberedning**

Balders huvudägare har tillsatt en valberedning som har till uppgift att inför årsstämman lämna förslag till antal styrelseledamöter samt förslag till ledamöter. Valberedningen består av Henrik Strömbom (företrädande Erik Selin Fastigheter AB), Rickard Svensson (företrädande ASI, Arvid Svensson Invest AB) samt ordförande Jan Fock, som företräder övriga aktieägare.

#### **Verkställande direktör och ledning**

VD ansvarar för den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och policys som styrelsen beslutar om. VD skall rapportera Balders utveckling till styrelsen och upprätta dagordning för styrelsemöten enligt en fastställd agenda. Inför styrelsemöten skall verkställande direktören tillse att erforderligt material sammanställs och distribueras till styrelseledamöterna.

Ledningen sammanträder normalt varje vecka med en stående agenda innefattande bland annat fastighetsaffärer, finans och övergripande förvaltningsfrågor. Koncernledningen består av fem personer och innehåller resurser som VD, ekonomi, finans, förvaltning samt personal.

#### **Revision**

Bolagets årsredovisning och styrelsen och verkställande direktörens förvaltning granskas av bolagets revisor som avger en revisionsberättelse för räkenskapsåret till bolagsstämman. Revisorn redovisar sin revisionsplan för året samt sina synpunkter på bokslutet och årsredovisningen för styrelsen.

KPMG Bohlins AB med Helene Willberg som huvudansvarig valdes vid den extra bolagsstämman den 18 augusti 2005 till revisor under en period om fyra år till den ordinarie bolagsstämman 2009.

#### **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 samt offentliggör årsredovisning i god tid före ordinarie bolagsstämman.

Årsredovisningen distribueras till samtliga aktieägare. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på Balders hemsida [www.balderfast.se](http://www.balderfast.se).

# Styrelse

Överst fr vänster:  
Christina Rogestam  
Fredrik Svensson  
Erik Selin  
Sten Dunér



Balders styrelse består av fyra personer, inklusive ordföranden. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsen har sitt säte i Göteborg. Intill redovisas nuvarande styrelseledamöter, när de valdes in, deras befattning, andra väsentliga uppdrag samt innehav i Balder den 31 december 2007.

**Christina Rogestam, född 1943**  
Styrelsens ordförande sedan 2006. Tidigare VD och koncernchef för Akademiska Hus, ordförande i Kyrkans Pensionskassa samt ledamot i Statens Bostadsomvandlings AB.  
**Aktieinnehav i Balder:**  
4 000 B-aktier samt  
100 B-aktier genom bolag.

**Erik Selin, född 1967**  
Styrelseledamot sedan 2005. VD Balder.  
Styrelseledamot i Din Bostad, Skandrenting, Annehem Fastigheter, Catena samt Corem.  
**Aktieinnehav i Balder:**  
1 383 099 A-aktier samt  
6 083 567 B-aktier,  
samtliga via bolag.

**Fredrik Svensson, född 1961**  
Styrelseledamot sedan 2005. VD för AB Arvid Svensson (ASA), styrelseledamot i Klöver, Broströms Rederi och Sardus.  
Styrelseordförande i Case, ledamot i Dragon, IBS, United Logistics samt Ramnäs bruk.  
**Aktieinnehav i Balder:**  
485 982 A-aktier samt  
4 262 856 B-aktier, samtliga via bolag.

**Sten Dunér, född 1951**  
Styrelseledamot sedan 2007. CFO-Group i Länsförsäkringar AB. Styrelseordförande i Wasa Run-off, styrelseledamot i Läns hem, Agria samt PetPartners plc.  
**Aktieinnehav i Balder:**  
Inget aktieinnehav i Balder.

# Ledning



Överst fr vänster:

Erik Selin

Petra Wing Engström

Marcus Hansson

Ulf Johansson

Benny Ivarsson

## **Erik Selin, född 1967**

VD för Fastighets AB Balder.

Anställd sedan 2005.

**Aktieinnehav i Balder:**

1 383 099 A-aktier samt  
6 083 567 B-aktier, samtliga  
via bolag.

## **Ulf Johansson, född 1959**

Ekonomidirektör.

Anställd sedan 2005.

**Aktieinnehav i Balder:**

1 000 B-aktier.

## **Petra Wing Engström, född 1965**

Redovisningschef/PA-chef

Anställd sedan 2007.

**Aktieinnehav i Balder:**

Inget aktieinnehav i Balder.

## **Benny Ivarsson, född 1955**

Fastighetschef.

Anställd sedan 2006.

**Aktieinnehav i Balder:**

2 900 B-aktier genom bolag.

## **Marcus Hansson, född 1974**

Finanschef.

Anställd sedan 2007.

**Aktieinnehav i Balder:**

1 000 B-aktier.

## Revisor

### **KPMG Bohlins AB**

Huvudansvarig: Helene Willberg,  
född 1967.

