

Fastighets AB Balder Bokslutskommuniké 2008

- Förvaltningsresultat före skatt ökade med 9 procent till 195,0 Mkr (179,2) motsvarande 12,20 kr (11,05) per aktie
- Förvaltningsresultat före skatt för kvartal fyra 2008 ökade med 99 procent till 64,4 Mkr (32,3)
- Hyresintäkterna uppgick till 632,6 Mkr (678,3)
- Resultat efter skatt uppgick till -387,7 Mkr (784,8), motsvarande -24,25 kr (48,39) per aktie
- Eget kapital uppgick till 117,76 kr (140,91) per aktie
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för 2008 (1,00)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balders fastighetsbestånd hade per sista december 2008 ett verkligt värde om cirka 7 100 Mkr (6 800). Balderaktien är noterad på OMX Nordiska listan Small Cap.



Mercurius 1, Borås



Bokslutskommuniké 2008

Affärsidé

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

Händelser under året

Balder har under året sålt 9 fastigheter för 258 Mkr och förvärvat 10 fastigheter för 679 Mkr. Försäljningarna genererade en vinst på 14 Mkr (75) vilket översteg vår värdering med 5,5 procent. Uthyrningsbar yta har netto under året ökat med cirka 2 700 kvm och hyresvärdet för hela portföljen har ökat med 65 Mkr. Balders hyresvärde har ökat till 1 298 kr/kvm (1 193). Ökningen av hyresnivån beror på höjda hyresnivåer generellt i beståndet samt fastighetsförvärv med innerstadslägen.

Under kvartal 4 har två fastigheter i Uddevalla förvärvats som omfattar cirka 9 300 kvm. Fastigheterna har åsatts ett värde på 55 Mkr. Ett nybyggnadsprojekt färdigställdes under slutet av året avseende bostäder i Alingsås, omfattande cirka 3 200 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd.

Den utan jämförelse största händelsen under året har varit den finanskris som eskalerade under sista kvartalet. Finanskrisen har inneburit en kreditåtstramning. Kreditåtstramningen och den finansiella oro som råder i Sverige och i omvärlden just nu, har medfört att tillgången på tillgänglig likviditet är begränsad. Bristen på likviditet medför att möjligheten att starta nya projekt har avstannat och möjligheten att genomföra fastighetsaffärer har försvårats under det sista kvartalet. Riksbankens kraftiga sänkningar av reporäntan och andra stödåtgärder har ännu inte medfört någon markant skillnad på möjligheten att få finansiering.

Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år

Resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 195,0 Mkr (179,2), vilket motsvarar 12,20 kr (11,05) per aktie. I förvaltningsresultatet ingår förvaltningsresultat från intressebolag med 59,1 Mkr (5,8). Årets resultat efter skatt uppgick till -387,7 Mkr (784,8) motsvarande -24,25 kr (48,39) per aktie.

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 13,5 Mkr (74,8) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -214,3 Mkr (566,8) och räntederivat med -332,5 Mkr (7,1) samt resultat från andelar i intressebolag om -83,8 Mkr (92,5).

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 632,6 Mkr (678,3). Kontraktsportföljen bedöms per 31 december 2008 att ha ett hyresvärde på helårsbasis om 707 Mkr (642). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 298 kr/kvm (1 193). Ökningen av hyresnivån beror på höjda hyresnivåer generellt i beståndet samt fastighetsförvärv med innerstadslägen. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 94 procent (93). Det totala hyresvärdet för uthyrda lokaler per den 31 december uppgick till 44 Mkr (46) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 209,4 Mkr (225,0). 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. För ytterligare information se sidan 12.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Vid årsskiftet har Balder genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. För att säkerställa Balders interna värdering har fastigheter motsvarande cirka 30 procent av internt bedömda verkliga värden värderats av Newsec. Urvalet för de externa värderingarna har genomförts för att på bästa sätt kunna matcha Balders totala fastighetsportfölj avseende geografisk placering och fastighetstyp. Den externa värderingen understeg Balders interna värdering med 1,2 procent vilket indikerar att Balders värdering överensstämmer bra på portföljnivå med den externa värderingen. Under 2008 har 9 fastigheter (31) sålts för ett pris som översteg vår interna värdering med 5,5 procent. Försäljningspriset om 257,9 Mkr (1 806,9) genererade 13,5 Mkr (74,8) i realiserat resultat.

