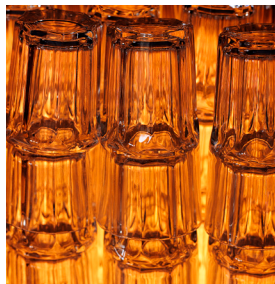


Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-september 2008

- Resultat efter skatt uppgick till – 28,0 Mkr (553,6)
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till –1,75 kr (34,13)
- Hyresintäkterna uppgick till 466,6 Mkr (524,5)
- Förvaltningsresultat före skatt uppgick till 130,6 Mkr (146,6)
- Eget kapital per aktie uppgick till 140,22 kr (126,65)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balders fastighetsbestånd hade per sista september 2008 ett verkligt värde om cirka 7 100 Mkr (7 700). Balderaktien är noterad på OMX Nordiska listan Small Cap.



Delårsrapport januari-september 2008

Affärsidé

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

Händelser under perioden

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

Balder har under perioden även förvärvat tre fastigheter i Stockholm från Humlegården samt en fastighet i Lund från Veidekke. De tre fastigheterna i Stockholm, Islandet 4 Kungsbacken 8 samt Gladan 3 har tillsammans en uthyrbar yta på drygt 10 000 kvm. Fastigheten i Lund, Dioriten 1, har en uthyrbar yta på 3 000 kvm som hyrs av Veidekke Skåne AB. Fastigheterna har åsatts ett värde om 360 Mkr.

Balder har också genom ett antal affärer sålt fastigheterna Mejeristen 1 i Söderköping, Lasarettet 7 i Norrköping samt två mindre fastigheter i Stockholm, Dalgärdet 12 samt Holmgård 1. Försäljningarna har skett via bolag där fastigheterna åsatts ett värde om cirka 95 Mkr, vilket inte innebär någon resultat effekt.

Balder har under andra kvartalet 2008 förvärvat fastigheterna Lagfarten 1 och 2 i Lund. Fastigheterna är fullt uthyrda och har en uthyrbar yta på 4 790 kvm moderna kontors- och butikslokaler. Fastigheterna har i affären åsatts ett värde om 63,5 Mkr.

Balder har sålt fastigheterna Härryda Hulebäck 4:92, Härryda Hönekulla 1:479, Härryda Hulebäck 4:97, Härryda Hulebäck 1:604 samt Nynäshamn Alkotten 2 omfattande 14 782 kvm. Försäljningsvärdet om ca 164 Mkr översteg bokfört värde med 13 Mkr.

Under tredje kvartalet har Balder förvärvat Göteborg Inom Vallgraven 15:3 samt Nacka Älta 9:130. Fastigheterna har tillsammans en uthyrbar yta på 6 216 kvm och fastighetsvärdet uppgår till 185 Mkr i affären.

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Resultat

Periodens förvaltningsresultat, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 130,6 Mkr (146,6), vilket motsvarar 8,13 kr per aktie (9,04). Jämfört med samma period föregående år har fastighetsbeståndet minskat med cirka 245 000 kvm, vilket är en konsekvens av renodlingen av fastighetsbeståndet som gjordes under 2007. Resultatet har också påverkats av en högre räntenivå än under samma period 2007. I förvaltningsresultatet ingår förvaltningsresultat från intressebolag med 38,3 Mkr (1,3). Periodens resultat efter skatt uppgick till -28,0 Mkr (553,6) motsvarande -1,75 kr per aktie (34,13).

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar 13,5 Mkr (70,0) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -95,0 Mkr (513,9) samt resultat från andelar i intressebolag om 15,0 Mkr (1,0).

