

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-juni 2008

- Resultat efter skatt uppgick till 76,1 Mkr (270,0)
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 4,69 kr (16,65)
- Hyresintäkterna uppgick till 309,7 Mkr (345,8)
- Förvaltningsresultat före skatt uppgick till 75,1 Mkr (90,6)
- Eget kapital per aktie uppgick till 145,90 kr (109,17)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balders fastighetsbestånd hade per sista juni 2008 ett verkligt värde om cirka 7,0 Mdkr (7,0). Balderaktien är noterad på OMX Nordiska listan Small Cap.



Delårsrapport januari-juni 2008

Affärsidé

Balder skapar värden genom att förvärva, utveckla, 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 med adress Adolf Fredriks Kyrkogata 13, Kungsbacken 8 med adress Drottninggatan 108 samt Gladan 3 med adress Warfvinges väg 34-36 har tillsammans 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.

Balder har 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 samt Nynäshamn Alkotten 2 omfattande 14 782 kvm. Försäljningsvärdet om ca 164 Mkr översteg bokfört värde med 13 Mkr, vilket redovisas under andra kvartalet.

Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år

Resultat

Periodens förvaltningsresultat, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 75,1 Mkr (90,6), vilket motsvarar 4,64 kr per aktie (5,58). Jämfört med samma period föregående år har fastighetsbeståndet minskat med cirka 220 000 kvm i samband med renodlingen av fastighetsbeståndet under 2007. Resultatet har också påverkats av en högre räntenivå än under samma period 2007. I förvaltningsresultatet ingår förvaltningsresultat från intressebolag med 21,5 Mkr (0,7). Periodens resultat efter skatt uppgick till 76,1 Mkr (270,0) motsvarande 4,69 kr per aktie (16,65).

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar 13,5 Mkr (70,0) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -51,9 Mkr (169,3) samt resultat från andelar i intressebolag om 61,3 Mkr (0,7).

Hyresintäkter

Bolagets hyresintäkter uppgick under perioden till 309,7 Mkr (345,8). Kontraktsportföljen bedöms per 30 juni 2008 att ha ett hyresvärde på helårsbasis om 659 Mkr (731). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 254 kr/kvm (967). 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 (90). Det totala hyresvärdet för uthyrda lokaler per den 30 juni uppgick till 42 Mkr (71) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 112,1 Mkr (117,6). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna, första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Under perioden har 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.

I den interna värderingen per 30 juni 2008 har något högre avkastningskrav använts jämfört med första kvartalet 2008, vilket påverkat fastighetsvärdet negativt. Samtidigt har en högre uthyrningsgrad påverkat fastighetsvärdet positivt.

Per 30 juni 2008, efter Balders interna värdering, uppgick förvaltningsfastigheternas verkliga värde till 6 918,2 Mkr (6 973,3), vilket innebär en orealiserad värdeförändring om -51,9 Mkr (169,3). Balders totala fastighetsvärde uppgick till 6 966,6 Mkr (7 022,1), varav 48,4 Mkr (48,8) avser rörelsefastigheten, som redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till 10,3 Mkr (10,1).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger tillsammans med tre sammarbetspartners fastigheter till ett värde om totalt 5,4 Mdkr (0,3) per bokslutsdagen. Intressebolaget Corem Property Group, vilket är noterat på NGM Equity, äger huvudsakligen industri-, lager- och logistikfastigheter, Akroterion Fastighets AB, ett bolag som Balder äger tillsammans med GE Real Estate Norden, äger större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm samt Tulia som äger ett flertal fastigheter vilka i huvudsak ligger innanför tullarna i Stockholm ägs tillsammans med André Åkerlund AB.

Andel i resultat från intressebolag uppgick för första halvåret 2008 till 61,3 Mkr (0,7).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –115,4 Mkr (–108,7) varav 19,1 Mkr (18,9) avser värdeförändringar på derivat. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning.

Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,9 procent (4,6). Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna minska med 35,6 Mkr respektive öka med 16,8 Mkr.

Skatt

Balder redovisar för första perioden en aktuell skattekostnad om 0,7 Mkr (0,1) och en uppskjuten skattekostnad om 18,8 Mkr (79,4).