Revisor i bolaget sedan 2005,  
vald på extra bolagsstämma den  
18 augusti 2005 på fyra år till  
årsstämman 2009.

# Fastighetsförteckning

| Kommun                  | Fastighetsbeteckning | Adress                                   | Byggår/<br>senaste<br>renoveringsår | Tomt-<br>rätt | Kontor  | Handel | Industri/<br>Lager | Utbildning/<br>Vård | Hotell | Bostad | Övrigt | Totalt  | Taxerings-<br>värde, kkr |
|-------------------------|----------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|---------|--------|--------------------|---------------------|--------|--------|--------|---------|--------------------------|
| Region Stockholm        |                      |                                          |                                     |               |         |        |                    |                     |        |        |        |         |                          |
| 1                       | Järfälla             | Jakobsberg 2:2583                        | Järfällavägen 100–104 m fl          | 1985          | 1 358   | 1 725  | 648                | 15 239              |        |        | 1 759  | 20 729  | —                        |
| 2                       | Lidingö              | Fjällräven 1                             | Vesslevägen 3 m fl                  | 1963/1969     |         |        | 100                | 6 861               |        |        |        | 6 961   | —                        |
| 3                       | Nacka                | Sicklaön 354:1                           | Ektorpsvägen 2–6 m fl               | 1979/1980     | 8 911   | 4 048  | 778                | 4 430               |        |        | 304    | 18 471  | 75 948                   |
|                         | Nynäshamn            | Alkotten 2                               | Lövlundsvägen 3, 5                  | 1927/1994     | 2 794   |        |                    | 1 328               |        |        |        | 4 122   | —                        |
|                         | Sigtuna              | Märsta 1:218                             | Sönderborgsgatan 2, 4               | 1993          | 615     | 1 722  |                    |                     |        |        |        | 2 337   | 12 300                   |
| 4                       | Solna                | Puman 1                                  | Bangatan 21 m fl                    | 1972          | 2 115   |        |                    |                     |        |        |        | 2 115   | 10 323                   |
| 5                       | Solna                | Sparrisen 2                              | Anderstorpsvägen 8–16 m fl          | 1974          | 11 582  |        | 536                |                     |        |        |        | 12 118  | 65 200                   |
| 6                       | Stockholm            | Berget 2                                 | Västmannagatan 13                   | 1929/1994     |         |        |                    |                     | 1 176  | 339    |        | 1 515   | 26 790                   |
| 7                       | Stockholm            | Dalgärdet 12                             | Gamla Tyresövägen 374 m fl          | 1929          | Ja      | 337    |                    |                     |        | 265    |        | 602     | 4 414                    |
| 8                       | Stockholm            | Doggen 1                                 | Vinthundsvägen 157                  | 1974          |         | 1 650  |                    |                     |        |        |        | 1 650   | 6 597                    |
| 9                       | Stockholm            | Doggen 2                                 | Vinthundsvägen 159 A, B             | 1984          | Ja      | 4 690  |                    |                     |        |        |        | 4 690   | 18 990                   |
| 10                      | Stockholm            | Holar 3                                  | Skalholtsgatan 10, 10 B             | 1985/2002     | Ja      | 2 660  |                    | 3 695               |        |        |        | 6 355   | —                        |
| 11                      | Stockholm            | Holmgård 1                               | Bergslagsvägen 268, 270             | 1939          | Ja      | 73     | 420                | 58                  |        | 167    |        | 718     | 4 947                    |
| 12                      | Stockholm            | Järnplåten 23 <sup>1)</sup>              | Kungsgatan 37 m fl                  | 1937          |         | 2 841  |                    |                     |        |        | 1 500  | 4 341   | 147 651                  |
| 13                      | Stockholm            | Kilaberg 1                               | Kilabergsvägen 4, 6, 8 m fl         | 1975/2003     | Ja      | 8 025  | 4 765              |                     |        |        |        | 12 790  | 85 600                   |
| 14                      | Stockholm            | Lindansaren 21,<br>Vasastaden 1:32, 1:38 | Saltmätargatan 5–11 m fl            | 1929/2003     |         | 7 147  | 803                | 567                 |        | 293    |        | 8 810   | 171 305                  |
| 15                      | Stockholm            | Luftspringaren 10                        | Saltmätargatan 19                   | 1881/1980     |         | 498    |                    |                     |        |        |        | 498     | —                        |
| 16                      | Stockholm            | Luftspringaren 16                        | Saltmätargatan 19 A                 | 1929          |         | 785    | 372                |                     |        | 613    | 794    | 2 564   | 28 829                   |
| 17                      | Stockholm            | Lärftet 2                                | Brommaplan 407-413 m fl             | 1942/1992     | Ja      | 204    | 535                | 85                  |        | 895    |        | 1 719   | 20 983                   |
| 18                      | Stockholm            | Magneten 19                              | Johannesfredsvägen 9, 11            | 1923          |         | 7 599  | 1 576              |                     |        |        | 40     | 9 215   | 44 521                   |