Hyresintäkter

Bolagets hyresintäkter uppgick under perioden till 466,6 Mkr (524,5). Kontraktsportföljen bedöms per 30 september 2008 att ha ett hyresvärde på helårsbasis om 674 Mkr (764) och den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 268 kr/kvm (978). Den ökade hyresnivån förklaras dels av att industri- och lagerfastigheter med förhållandevis låg hyresnivå har sålts och dels av hyreshöjningar. Hyresintäkterna visar en stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 94 procent (92). Det totala hyresvärdet för uthyrda lokaler per den 30 september uppgick till 39 Mkr (62) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 158,7 Mkr (170,1). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna, första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Under perioden har 9 fastigheter (2) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 258 Mkr (471) vilket genererade 13,5 Mkr (70,0) i realiserat resultat. Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden som successivt marknadsanpassas under 10 år samt fastighetens bedömda restvärde år 10. Hänsyn tas till fastighetens avkastningskrav vilket påverkas av fastighetens läge, ändamål och skick. Till grund för kassaflödeskalkylerna har lagts följande gemensamma förutsättningar och antaganden:

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

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturer. Vid värdering av ett större fastighetsbestånd som Balders tenderar osäkerheterna ta ut varandra, varför osäkerheten på beståndsnivå normalt är väsentligt lägre än för enskilda fastigheter.

På grund av den senaste tidens kredittätstramning och den finansiella oro som råder i Sverige och i omvärlden just nu, har antalet genomförda fastighetsaffärer under det tredje kvartalet minskat väsentligt och skapat en osäkerhet. En marknad med låg omsättning medför att fastigheternas värden blir mer svårbedömda. Balders uppfattning är att avkastningskravet har ökat något under det tredje kvartalet. I den interna värderingen per 30 september 2008 har något högre avkastningskrav använts jämfört med tidigare kvartal under 2008, vilket påverkat fastighetsvärdet negativt. Effekten av högre avkastningskrav har till viss del balanserats av ökad uthyrningsgrad genom minskad vakans och högre hyresnivåer. De ökade hyresnivåerna har uppkommit genom att majoriteten av Balders hyreskontrakt är inflationsrelaterade. Det innebär att hyran ökar med konsumentprisindex.

Per 30 september 2008, efter Balders interna värdering, uppgick förvaltningsfastigheternas verkliga värde till 7 083,3 Mkr (7 648,1), vilket innebär en orealiserad värdeförändring om -95,0 Mkr (513,9). Balders totala fastighetsvärde uppgick till 7 131,0 Mkr (7 696,6), varav 47,7 Mkr (48,5) avser rörelsefastigheten, som redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till 15,3 Mkr (14,9).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder har tre intressebolag, dels Corem Property Group, vilket är noterat på NGM Equity, som äger huvudsakligen industri-, lager- och logistikfastigheter, dels Akroterion Fastighets AB, som äger större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm samt Tulia som äger ett antal kontorsfastigheter i huvudsak innanför tullarna i Stockholm. Akroterion Fastighets AB ägs tillsammans med GE Real Estate Norden och Tulia AB ägs tillsammans med André Åkerlund AB.

Under tredje kvartalet har Corem Property Group genomfört en nyemission vilket innebär att Balders ägarandel minskar från 38,0 procent till 35,8 procent. Utspädningen påverkar Balders resultat med -4,6 Mkr vilket ingår i andel i resultatet från intressebolag per 30 september 2008.

Andel i resultat från intressebolag uppgick under perioden till 15,0 Mkr (1,0).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –257,5 Mkr (–180,7) varav –56,2 Mkr (13,2) avser orealiserade värdeförändringar på räntederivat. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning.

Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,9 procent (4,7). Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna minska med 33,4 Mkr respektive öka med 7,0 Mkr.

Skatt

Balder redovisar för perioden en aktuell skattekostnad om 2,5 Mkr (0,3) och en uppskjuten skatteintäkt om 4,9 Mkr (–189,8).

Då Balder har möjlighet att nyttja underskottsavdrag och göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa investeringar på fastigheter uppstår normalt endast en mindre aktuell skattekostnad för perioden.