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

Andra kvartalet 2008

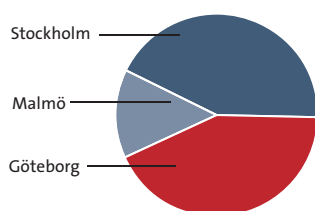
Förvaltningsresultatet före skatt för andra kvartalet 2008 uppgick till 40,8 Mkr (50,6). Hyresintäkterna uppgick till 157,4 Mkr (174,8) och fastighetskostnaderna till 53,4 Mkr (53,5) vilket ger ett driftöverskott för andra kvartalet på 104,0 Mkr (121,3). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 13,5 Mkr (70,0) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med –59,8 Mkr (119,8). Finansnettot inklusive värdeförändringar på derivat uppgick till –40,2 Mkr (–44,4). Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 34,0 Mkr (210,8).

Balders fastighetsinnehav

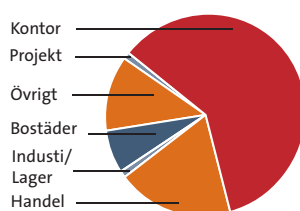
Balder ägde per 30 juni 118 fastigheter (129) med en uthyrningsbar yta om cirka 538 000 kvm (756 000) till ett värde om cirka 7,0 Mdkr (7,0), varav 48,4 Mkr (48,8) avser rörelsefastigheten. Balders totala hyresvärde per 30 juni 2008 uppgick till 659 Mkr (731).

Fördelningen av bokfört värde per region var Stockholm 43 procent, Göteborg 43 procent, Malmö 14 procent. Av bokfört värde avser cirka 60 procent kontorsfastigheter, 1 procent industri/lager, 19 procent handelsfastigheter, 7 procent bostäder, 1 procent projekt samt 12 procent övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård samt blandfastigheter.

Bokfört värde per region



Bokfört värde per fastighetskategori



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

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under perioden uppgått till 505 Mkr (257), varav 440 Mkr (163) avser förvärv och 65 Mkr (94) avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar har skett i Högsbo 11:10, Göteborg där ett motorprovrum har byggts för hyresgästen Johnson Matthey, i Alingås sker nybyggnation av bostäder i Stadsskogen samt i fastigheten Sannegården 28:5, Göteborg har en större ombyggnation av Hotell Villan genomförts.

Fastighetsportföljen har under första halvåret förändrats enligt nedan.

Förändring bokfört värde fastigheter

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2008	6 758,3	121
Investeringar i befintliga fastigheter	65,2	—
Förvärv	439,9	6
Försäljningar	-244,4	-9
Avskrivningar på rörelsefastigheter	-0,5	—
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-51,9	—
Fastighetsbestånd 30 juni 2008	6 966,6	118

Balders fastighetsbestånd per 2008-06-30 ¹⁾

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk ut- hyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd fördelat per region							
Stockholm	41	226 622	301	1 330	278	92	2 990
Göteborg	63	243 834	272	1 116	256	94	2 916
Malmö	11	55 092	86	1 552	83	97	977
Totalt per region	115	525 548	659	1 254	617	94	6 883
Projektfastigheter	3	12 011					84
Totalt inklusive projektfastigheter	118	537 559	659	1 254	617	94	6 967
Fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori							
Kontor	57	313 360	415	1 325	382	92	4 206
Handel/Restaurang	26	89 585	119	1 332	116	97	1 342
Industri/Lager	3	11 198	7	648	7	95	53
Bostäder	14	41 982	42	1 001	40	94	453
Övrigt	15	69 423	75	1 086	73	97	829
Totalt per fastighetskategori	115	525 548	659	1 254	617	94	6 883
Projektfastigheter	3	12 011					84
Totalt inklusive projektfastigheter	118	537 559	659	1 254	617	94	6 967

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 juni 2008 var 66,75 kronor (105,00). Totalt omsattes 666 000 aktier under första halvåret 2008, vilket motsvarar i genomsnitt 5 400 aktier per dag.

Antal aktier

Aktiekapitalet i Balder uppgick per den 30 juni 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.