| 19                      | Stockholm            | Magneten 25                              | Ekbacksvägen 32                     | 1963/2000     |         | 3 557  | 615                | 409                 |        |        |        | 4 581   | 43 526                   |
| 20                      | Stockholm            | Magneten 32                              | Voltavägen 13, 13 A, 15             | 1982/2002     |         | 8 717  | 450                | 973                 |        |        |        | 10 140  | 95 000                   |
| 21                      | Stockholm            | Meteorologen 4                           | Finn Malmgrens Väg 9 m fl           | 1991          | Ja      | 399    |                    |                     |        | 725    |        | 1 124   | 14 199                   |
| 22                      | Stockholm            | Meteorologen 5                           | Finn Malmgrens Väg 11 m fl          | 1991          | Ja      | 1 090  | 74                 |                     |        | 1 227  |        | 2 391   | 27 022                   |
| 23                      | Stockholm            | Miklaholt 2                              | Haukadalsgatan 10                   | 1981          | Ja      | 1 128  | 788                |                     |        |        |        | 1 916   | 14 560                   |
| 24                      | Stockholm            | Motståndet 7, 9                          | Ulvundavägen 174 m fl               | 1949/1958     | Ja      | 2 344  | 1 283              | 697                 |        |        |        | 4 324   | 28 148                   |
| 25                      | Stockholm            | Prästgårdsängen 3                        | Prästgårdsgränd 1 A–B, 2, 4, 6      | 1986          | Ja      | 5 444  | 841                |                     |        |        |        | 6 285   | 29 400                   |
| 26                      | Stockholm            | Silket 2                                 | Brommaplan 422-426 m fl             | 1941/2003     | Ja      | 174    | 602                | 50                  |        | 555    | 7      | 1 388   | 17 273                   |
| 27                      | Stockholm            | Singeln 9 (P)                            | Sorterargatan 8                     | 1970          | Ja      | 5 332  |                    |                     |        |        |        | 5 332   | 20 772                   |
| 28                      | Stockholm            | Spelbomskan 14                           | Gyldéngatan 6 m fl                  | 1939          |         |        |                    | 2 700               |        |        |        | 2 700   | —                        |
| 29                      | Stockholm            | Syllen 3                                 | Förmansvägen 2                      | 1968/1995     | Ja      | 3 293  | 2 026              |                     |        |        |        | 5 319   | 37 400                   |
| 30                      | Stockholm            | Tråden 1                                 | Brommaplan 418, 420 m fl            | 1942/1992     | Ja      |        | 555                | 41                  |        | 537    |        | 1 133   | 13 392                   |
| 31                      | Stockholm            | Vattenkraften 1                          | Solkraftsvägen 5, 13–19, 23         | 1989          | Ja      | 7 189  | 734                | 2 842               |        |        | 12     | 10 777  | 3 194                    |
| 32                      | Stockholm            | Vreten 17                                | Västberga Allé 11 m fl              | 1959/2003     | Ja      | 6 550  |                    |                     |        |        |        | 6 550   | 32 800                   |
| 33                      | Stockholm            | Vreten 25                                | Västberga Allé 1, 1 A m fl          | 1950/1973     | Ja      | 9 557  | 790                | 2 474               |        |        | 55     | 12 876  | 70 058                   |
| 34                      | Stockholm            | Vreten 8                                 | Västberga Allé 9 m fl               | 1952/1991     |         | 9 072  | 2 847              |                     |        |        |        | 11 919  | 65 800                   |
| 35                      | Stockholm            | Golvläggaren 1                           | Förmansvägen 4, 10                  | 1962          | Ja      | 383    | 179                | 2 265               |        |        |        | 2 827   | 10 726                   |
| 36                      | Sundbyberg           | Eken 14                                  | Allén 7 m fl                        | 1936          |         | 8 543  | 137                |                     |        |        | 254    | 8 934   | 72 800                   |
|                         | Södertälje           | Jägmästaren 11                           | Grödingevägen 75, 77                | 1981          |         | 787    | 333                |                     |        |        | 11     | 1 131   | 6 145                    |
|                         | Södertälje           | Klyvkilen 4                              | Karlhällsvägen 5 m fl               | 1939          |         | 312    | 35                 |                     |        | 177    |        | 524     | 2 017                    |
| 37                      | Vaxholm              | Domaren 15                               | Kapellgatan 4                       | —             |         |        |                    |                     |        |        |        | —       | —                        |
| 38                      | Vaxholm              | Domaren 18                               | Kapellgatan 2 m fl                  | 1964/1985     |         | 140    | 1 165              | 1 267               |        |        |        | 2 572   | —                        |
| Totalt region Stockholm |                      |                                          |                                     |               | 134 970 | 19 764 | 22 262             | 38 362              | 1 176  | 5 793  | 4 736  | 227 063 | 1 328 630                |