Tredje kvartalet 2008

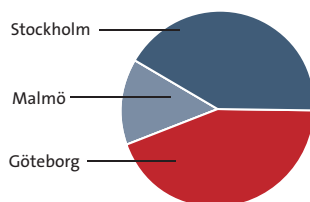
Förvaltningsresultatet före skatt för tredje kvartalet 2008 uppgick till 56,4 Mkr (55,3). Hyresintäkterna uppgick till 156,9 Mkr (178,7) och fastighetskostnaderna till 46,6 Mkr (52,5) vilket ger ett driftöverskott för perioden på 110,3 Mkr (126,2). I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med –43,1 Mkr (344,6). Finansnettot inklusive värdeförändringar på derivat uppgick till –142,1 Mkr (–72,0). Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till –104,2 Mkr (283,6).

Balders fastighetsinnehav

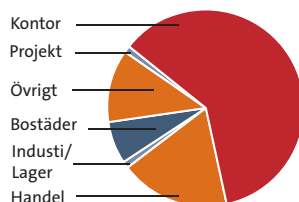
Balder ägde per 30 september 120 fastigheter (147) med en uthyrningsbar yta om cirka 544 000 kvm (789 000) till ett värde om cirka 7 100 Mkr (7 700), varav 47,7 Mkr (48,5) avser rörelsefastigheten. Balders totala hyresvärde per 30 september 2008 uppgick till 674 Mkr (764).

Fördelningen av redovisat värde per region var Stockholm 42 procent, Göteborg 44 procent och Malmö 14 procent. Av redovisat värde avser cirka 61 procent kontorsfastigheter, 1 procent industri/lager, 18 procent handelsfastigheter, 7 procent bostäder, 1 procent projekt samt 12 procent övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård samt blandfastigheter.

Redovisat värde per region



Redovisat värde per fastighetskategori



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

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under perioden uppgått till 713 Mkr (587), varav 625 Mkr (447) avser förvärv och 88 Mkr (140) avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter har i huvudsak skett i Högsbo 11:10 där ett motorprovrum har byggts för hyresgästen Johnson Matthey, i Alingås sker nybyggnation av bostäder i Stadsskogen samt i fastigheten Sannegården 28:5 har en större ombyggnation av Hotell Villan genomförts.

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2008	6 758,3	121
Investeringar i befintliga fastigheter	87,5	—
Förvärv	625,4	8
Försäljningar	-244,4	-9
Avskrivningar på rörelsefastigheter	-0,8	—
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-95,0	—
Fastighetsbestånd 30 september 2008	7 131,0	120

Balders fastighetsbestånd per 2008-09-30 ¹⁾

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk ut- hyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd fördelat per region							
Stockholm	42	228 462	306	1 338	285	93	3 026
Göteborg	64	248 211	282	1 136	264	94	3 035
Malmö	11	55 092	87	1 575	84	97	976
Totalt per region	117	531 765	674	1 268	634	94	7 037
Projektfastigheter	3	12 011					94
Totalt inklusive projektfastigheter	120	543 776	674	1 268	634	94	7 131
Fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori							
Kontor	58	317 737	427	1 345	397	93	4 374
Handel/Restaurang	26	89 585	120	1 336	115	96	1 306
Industri/Lager	3	11 198	7	658	7	99	54
Bostäder	15	43 822	45	1 017	42	94	477
Övrigt	15	69 423	75	1 087	73	97	827
Totalt per fastighetskategori	117	531 765	674	1 268	634	94	7 037
Projektfastigheter	3	12 011					94
Totalt inklusive projektfastigheter	120	543 776	674	1 268	634	94	7 131

¹⁾ Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens utgång. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden.

Aktien och ägarna

Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på OMX – Nordiska listan Small Cap under kortnamnet BALD. Senaste betalkurs för aktien per den 30 september 2008 var 60,00 kronor (93,50). Totalt omsattes 992 000 aktier under de tre första kvartalen 2008, vilket motsvarar i genomsnitt 5 200 aktier per dag.