Återköp av egna aktier

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 juni har Balder återköpt 274 200 B-aktier till ett snittpris om 68,90 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 1 835 (2 166).

Ägarförteckning per 2008-06-30

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt		
			antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	1 383 099	6 083 567	7 466 666	46,0	60,2
Arvid Svensson Invest AB, ASI	485 982	4 262 856	4 748 838	29,3	27,6
Andra AP-fonden	—	1 449 274	1 449 274	8,9	4,4
Länsförsäkringar fonder	—	820 870	820 870	5,1	2,5
Rahi, Sharam med bolag	—	216 677	216 677	1,3	0,7
Clearstream Banking S.A.	—	159 218	159 218	1,0	0,5
Länsförsäkringar Skåne	—	150 000	150 000	0,9	0,5
Arion Custody Services HF	—	94 200	94 200	0,6	0,3
Dexia BIL	—	55 000	55 000	0,3	0,2
Livförsäkringsaktiebolaget	1 233	43 400	44 633	0,3	0,2
Övriga	1 258	738 806	740 064	4,6	2,3
Totalt utestående aktier	1 871 572	14 073 868	15 945 440		
Återköpta egna aktier		274 200	274 200	1,7	0,8
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 juni till 2 326,5 Mkr (1 770,7), motsvarande 145,90 kr per aktie (109,17). Soliditeten uppgick till 29,4 procent (24,3).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 30 juni till 5 374 Mkr (5 366).

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 30 juni till 5,9 år (6,2). 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 juni uppgick till 4,9 procent (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 7 månader (11). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv-månadersperiod uppgick till 80 procent (74). Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna minska med 35,6 Mkr respektive öka med 16,8 Mkr.

Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Av lån med kort räntebindning har 3 050 Mkr skyddats med derivat. Nämnade derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultat-räkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 19,1 Mkr (18,9).

Ränte- och låneförfallostruktur 2008-06-30

År	Mkr	Räntebindning		Kreditbindning	
		Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom ett år	4 289	4,7	80	1 382	26
1—2 år	307	5,5	6	2 030	38
2—3 år	778	5,8	14	1 135	21
3—4 år	—	—	—	—	—
4—5 år	—	—	—	52	1
> 5 år	—	—	—	775	14
Totalt	5 374	4,9	100	5 374	100

Likviditet

Koncernens likvida medel och outnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 105,1 Mkr (325,9).

Händelser efter periodens utgång

Balder har per den 1 juli förvärvat fastigheterna Göteborg Inom vallgraven 15:3 samt Nacka Älta 9:130. Fastighetsvärdet uppgår till ca 185 Mkr och omfattar 6 216 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-juni till 27,8 Mkr (27,2), varav koncerninterna tjänster utgjorde 22,4 Mkr (27,2).

Moderbolagets likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick per den 30 juni till 103,7 Mkr (325,9) och fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 3 637,1 Mkr (970,1). Investeringarna under perioden uppgick till 0,5 Mkr (0,7).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2008 jan-juni	2007 jan juni	2007 jan-dec
Nettoomsättning	27,8	27,2	54,9
Administrationskostnader	-29,6	-26,5	-53,7
Rörelseresultat	-1,8	0,7	1,2
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	—	435,6	1 142,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	132,1	37,8	96,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-112,1	-37,1	-92,1
Värdeförändringar derivat, orealiserade	19,1	18,9	7,1
Resultat före skatt	37,3	455,8	1 155,4
Uppskjuten skatt	-10,9	-5,7	-4,3
Periodens/Årets resultat	26,4	450,1	1 151,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2008 30 juni	2007 30 juni	2007 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4,4	4,6	4,9
Finansiella anläggningstillgångar	4 592,8	1 000,6	4 641,8
Derivat	24,9	17,6	5,8
Kortfristiga fordringar	1 884,6	835,2	1 696,0
Kassa och bank	0,0	14,5	0,0
Summa tillgångar	6 506,7	1 872,5	6 348,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 232,3	1 540,1	2 241,1
Långfristiga skulder	2 823,9	300,0	2 833,5
Kortfristiga skulder	1 450,5	32,4	1 273,9
Summa eget kapital och skulder	6 506,7	1 872,5	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