Se karta Stockholm på sidan 32.

| Kommun          | Fastighetsbeteckning | Adress            | Byggår/<br>senaste<br>renoveringsår  | Tomt-<br>rätt | Kontor | Handel | Industri/<br>Lager | Utbildning/<br>Vård | Hotell | Bostad | Övrigt | Totalt | Taxerings-<br>värde, kkr |
|-----------------|----------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------|--------|--------|--------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------------------------|
| Region Göteborg |                      |                   |                                      |               |        |        |                    |                     |        |        |        |        |                          |
|                 | Ale                  | Nödinge 38:14     | Ale Torg 7, 10–16                    | 1969/2000     | 3 224  | 10 485 |                    | 10                  |        |        |        | 13 719 | 90 088                   |
| 1               | Ale                  | Skårdal 31:3      | Göteborgsvägen 219                   | 1973/1989     | 770    | 1 730  |                    | 1 307               |        |        | 901    | 4 708  | 26 933                   |
| 2               | Ale                  | Surte 1:245       | Göteborgsvägen 99 m fl               | 1967/1991     | 215    | 337    |                    |                     |        | 1 216  | 90     | 1 858  | 12 198                   |
| 3               | Ale                  | Surte 4:38, 4:119 | Göteborgsvägen 64, 64 B, 66, 68 m fl | 1987          | 908    | 1 320  | 387                |                     |        | 457    | 139    | 3 211  | 11 829                   |
|                 | Alingsås             | Björkhagen 1 (P)  | Skaverydsvägen 132, 136              | 2007/2008     |        |        |                    |                     |        | 3 212  |        | 3 212  | —                        |
|                 | Alingsås             | Bolltorp 4:13     | Bolltorpsvägen 19 A–B m fl           | 2003/2006     |        |        |                    |                     |        | 14 166 |        | 14 166 | 149 684                  |
|                 | Alingsås             | Dryckeshornet 1   | Bankgatan 1 m fl                     | 1929/2003     |        | 219    |                    |                     | 5 362  |        |        | 5 581  | 26 800                   |
|                 | Borås                | Merkurius 1       | Stora Torget 1                       | 1929          | 1 524  |        |                    |                     |        |        |        | 1 524  | 13 587                   |
|                 | Borås                | Niten 6           | Verkstadsgatan 2, 4                  | 1974/1997     |        |        | 3 993              |                     |        |        |        | 3 993  | —                        |
|                 | Borås                | Näckrosen 4       | Katrinédalsgatan 7 A–C m fl          | 1938/1989     | 4 665  |        | 207                |                     |        |        | 40     | 4 912  | 19 596                   |