Antal aktier

Aktiekapitalet i Balder uppgick per den 30 september 2008 till 16 219 640 kronor fördelat på 16 219 640 aktier, vardera med ett kvotvärde om 1 krona, varvid 1 871 572 av serie A och 14 348 068 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Balder inledde den 5 juni 2008 ett återköpsprogram i enlighet med beslut av årsstämman den 8 maj 2008. Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier. Syftet med återköpsprogrammet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Under perioden 5 juni 2008 till 30 september har Balder återköpt 473 800 B-aktier till ett snittpris om 70,37 kr. Balder ägde inga egna aktier före återköpsprogrammet.

Större ägare

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB och Arvid Svensson Invest AB som tillsammans ägde vid periodens slut 75,3 procent av kapitalet och 87,8 procent av rösterna, övriga större ägare framgår av tabellen nedan. Det totala antalet aktieägare uppgick till 1 797 (2 086).

Ägarförteckning per 2008-09-30

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt		
			antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	1 383 099	6 083 567	7 466 666	46,0	60,2
Arvid Svensson Invest AB, ASI	485 982	4 262 856	4 748 838	29,3	27,6
Andra AP-fonden	—	1 448 774	1 448 774	8,9	4,4
Länsförsäkringar fonder	—	791 670	791 670	4,9	2,4
Rahi, Sharam med bolag	—	241 977	241 977	1,5	0,7
Länsförsäkringar Skåne	—	150 000	150 000	0,9	0,5
Arion Custody Services HF	—	94 200	94 200	0,6	0,3
Clearstream Bankning	—	83 918	83 918	0,5	0,2
Dexia BIL	—	55 000	55 000	0,3	0,2
Stefan Edberg	—	52 600	52 600	0,3	0,2
Övriga	2 491	609 706	612 197	3,9	1,9
Totalt utestående aktier	1 871 572	13 874 268	15 745 840		
Återköpta egna aktier		473 800	473 800	2,9	1,4
Summa registrerade aktier	1 871 572	14 348 068	16 219 640	100,0	100,0

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september till 2 207,9 Mkr (2 054,3), motsvarande 140,22 kr per aktie (126,65). Soliditeten uppgick till 27,6 procent (26,2).

Räntebärande skulder

Den finansiella oro som präglar omvärlden just nu har påverkat Balder genom att finansieringskostnaden har ökat. Effekten av ökade finansieringskostnader har delvis eliminerats genom högre driftsnetto och genom att Balder har säkrat sina räntekostnader.

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 30 september till 5 504 Mkr (5 628).

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 30 september till 5,1 år (5,6).

Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per den 30 september uppgick till 4,7 procent (4,9). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 6 månader (9). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 80 procent (78). Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna minska med 33,4 Mkr respektive öka med 7,0 Mkr.

Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Nämnade derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning

Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till –56,2 Mkr (13,2). Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrande räntenivåer. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivaten minskar i ett nedåtgående ränteläge. Om nämnda derivat inte avyttras under löptiden så är summan av marknadsvärdet förändringarna alltid noll kronor vid löptidens slut.

Ränte- och låneförfallostruktur 2008-09-30

År	Mkr	Räntebindning		Kreditbindning	
		Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom ett år	4 426	4,5	80,0	1 968	36,0
1–2 år	305	5,5	6,0	1 852	34,0
2–3 år	773	5,8	14,0	903	16,0
3–4 år	—	—	—	—	—
4–5 år	—	—	—	51	—
> 5 år	—	—	—	730	14,0
Totalt	5 504	4,7	100	5 504	100

Likviditet

Koncernens likvida medel och outnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 124,5 Mkr (144,7).