Undertecknande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg, 28 augusti 2008
Fastighets AB Balder
Styrelsen

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2008 april-juni	2007 april-juni	2008 jan-juni	2007 jan-juni	2007/2008 juli-juni	2007 jan-dec
Hysesintäkter	157,4	174,8	309,7	345,8	642,2	678,3
Fastighetskostnader ¹⁾	-53,4	-53,5	-112,1	-117,6	-219,5	-225,0
Driftsöverskott	104,0	121,3	197,6	228,2	422,7	453,3
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	13,5	70,0	13,5	70,0	18,3	74,8
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-59,8	119,8	-51,9	169,3	345,6	566,8
Central administration	-5,2	-5,1	-10,3	-10,1	-21,2	-21,0
Övriga rörelseintäkter	2,6	—	5,4	—	7,4	2,0
Övriga rörelsekostnader	-2,3	—	-4,6	—	-6,4	-1,8
Andel i resultat från intressebolag	35,0	0,6	61,3	0,7	153,2	92,5
Rörelseresultat	87,7	306,5	211,0	458,1	919,6	1 166,7
Räntenetto	-69,4	-65,5	-134,5	-127,6	-266,0	-259,1
Värdeförändringar derivat, orealiserade	29,2	21,1	19,1	18,9	7,2	7,1
Resultat före skatt	47,4	262,0	95,6	349,5	660,8	914,7
Aktuell skatt	-0,5	-0,1	-0,7	-0,1	-6,9	-6,3
Uppskjuten skatt	-12,9	-51,2	-18,8	-79,4	-63,0	-123,6
Periodens/Årets resultat	34,0	210,8	76,1	270,0	590,9	784,8
Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Förvaltningsresultat före skatt	40,8	50,6	75,1	90,6	163,8	179,2
Resultat efter skatt per aktie, kr ²⁾	2,10	12,99	4,69	16,65	36,44	48,39

¹⁾ Fastighetskostnader

Driftskostnader	-27,9	-32,4	-62,7	-73,9	-122,3	-133,6
Underhåll	-7,1	-4,0	-13,4	-9,2	-25,4	-21,2
Tomträttsavgäld	-2,3	-3,5	-4,6	-7,3	-10,5	-13,2
Fastighetsskatt	-9,1	-7,3	-17,0	-13,8	-34,2	-31,0
Fastighetsadministration	-7,0	-6,3	-14,3	-13,3	-27,1	-26,0
Summa fastighetskostnader	-53,4	-53,5	-112,1	-117,6	-219,5	-225,0

Data per aktie ²⁾

	2008 april-juni	2007 april-juni	2008 jan-juni	2007 jan-juni	2007/2008 juli-juni	2007 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier, tusental	16 198	16 220	16 209	16 220	16 214	16 220
Resultat efter skatt, kr	2,10	12,99	4,69	16,65	36,44	48,39
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,52	3,12	4,64	5,58	10,10	11,05
Driftsöverskott, kr	6,42	7,48	12,19	14,07	26,07	27,95
Utestående antal aktier, tusental	15 945	16 220	15 945	16 220	15 945	16 220
Fastigheter verkligt värde, kr	437	433	437	433	437	417
Eget kapital, kr	145,90	109,17	145,90	109,17	145,90	140,91
Börskurs per bokslutsdagen, kr	66,75	105,00	66,75	105,00	66,75	80,00

²⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Nyckeltal

Mkr	2008 jan–juni	2007 jan–juni	2007/2008 juli–juni	2007 jan–dec
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde, kr/kvm	1 254	967		1 193
Hysesintäkter, kr/kvm	1 175	873		1 107
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	90		93
Överskottsgrad, %	64	66		67
Verkligt värde, kr/kvm	12 960	9 290		12 275
Antal fastigheter	118	129		121
Uthyrningsbar yta, tkvm	538	756		551
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	6,1	20,1	28,8	41,5
Avkastning totalt kapital, %	5,7	9,5	12,2	15,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6	1,7
Soliditet, %	29,4	24,3	29,4	30,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	3,0		2,2
Belåningsgrad, %	75,8	76,4		74,6
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	75,1	90,6	163,8	179,2