1) Ägs till 62,3 procent av Balder

| Kommun                        | Fastighetsbeteckning        | Adress                         | Byggsår/<br>senaste<br>renoveringsår | Tomt-<br>rätt | Kontor        | Handel        | Industri/<br>Lager | Utbildning/<br>Vård | Hotell        | Bostad        | Övrigt        | Totalt         | Taxerings-<br>värde, kkr |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------------------|
| <b>forts Region Göteborg</b>  |                             |                                |                                      |               |               |               |                    |                     |               |               |               |                |                          |
| Borås                         | Solrosen 6                  | Druveforsvägen 33 m fl         | 1982/1998                            |               |               |               | 4 892              |                     |               |               |               | 4 892          | —                        |
| Falkenberg                    | Lästen 2                    | Krukmakaregatan 24, 26 m fl    | 1965/2002                            |               | 1 178         | 1 178         | 380                | 542                 |               |               | 232           | 3 510          | 15 540                   |
| Falkenberg                    | Mejeristen 1                | Skreavägen 7                   | 1988/1990                            |               | 3 488         |               | 800                |                     |               |               | 162           | 4 450          | 9 797                    |
| Falköping                     | Lejonet 2, 3                | Hjelmarsrörsgatan 24–46        | 1971                                 |               |               |               |                    |                     |               | 6 605         | 151           | 6 756          | 26 444                   |
| 4 Göteborg                    | Askim 243:20                | Askims Torg 4–6                | 1974/1990                            |               | 2 561         | 458           |                    | 1 410               |               |               |               | 4 429          | —                        |
| 5 Göteborg                    | Backa 171:3                 | Backavägen 1                   | 1955/1992                            |               | 280           | 4 137         |                    |                     |               |               |               | 4 417          | 44 000                   |
| 6 Göteborg                    | Backa 21:14                 | Exportgatan 47 B               | 1989                                 |               | 664           |               | 1 734              |                     |               |               | 108           | 2 506          | 9 192                    |
| 7 Göteborg                    | Brämaregården 60:3          | Virveltorget 6 m fl            | 1969                                 | Ja            | 2 415         | 737           |                    |                     |               |               |               | 3 152          | 11 410                   |
| 8 Göteborg                    | Brämaregården 72:4          | Brämaregatan 15 m fl           | 1959/1991                            | Ja            | 2 522         | 889           | 18                 |                     |               |               | 11            | 3 440          | 19 370                   |
| 9 Göteborg                    | Bur 134:1                   | Oxholmsgatan 28                | 1990                                 |               |               |               |                    | 302                 |               |               |               | 302            | —                        |
| 10 Göteborg                   | Gamlestaden 25:11           | Marieholmsgatan 4 m fl         | 1990                                 | Ja            | 4 139         |               |                    |                     |               |               |               | 4 139          | 23 457                   |
| 11 Göteborg                   | Gamlestaden 26:13           | Vassgatan 3                    | 1988                                 | Ja            | 5 531         |               | 5 110              |                     |               |               | 3 530         | 14 171         | 29 883                   |
| 12 Göteborg                   | Gullbergsvass 11:2          | Gullbergs Strandgata 38, 40    | 1977                                 | Ja            |               |               | 5 865              |                     |               |               |               | 5 865          | 22 308                   |
| 13 Göteborg                   | Gårda 15:1                  | Fabriksgatan 7, 9              | 1929/2002                            |               | 7 158         | 207           | 511                |                     |               |               |               | 7 876          | 106 600                  |
| 14 Göteborg                   | Gårda 18:22                 | Drakegatan 5                   | 1989                                 |               | 3 420         |               | 62                 |                     |               |               |               | 3 482          | 47 200                   |
| 15 Göteborg                   | Högsbo 11:10                | Victor Hasselblads Gata 8      | 1975/1982                            |               | 3 550         |               |                    |                     |               |               |               | 3 550          | 16 327                   |
| 16 Göteborg                   | Högsbo 38:17                | Sisjö Kullegata 5, 7           | 1986                                 |               | 1 680         |               |                    |                     |               |               |               | 1 680          | 15 630                   |
| 17 Göteborg                   | Högsbo 38:20                | Sisjö Kullegata 6              | 1989                                 |               | 2 068         |               | 792                |                     |               |               |               | 2 860          | 29 200                   |
| 18 Göteborg                   | Högsbo 38:8                 | Sisjö Kullegata 8              | 1990                                 |               | 4 138         |               | 2 948              |                     |               |               |               | 7 086          | 47 200                   |
| 19 Göteborg                   | Inom Vallgraven 19:6        | Drottninggatan 35              | 1929                                 |               | 817           | 305           |                    |                     |               |               |               | 1 122          | 14 794                   |
| 20 Göteborg                   | Inom Vallgraven 4:2         | Östra Larmgatan 16 m fl        | 1929/1999                            |               | 2 068         | 738           | 62                 |                     |               |               | 893           | 3 761          | 66 600                   |
| 21 Göteborg                   | Inom Vallgraven 4:4         | Lilla Kungsgatan 3 m fl        | 1929                                 |               | 5 389         |               | 65                 |                     |               |               |               | 5 454          | 65 800                   |
| 22 Göteborg                   | Inom Vallgraven 54:9        | Lilla Torget 4                 | 1929                                 |               | 836           |               |                    |                     |               |               |               | 836            | 11 610                   |
| 23 Göteborg                   | Kobbegården 6:725           | Datavägen 12 A                 | 1988                                 |               | 3 388         |               |                    |                     |               |               |               | 3 388          | 19 400                   |
| 24 Göteborg                   | Lorensberg 46:1             | Storgatan 45, 47 m fl          | 1929/1989                            |               | 445           | 1 230         |                    |                     |               |               |               | 1 675          | 25 268                   |
| 25 Göteborg                   | Lorensberg 46:10            | Vasagatan 54 m fl              | 1944                                 |               | 983           | 572           |                    |                     |               |               |               | 1 555          | 38 800                   |
| 26 Göteborg                   | Lorensberg 46:11            | Vasagatan 52 m fl              | 1929                                 |               |               | 1 203         |                    |                     |               |               |               | 1 203          | 16 380                   |
| 27 Göteborg                   | Lorensberg 46:12            | Kungsportsavenyen 11, 13 m fl  | 1929                                 |               |               | 2 394         |                    |                     |               |               |               | 2 394          | 49 600                   |