Händelser efter periodens utgång

Balder har per den 1 oktober förvärvat fastigheterna Kålgården 51 och Fredborg 1 i Uddevalla. Fastigheterna har åsatts ett värde på 55 Mkr och omfattar 9 300 kvm.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Balder har under fjärde kvartalet 2007 utvecklat moderbolagets funktion som internbank genom att centralisera koncernens kreditförsörjning, riskhantering och cashmanagement. Till följd av detta har moderbolagets balansomslutning ökat då moderbolaget agerar motpart mot externa långivare och i sin tur finansierar sina dotterbolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden januari-september till 40,6 Mkr (39,7), varav koncerninterna tjänster utgjorde 33,8 Mkr (39,7).

Moderbolagets likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick per den 30 september till 124,3 Mkr (144,7) och fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 4 148,2 Mkr (1 776,3). Investeringarna under perioden uppgick till 0,6 Mkr (1,0).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2008 juli-sept	2007 juli-sept	2008 jan-sept	2007 jan-sept	2007 jan-dec
Nettoomsättning	12,8	12,5	40,6	39,7	54,9
Administrationskostnader	-12,7	-11,9	-42,3	-38,4	-53,7
Rörelseresultat	0,1	0,6	-1,7	1,3	1,2

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernbolag	—	—	—	435,6	1 142,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	68,6	24,5	200,7	62,3	96,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-54,8	-18,6	-166,9	-55,7	-92,1
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-75,3	-5,7	-56,2	13,2	7,1
Resultat före skatt	-61,4	0,8	-24,1	456,6	1 155,4

Uppskjuten skatt	17,4	-0,2	6,5	-5,9	-4,3
Periodens resultat	-44,0	0,6	-17,6	450,7	1 151,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2008 30 sept	2007 30 sept	2007 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3,9	4,5	4,9
Finansiella anläggningstillgångar	4 566,6	1 003,8	4 641,8
Derivat	—	11,9	5,8
Kortfristiga fordringar	1 791,5	1 849,4	1 696,0
Kassa och bank	0,2	4,8	0,0
Summa tillgångar	6 362,2	2 874,4	6 348,5

Eget kapital och skulder

Eget kapital	2 174,0	1 540,7	2 241,1
Långfristiga skulder	2 805,3	300,0	2 833,5
Derivat	50,4	—	—
Kortfristiga skulder	1 332,5	1 033,7	1 273,9
Summa eget kapital och skulder	6 362,2	2 874,4	6 348,5

Övriga upplysningar

Möjligheter och risker

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

Balders intäkter påverkas bland annat av fastigheternas uthyrningsgrad, av Balders möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror samt av hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risker för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilda stora hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet.

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

Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturer. Vid värdering av ett större fastighetsbestånd som Balders tenderar osäkerheterna att kompensera varandra, varför osäkerheten på beståndsnivå normalt är väsentligt lägre än för enskilda fastigheter.

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

Redovisningsprinciper

Balder följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sin finansiella rapportering i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2.1, Redovisning för juridiska personer. Återköpta egna aktier inklusive kostnader redovisas som en minskning av balanserade vinstmedel. Förutom tillkomsten av redovisningsprinciper för redovisning av återköp av egna aktier är övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2007.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Göteborg, 28 november 2008