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2008 30 juni	2007 30 juni	2007 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 918,2	6 973,3	6 710,1
Rörelsefastigheter	48,4	48,8	48,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	4,4	4,7	5,0
Andelar i intressebolag	667,3	0,7	605,9
Uppskjuten skattefordran	87,5	151,4	107,4
Derivat	24,9	17,6	5,8
Kortfristiga fordringar	154,2	73,5	99,1
Likvida medel	1,4	14,5	0,7
Summa tillgångar	7 906,3	7 284,5	7 582,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 326,5	1 770,7	2 285,5
Långfristiga skulder ¹⁾	4 954,9	5 226,1	4 763,1
Kortfristiga skulder ¹⁾	624,9	287,8	533,6
Summa eget kapital och skulder	7 906,3	7 284,5	7 582,2
¹⁾ Varav räntebärande skulder	5 374,0	5 366,0	5 039,6
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	5 102,9	5 945,2	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-juni			270,0	270,0
Utgående eget kapital 2007-06-30	16,2	779,3	975,2	1 770,7
Resultat juli-december			514,8	514,8
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-juni			76,1	76,1
Utdelning			-16,2	-16,2
Förvärv av egna aktier			-19,0	-19,0
Utgående eget kapital 2008-06-30	16,2	779,3	1 531,0	2 326,5

Segmentsinformation

Mkr	2008 jan-juni	2007 jan-juni	2007/2008 juli-juni	2007 jan-dec
Hyresintäkter				
Stockholm	135,8	133,7	270,7	268,6
Göteborg	131,2	132,7	269,6	271,2
Malmö	29,9	47,5	61,9	79,5
Riks	12,8	31,8	40,1	59,1
Totalt	309,7	345,8	642,3	678,3
Driftsöverskott inkl värdeförändring fastigheter				
Stockholm	78,1	152,6	174,0	248,6
Göteborg	47,1	138,1	429,9	520,8
Malmö	30,8	141,6	101,8	212,6
Riks	3,1	35,2	80,9	112,9
Totalt	159,2	467,5	786,6	1 095,0

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2008 jan–juni	2007 jan–juni	2007 jan–dec
Driftsöverskott	197,6	228,2	453,3
Övriga rörelseintäkter och kostnader	0,8	—	0,2
Centrala administrationskostnader	–10,3	–10,1	–21,0
Återläggning av avskrivningar	1,5	1,3	3,1
Justeringsposter	—	–2,0	—
Betalt finansnetto	–141,5	–130,6	–265,4
Betald skatt	–2,9	–13,3	–13,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	45,2	73,5	156,7
Förändring rörelsefordringar	–55,0	–22,5	–54,0
Förändring rörelseskulder	–48,4	–57,8	49,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–58,2	–6,8	152,5
Förvärv av fastigheter	–439,9	–163,1	–750,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–0,5	–0,8	–1,9
Förvärv av uppskjuten skattefordran/skuld	0,4	—	—
Investering i befintliga fastigheter	–65,1	–93,8	–177,7
Försäljning av fastigheter	257,8	470,6	1 393,9
Förvärv av intressebolag	–0,1	—	–100,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–247,4	212,9	363,7
Utdelning	–16,2	—	—
Förvärv av egna aktier	–19,0	—	—
Upptagna lån	570,1	436,2	936,0
Amortering av lån	–228,5	–630,3	–1 454,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	306,3	–194,1	–518,0
Periodens/Årets kassaflöde	0,7	12,0	–1,8
Likvida medel vid periodens/årets början	0,7	2,5	2,5
Likvida medel vid periodens/årets slut	1,4	14,5	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 8.30 den 28 augusti 2008.

Kontakt

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

Ekonomisk information

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

Definitioner

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

Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2008 28 nov 2008

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

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

Regionkontor **Stockholm** Anderstorpsvägen 10 · 171 54 Solna · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779
Göteborg Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99
Malmö Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 94

Uthyrning 020-151 151

Kundservice 0774-49 49 49