| 28 Göteborg                   | Sannegården 25:1 (P)        | Säterigatan 20                 | 1970/1990                            |               |               |               | 3 467              |                     |               |               |               | 3 467          | 17 819                   |
| 29 Göteborg                   | Sannegården 28:5            | Sjöporten 1–5 m fl             | 1945/1994                            |               | 1 546         | 307           |                    |                     |               |               |               | 1 853          | 19 200                   |
| 30 Göteborg                   | Tingstadsvassen 3:6         | Krokegårdsgatan 3 m fl         | 1944/1991                            |               | 90            | 3 493         | 230                |                     |               |               | 6             | 3 819          | 53 000                   |
| 31 Göteborg                   | Torslanda 153:1             | Mossfyndsgatan 15              | 1990                                 | Ja            |               |               |                    | 362                 |               |               |               | 362            | —                        |
| 32 Göteborg                   | Torslanda 155:3             | Mossfyndsgatan 10              | 1990                                 | Ja            |               |               |                    | 300                 |               |               |               | 300            | —                        |
| 33 Göteborg                   | Torslanda 95:1              | Torslanda Torg 1–2, 3–3B, 4–4B | 1973/2004                            |               | 244           | 4 331         |                    |                     |               | 871           | 1 209         | 6 655          | 49 195                   |
| 34 Göteborg                   | Utby 39:11                  | Västra Tvärskedet 3            | 1994                                 |               |               |               |                    | 116                 |               | 351           |               | 467            | —                        |
| 35 Härryda                    | Hulebäck 1:604              | Centralvägen 13, 13 A–D        | 1951                                 |               |               | 618           |                    |                     |               | 691           | 73            | 1 382          | 10 280                   |
| 36 Härryda                    | Hulebäck 4:92               | Biblioteksgatan 4 A–E          | 2002                                 |               | 490           | 496           |                    |                     |               |               |               | 986            | 11 094                   |
| 37 Härryda                    | Hulebäck 4:97               | Råda Torg 1, 2                 | 1970/1987                            |               | 674           | 2 499         |                    |                     |               | 1 894         | 471           | 5 538          | 45 603                   |
| 38 Härryda                    | Hönekulla 1:479             | Hönekullavägen 7               | 1971/1996                            |               | 1 059         | 1 637         | 58                 |                     |               |               |               | 2 754          | 7 767                    |
| Kungsbacka                    | Hede 1:53                   | Kraftvägen 3                   | 1938                                 |               | 5 318         |               |                    |                     |               |               |               | 5 318          | 34 777                   |
| 39 Kungälv                    | Klocktornet 36              | Västra Gatan 57–61             | 1972                                 |               |               | 3 351         |                    |                     |               |               | 423           | 3 774          | 42 931                   |
| 40 Kungälv                    | Krabbetorget 1, 35          | Västra Gatan 84–88, 90, 92     | 1938/1984                            |               | 213           | 840           |                    |                     |               | 430           |               | 1 483          | 11 910                   |
| 41 Kungälv                    | Nedre Platt 1               | Östra Gatan 1                  | —                                    |               |               |               |                    |                     |               |               |               | —              | —                        |
| 42 Kungälv                    | Rhodin 19                   | Strandgatan 77–79 m fl         | 1967/1996                            |               |               | 2 822         | 10                 |                     |               |               | 7             | 2 839          | 29 502                   |
| 43 Kungälv                    | Skomakaren 10               | Triogatan 5                    | 1988                                 |               | 2 461         | 478           | 79                 | 794                 |               |               | 312           | 4 124          | 28 800                   |
| 44 Kungälv                    | Slottsträdgården 5          | Gamla Torget 2 m fl            | 1958/2004                            |               |               |               |                    |                     | 6 100         |               |               | 6 100          | 23 600                   |
| 45 Partille                   | Skulltorp 1:771, 1:839      | Furulund Centrum               | 1988                                 |               |               | 1 745         |                    |                     |               |               |               | 1 745          | 7 596                    |
| Trollhättan                   | Hoppet 1                    | Drottninggatan 13 m fl         | 1992                                 |               | 295           |               |                    |                     |               | 2 341         | 265           | 2 901          | 19 848                   |
| Trollhättan                   | Oden 7                      | Drottninggatan 25–33 m fl      | 1976/1990                            |               | 318           | 14 315        | 755                |                     |               |               | 1 097         | 16 485         | 103 600                  |
| Trollhättan                   | Propellern 7                | Saabvägen 1                    | 1992/1999                            |               | 4 759         |               |                    |                     |               |               | 9             | 4 768          | 17 450                   |
| Trollhättan                   | Sjöfrun 5                   | Magasinsgatan 4 A–B m fl       | 1936                                 |               |               | 193           |                    |                     |               | 1 367         | 161           | 1 721          | 9 719                    |
| Trollhättan                   | Venus 9                     | Föreningsgatan 10 A–C m fl     | 1989                                 |               | 1 210         | 475           |                    |                     |               | 1 594         |               | 3 279          | 21 695                   |
| Trollhättan                   | Verkmästaren 14             | Ekholmsgatan 11 m fl           | 1978                                 |               |               |               |                    | 1 421               |               |               | 75            | 1 496          | —                        |
| Trollhättan                   | Västbjörke 2:84, 2:85, 2:88 | Djupedalsvägen 1 A–D m fl      | 1989/1991                            |               |               |               |                    |                     |               | 2 370         |               | 2 370          | 7 150                    |
| Trollhättan                   | Plankan 12                  | Bilprovarevägen 4              | 1984                                 |               | 479           |               |                    |                     |               |               |               | 479            | 1 002                    |
| Uddevalla                     | Bagge 7                     | Kungsgatan 10 m fl             | 1968                                 |               | 1 104         | 1 512         | 103                |                     |               |               |               | 2 719          | 15 920                   |
| Vänersborg                    | Resedan 15                  | Kungsgatan 5 m fl              | 1993/1994                            |               |               | 1 168         |                    |                     |               | 1 203         | 35            | 2 406          | 12 753                   |
| <b>Totalt region Göteborg</b> |                             |                                |                                      |               | <b>90 284</b> | <b>68 419</b> | <b>32 528</b>      | <b>6 564</b>        | <b>11 462</b> | <b>38 768</b> | <b>10 400</b> | <b>258 425</b> | <b>1 734 736</b>         |