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2008 juli–sept	2007 juli–sept	2008 jan–sept	2007 jan–sept	2007/2008 okt–sept	2007 jan–dec
Hysesintäkter	156,9	178,7	466,6	524,5	620,5	678,3
Fastighetskostnader ¹⁾	–46,6	–52,5	–158,7	–170,1	–213,6	–225,0
Driftsöverskott	110,3	126,2	307,9	354,4	406,9	453,3
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	—	—	13,5	70,0	18,3	74,8
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	–43,1	344,6	–95,0	513,9	–42,1	566,8
Central administration	–5,0	–4,8	–15,3	–14,9	–21,5	–21,0
Övriga rörelseintäkter	1,3	—	6,7	—	8,7	2,0
Övriga rörelsekostnader	–1,1	—	–5,7	—	–7,5	–1,8
Andel i resultat från intressebolag	–46,3	0,3	15,0	1,0	106,6	92,5
Rörelseresultat	16,1	466,3	227,1	924,4	469,4	1 166,7
Räntenetto	–66,8	–66,3	–201,3	–193,9	–266,4	–259,1
Värdeförändringar derivat, orealiserade	–75,3	–5,7	–56,2	13,2	–62,4	7,1
Resultat före skatt	–126,0	394,2	–30,4	743,7	140,6	914,7
Aktuell skatt	–1,9	–0,2	–2,5	–0,3	–8,5	–6,3
Uppskjuten skatt	23,7	–110,4	4,9	–189,8	71,1	–123,6
Periodens resultat/Årets resultat	–104,2	283,6	–28,0	553,6	203,2	784,8
Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Förvaltningsresultat före skatt	56,4	55,3	130,6	146,6	163,2	179,2
Resultat efter skatt per aktie, kr ²⁾	–6,60	17,48	–1,75	34,13	12,61	48,39
¹⁾ Fastighetskostnader						
Driftskostnader	–22,0	–25,6	–84,7	–99,5	–118,7	–133,6
Underhåll	–7,2	–4,8	–20,6	–14,1	–27,8	–21,2
Tomträttsavgäld	–2,3	–3,4	–7,0	–10,8	–9,4	–13,2
Fastighetsskatt	–8,6	–12,6	–25,6	–26,4	–30,1	–31,0
Fastighetsadministration	–6,5	–6,0	–20,8	–19,2	–27,6	–26,0
Summa fastighetskostnader	–46,6	–52,5	–158,7	–170,1	–213,6	–225,0

Data per aktie ²⁾

	2008 juli–sept	2007 juli–sept	2008 jan–sept	2007 jan–sept	2007/2008 okt–sept	2007 jan–dec
Genomsnittligt antal aktier, tusental	15 786	16 220	16 067	16 220	16 105	16 220
Resultat efter skatt, kr	–6,60	17,48	–1,75	34,13	12,61	48,39
Förvaltningsresultat före skatt, kr	3,51	3,41	8,13	9,04	10,13	11,05
Driftsöverskott, kr	6,99	7,78	19,16	21,85	25,26	27,95
Utestående antal aktier, tusental	15 746	16 220	15 746	16 220	15 746	16 220
Fastigheter verkligt värde, kr	453	475	453	475	453	417
Eget kapital, kr	140,22	126,65	140,22	126,65	140,22	140,91
Börskurs per bokslutsdagen, kr	60,00	93,50	60,00	93,50	60,00	80,00

²⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Nyckeltal

Mkr	2008 jan–sept	2007 jan–sept	2007/2008 okt–sept	2007 jan–dec
Fastighetsrelaterade				
Hyresvärde, kr/kvm	1 268	978		1 193
Hyresintäkter, kr/kvm	1 192	889		1 107
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	92		93
Överskottsgrad, %	66	68		67
Verkligt värde, kr/kvm	13 114	9 749		12 275
Antal fastigheter	120	147		121
Uthyrningsbar yta, tkvm	544	789		551
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	0,0	33,2	9,5	41,5
Avkastning totalt kapital, %	3,6	13,9	5,1	15,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6	1,7
Soliditet, %	27,6	26,2	27,6	30,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,5	2,7	2,5	2,2
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	71,7	69,2	71,7	70,1
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	130,6	146,6	163,2	179,2

¹⁾ Avser räntebärande lån avseende fastigheter

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2008 30 sept	2007 30 sept	2007 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 083,3	7 648,1	6 710,1
Rörelsefastigheter	47,7	48,5	48,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	4,0	4,6	5,0
Andelar i intressebolag	621,0	1,0	605,9
Uppskjuten skattefordran	112,3	39,7	107,4
Derivat	—	11,9	5,8
Kortfristiga fordringar	117,2	96,1	99,1
Likvida medel	0,4	5,2	0,7
Summa tillgångar	7 985,9	7 855,1	7 582,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 207,9	2 054,3	2 285,5
Långfristiga skulder ^{1) 2)}	5 103,3	5 314,9	4 763,1
Derivat	50,4	—	—
Kortfristiga skulder ¹⁾	624,3	485,9	533,6
Summa eget kapital och skulder	7 985,9	7 855,1	7 582,2
¹⁾ Varav räntebärande skulder	5 504,5	5 628,4	5 039,6
²⁾ Varav räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastighet	5 110,0	5 328,4	4 739,6
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	5 197,1	6 119,7	5 150,7