● Se karta Göteborg på sidan 36.

| Kommun                     | Fastighetsbeteckning | Adress                   | Byggår/<br>senaste<br>renoveringsår | Tomt-<br>rätt | Kontor        | Handel       | Industri/<br>Lager | Utbildning/<br>Vård | Hotell       | Bostad   | Övrigt       | Totalt        | Taxerings-<br>värde, kkr |
|----------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------------|---------------------|--------------|----------|--------------|---------------|--------------------------|
| <b>Region Malmö</b>        |                      |                          |                                     |               |               |              |                    |                     |              |          |              |               |                          |
| Lund                       | Rivan 4              | Odlarevägen 14           | 1978                                |               | 359           | 579          | 293                |                     |              |          |              | 1 231         | 4 536                    |
| Malmö                      | Spinneriet 8         | Baltzargatan 20, 22 m fl | 1957/1998                           |               | 12 000        | 3 238        | 2 289              |                     | 5 540        |          | 1 507        | 24 574        | 420 000                  |
| <b>Totalt region Malmö</b> |                      |                          |                                     |               | <b>12 359</b> | <b>3 817</b> | <b>2 582</b>       | <b>—</b>            | <b>5 540</b> | <b>—</b> | <b>1 507</b> | <b>25 805</b> | <b>424 536</b>           |

| Kommun                                        | Fastighetsbeteckning | Adress                      | Byggår/<br>senaste<br>renoveringsår | Tomt-<br>rätt | Kontor         | Handel         | Industri/<br>Lager | Utbildning/<br>Vård | Hotell        | Bostad        | Övrigt        | Totalt         | Taxerings-<br>värde, kkr |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------|----------------|----------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------------------|
| <b>Region Riks</b>                            |                      |                             |                                     |               |                |                |                    |                     |               |               |               |                |                          |
| Halmstad                                      | Bonden 5             | Skånegatan 59 m fl          | 1947                                |               | 1 111          | 140            | 46                 | 5 990               |               |               | 376           | 7 663          | —                        |
| Halmstad                                      | Eketånga 24:45       | Rörkullsvägen 7 m fl        | 1990/2002                           |               | 2 040          |                | 1 335              |                     |               |               | 47            | 3 422          | 13 436                   |
| Halmstad                                      | Flygaren 17          | Svetsaregatan 17            | 1987                                |               |                |                |                    | 600                 |               |               |               | 600            | —                        |
| Halmstad                                      | Hjärtat 4            | Nygatan 2 m fl              | 1987                                |               | 351            | 1 356          |                    | 597                 |               |               | 4             | 2 308          | 25 847                   |
| Halmstad                                      | Inlagan 18           | Norra Vägen 22              | 1929/1991                           |               | 655            |                |                    |                     |               |               |               | 655            | 3 000                    |
| Halmstad                                      | Makrillen 8          | Kungsgatan 5                | 1929/1999                           |               | 305            |                |                    |                     | 1 840         |               |               | 2 145          | 12 622                   |
| Munkedal                                      | Foss 7:17            | Strömstadsvägen 7           | 1984                                |               | 684            | 73             |                    |                     |               |               | 483           | 1 240          | 2 960                    |
| Munkedal                                      | Foss 7:41            | Centrumtorget 3             | 1989                                |               |                | 533            |                    |                     |               |               |               | 533            | 2 035                    |
| Norrköping                                    | Lasarettet 7         | Gamla Lasarettsgatan 18, 20 | 1960                                |               | 495            |                | 486                | 3 966               |               |               |               | 4 947          | —                        |
| Söderköping                                   | Mejeristen 1         | Ringövägen 44-66 m fl       | 1940-1999                           |               | 1 637          | 7 531          | 1 998              |                     |               |               | 4 627         | 15 793         | 52 100                   |
| <b>Totalt region Riks</b>                     |                      |                             |                                     |               | <b>7 278</b>   | <b>9 633</b>   | <b>3 865</b>       | <b>11 153</b>       | <b>1 840</b>  | <b>—</b>      | <b>5 537</b>  | <b>39 306</b>  | <b>112 000</b>           |
| <b>Totalt Fastighets AB Balder 2007-12-31</b> |                      |                             |                                     |               | <b>244 891</b> | <b>101 633</b> | <b>61 237</b>      | <b>56 079</b>       | <b>20 018</b> | <b>44 561</b> | <b>22 180</b> | <b>550 599</b> | <b>3 599 902</b>         |