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2007-01-01	16,2	779,3	705,2	1 500,7
Resultat januari-september			553,6	553,6
Utgående eget kapital 2007-09-30	16,2	779,3	1 258,8	2 054,3
Resultat oktober-december			231,2	231,2
Utgående eget kapital 2007-12-31	16,2	779,3	1 490,0	2 285,5
Ingående eget kapital 2008-01-01	16,2	779,3	1 490,0	2 285,5
Resultat januari-september			-28,1	-28,1
Utdelning			-16,2	-16,2
Återköp av egna aktier			-33,3	-33,3
Utgående eget kapital 2008-09-30	16,2	779,3	1 412,4	2 207,9

Segmentsinformation

Mkr	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2007/2008 okt-sep	2007 jan-dec
Hysesintäkter				
Stockholm	206,9	216,3	270,0	268,6
Göteborg	196,5	204,8	262,9	271,2
Malmö	45,9	66,0	59,3	79,5
Riks	17,3	37,4	28,2	59,0
Totalt	466,6	524,5	620,4	678,3
Driftöverskott inkl värdeförändring fastigheter				
Stockholm	126,5	207,1	178,7	248,6
Göteborg	54,7	433,8	141,7	520,8
Malmö	38,8	191,0	60,4	212,7
Riks	6,4	106,4	2,2	112,9
Totalt	226,4	938,3	383,0	1 095,0

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2008 jan–sept	2007 jan–sept	2007 jan–dec
Driftsöverskott	307,9	354,4	453,3
Övriga rörelseintäkter och kostnader	1,0	—	0,2
Centrala administrationskostnader	–15,3	–14,9	–21,0
Återläggning av avskrivningar	2,4	2,0	3,1
Justeringsposter	—	—	—
Betalt finansnetto	–210,0	–199,5	–265,4
Betald skatt	–0,4	–12,4	–13,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	85,6	129,6	156,7
Förändring rörelsefordringar	–15,7	–45,1	–54,0
Förändring rörelseskulder	–33,7	–35,1	49,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36,2	49,4	152,5
Förvärv av fastigheter	–625,4	–447,2	–750,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–0,6	–1,0	–1,9
Förvärv av uppskjuten skattefordran/skuld	–4,9	0,5	—
Investering i befintliga fastigheter	–87,4	–139,9	–177,7
Försäljning av fastigheter	257,8	470,6	1 393,9
Förvärv av intressebolag	–0,1	—	–100,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–460,6	–117,0	363,7
Utdelning	–16,2	—	—
Förvärv av egna aktier	–33,3	—	—
Upptagna lån	719,7	764,6	936,0
Amortering av lån	–246,1	–694,3	–1 454,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	424,1	70,3	–518,0
Periodens/Årets kassaflöde	–0,3	2,7	–1,8
Likvida medel vid periodens/årets början	0,7	2,5	2,5
Likvida medel vid periodens/årets slut	0,4	5,2	0,7

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/ eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts klockan 13.00 den 28 november 2008.

Kontakt

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

Ekonomisk information

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

Definitioner

Belåningsgrad fastigheter, %

Räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

För övriga definitioner se Fastighets AB Balders årsredovisning 2007 som finns tillgänglig på Balders hemsida.

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2008	24 februari 2009
Årsstämma	26 maj 2009

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

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

Regionkontor **Stockholm** Drottninggatan 108 · 113 60 Stockholm · 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