| Kommun                                                                                            | Fastighetsbeteckning | Adress           | Byggår/<br>senaste<br>renoveringsår | Tomt-<br>rätt | Kontor        | Handel       | Industri/<br>Lager | Utbildning/<br>Vård | Hotell   | Bostad     | Övrigt       | Totalt        | Taxerings-<br>värde, kkr |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------------|---------------------|----------|------------|--------------|---------------|--------------------------|
| <b>Fastighetsinnehav via intressebolag</b>                                                        |                      |                  |                                     |               |               |              |                    |                     |          |            |              |               |                          |
| 1                                                                                                 | Stockholm            | Adlern Mindre 16 | Vegagatan 8                         |               | 1891/1980     | 682          |                    | 30                  |          | 462        |              | 1 174         | 13 903                   |
| 2                                                                                                 | Stockholm            | Akterspegeln 19  | Sjöbjörnsvägen 2 m fl               |               | 1946          |              | 522                |                     |          |            |              | 522           | 4 564                    |
| 3                                                                                                 | Stockholm            | Bergslagen 5     | Kammakargatan 62                    |               | 1903/2002     | 1 516        |                    | 130                 |          |            |              | 1 646         | 21 600                   |
| 4                                                                                                 | Stockholm            | Galjonsbilden 19 | Sjöbjörnsvägen 5                    |               | 1953          | 1 240        |                    | 797                 |          |            | 400          | 2 437         | 12 600                   |
| 5                                                                                                 | Stockholm            | Göta Ark 18      | Medborgarplatsen 21-25 m fl         |               | 1985/1990     | Ja           | 18 607             |                     |          |            |              | 18 607        | 368 000                  |
| 6                                                                                                 | Stockholm            | Sabbatsberg 26   | Crafoords Väg 12, 20                |               | 1925/1998     |              |                    | 136                 | 6 885    |            |              | 7 021         | —                        |
| 7                                                                                                 | Stockholm            | Vilan 24         | Tulegatan 42, 44, 46                |               | 1973/2004     | 3 789        |                    |                     |          |            |              | 3 789         | 121 000                  |
| 8                                                                                                 | Stockholm            | Vingråen 26      | Kammargatan 48                      |               | 1892/2003     | 1 383        | 300                | 25                  |          |            |              | 1 708         | 21 400                   |
| 9                                                                                                 | Stockholm            | Årstaäng 4       | Fredsborgsgatan 24, 28, 30 m fl     | Ja            | 1966/2001     | 25 782       | 930                |                     |          |            | 7 668        | 34 380        | 256 400                  |
| <b>Totalt Fastighets AB Balders Intressebolag exklusive Corem Property Group AB <sup>1)</sup></b> |                      |                  |                                     |               | <b>52 999</b> | <b>1 752</b> | <b>1 118</b>       | <b>6 885</b>        | <b>—</b> | <b>462</b> | <b>8 068</b> | <b>71 284</b> | <b>819 467</b>           |

1) För en fastighetsförteckning över Corem Property Group ABs fastigheter hänvisas till [www.corem.se](http://www.corem.se).

● Se karta Intresse på sidan 41.

(P) Projektfastighet

# Definitioner

## FINANSIELLA

### Avkastning eget kapital, %

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har värdena omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten med undantag för värdeförändringar.

### Avkastning totalt kapital, %

Resultat efter finansiella poster med tillägg av räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsbokslut har värdena omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten med undantag för värdeförändringar.

### Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

### Räntetäckningsgrad, gånger

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansiella kostnader.

### Skuldsättningsgrad, gånger

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

### Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

## FASTIGHETSRELATERADE

### Direktavkastning, %

Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid minskad periodens slut.

### Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnaderna.

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

### Fastighetskategori

Klassas efter fastighetens huvudsakliga användning. Fördelningen görs på kontor, handel och restaurang, industri och lager, bostäder samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård samt blandfastigheter. Den typ av användning som svarar för den största andelen avgör fastighetskategori.

### Fastighetskostnader, Mkr

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrnings- och fastighetsadministration.

### Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

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

### Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

### Överskottsgrad, Mkr

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkterna.

## AKTIERELATERADE

### Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

### 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.

### Periodens resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

## Kalendarium

### Årsstämma

8 maj 2008

### Delårsrapport

januari–mars 2008

22 maj 2008

### Delårsrapport

januari–juni 2008

28 augusti 2008

### Delårsrapport

januari–september 2008

28 november 2008



## 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

**Uthyrning** 020-151 151

**Kundservice** 0774-49 49 49

Fastighets AB Balder (publ)

[www.balderfast.se](http://www.balderfast.se)  
[info@balderfast.se](mailto:info@balderfast.se)  
Org.nr 556525-6905