Balders uppfattning är att säljare och köpare idag kan enas om en fastighets värde. Vår uppfattning är att kreditåstramningen är anledningen till att transaktionsvolymen minskat. Balders bedömning är att avkastningskraven har fortsatt att öka under slutet av 2008.

Balders genomsnittliga avkastningskrav uppgår i den interna värderingen till 6,9 procent. För att säkerställa kassaflödet i de interna värderingarna har fastigheternas resultat för 2008 jämförts med använt kassaflöde, enligt tabell nedan.

Totalt fastighetsbestånd ¹⁾

Mkr	Enligt värdering	kr/kvm	Enligt resultat-räkning 2008	kr/kvm
Hyra inklusive vakans	707	1 294	684	1 254
Vakans	-44	-80	-44	-80
Indexhöjning nästkommande år			18	33
Hyresintäkter	663	1 214	658	1 207
Drift och underhåll	-148	-272	-156	-287
Fastighetsskatt	-34	-63	-33	-60
Tomträttsavgäld	-7	-13	-7	-13
Återläggning av faktisk administration			27	50
Fastighetsadministration			-16	-30
Antagen vakanssänkning på 10 år	10	19	10	19
Driftsnetto	484	886	483	886
Värdering exklusive projekt	7 046	12 931	7 046	12 931
Direktavkastning, %	6,9		6,9	

¹⁾ Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid årets slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden.

Region	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Stockholm	7,25–10,20	5,25–8,20	6,8
Göteborg	7,50–13,00	5,50–11,00	6,9
Malmö	8,50–10,00	6,50–8,00	7,0

Vid Balders interna värdering värderas varje fastighet genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar. Kassaflödet marknadsanpassas genom att ta hänsyn till eventuella förändringar i uthyrningsnivåer och uthyrningsgrad såväl som drifts- och underhållsbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 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. När antalet jämförbara transaktioner är begränsat ökar osäkerheten i värderingarna såväl som i värdeförändring-

arna. Balder följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar av fastigheter, vilket givit oss ytterligare vägledning.

Per 31 december 2008, efter Balders interna värdering, uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 7 038,4 Mkr (6 710,1), vilket innebär en realiserad värdeförändring om –214,3 Mkr (566,8). Balders totala fastighetsvärde uppgick till 7 085,9 Mkr (6 758,3), varav 47,5 Mkr (48,2) avser rörelsefastigheter som redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under året till 23,0 Mkr (21,0).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder har tre intressebolag, Corem Property Group AB, vilket är noterat på NGM Equity, som äger huvudsakligen industri-, lager- och logistikfastigheter, Akroterion Fastighets AB, som äger större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm samt Tulia AB som äger ett antal kontorsfastigheter i huvudsak innanför tullarna i Stockholm. Akroterion ägs tillsammans med GE Real Estate Sweden AB och Tulia ägs tillsammans med André Åkerlund AB. I augusti 2008 har Corem genomfört en nyemission vilket innebär att Balders ägarandel minskat från 38,0 procent till 35,8 procent. Utspädningen påverkar Balders resultat med –4,6 Mkr, vilket ingår i andel i resultat från intressebolag per 31 december 2008.

Balders andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden, vilket betyder att i resultaträkningen redovisas koncernens andel av förändringar i intressebolagens nettotillgångar. Nedan följer en beskrivning av vad Balders resultat från andelar i intressebolag består av.

Balders del av förvaltningsresultat i intressebolag uppgick under 2008 till 59,1 Mkr (5,8). Den kraftiga ökningen av förvaltningsresultatet beror främst på att under 2007 ingick Corem och Akroterion endast under en kortare period som intressebolag. Resultat från intressebolag har påverkats av negativa realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat, till viss del motverkat av realiserade vinster avseende kapitalplaceringsaktier. Balders del av dessa realiserade värdeförändringar uppgår till –159,7 Mkr (47,5), varav fastigheter svarar för –112,1 Mkr (47,5), före skatt. De realiserade negativa värdeförändringarna medförde att Balders resultat från intressebolag efter skatt uppgår till –83,8 Mkr (92,5).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –598,0 Mkr (–252,0) varav –332,5 Mkr (7,1) avser realiserade värdeförändringar på räntederivat. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge.

Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,9 procent (4,8) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivat. Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna minska med 7,9 Mkr respektive öka med 7,4 Mkr.

Skatt

Balder redovisar för året en aktuell skattekostnad om –1,5 Mkr (–6,3) och en uppskjuten skatteintäkt om 95,1 Mkr (–123,6) vilket främst hänför sig till orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Aktuell skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 28 procent. Aktuell skatt uppstår endast i undantagsfall för Balder på grund av möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna samt nyttjande av befintliga underskottsavdrag. För de få dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsförutsättningar inte föreligger uppkommer aktuell skatt. Under året utnyttjade underskottsavdrag uppgår till 68 Mkr.

Koncernens uppskjutna skatt har beräknats med den från 2009 gällande lägre skattesatsen om 26,3 procent. Omvärderingen av Balders uppskjutna skattefordran har påverkat koncernen med –13 Mkr. Kvarvarande skattemässiga underskott uppgår till cirka 1 250 Mkr (1 320) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter och räntederivat uppgår till cirka –480 Mkr (–940). Uppskjuten skattefordran beräknas med 26,3 procent på nettot av dessa poster och uppgår till 202 Mkr (107).

Fjärde kvartalet 2008

Förvaltningsresultat före skatt för fjärde kvartalet 2008 uppgick till 64,4 Mkr (32,3) där Balders andel av förvaltningsresultat från intressebolag ingår med 20,8 Mkr (4,5). Förvaltningsresultatets kraftiga förbättring beror på att Balders driftsöverskott har ökat genom att hyresintäkterna har haft en positiv utveckling samtidigt som fastighetskostnaderna är lägre jämfört med samma period föregående år.

Hyresintäkterna uppgick till 166,0 Mkr (153,8) och fastighetskostnaderna till 50,7 Mkr (54,9) vilket ger ett driftöverskott för perioden på 115,3 Mkr (98,9). I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med –119,3 Mkr (52,9) och andelar i resultat från intressebolag med –98,8 Mkr (91,6). Finansnettot inklusive värdeförändringar på derivat uppgick till –340,6 Mkr (–71,3).

Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till –359,6 Mkr (231,2).

Balders fastighetsinnehav

Balder ägde per 31 december 122 fastigheter (121) med en uthyrningsbar yta om cirka 553 000 kvm (551 000) till ett värde om 7 085,9 Mkr (6 758,3), varav 47,5 Mkr (48,2) avser rörelsefastigheter. Balders totala hyresvärde per 31 december 2008 uppgick till 707 Mkr (642). Efter genomförda försäljningar under året har Balders fastighetsinnehav koncentrerats till Stockholm, Göteborg och Malmö. Segmentet Riks har på så sätt upphört.

Balders fastighetsbestånd per 2008-12-31 ¹⁾

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Fastighetsbestånd fördelat per region							
Stockholm	42	229 011	315	1 377	291	92	3 058
Göteborg	67	260 471	303	1 162	286	94	3 030
Malmö	11	55 081	89	1 609	86	97	958
Totalt	120	544 563	707	1 298	663	94	7 046
Projektfastigheter	2	8 799			0		40
Totalt inklusive projektfastigheter							
projektfastigheter	122	553 362	707	1 298	663	94	7 086

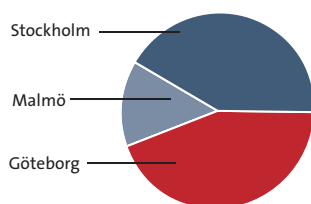
Fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori

Kontor	59	318 112	443	1 391	409	92	4 334
Handel/Restaurang	26	89 775	122	1 358	117	96	1 240
Industri/Lager	3	11 198	8	675	7	99	55
Bostäder	16	47 032	49	1 047	47	95	531
Övrigt	16	78 446	85	1 088	83	97	886
Totalt	120	544 563	707	1 298	663	94	7 046
Projektfastigheter	2	8 799			0		40
Totalt inklusive projektfastigheter							
projektfastigheter	122	553 362	707	1 298	663	94	7 086

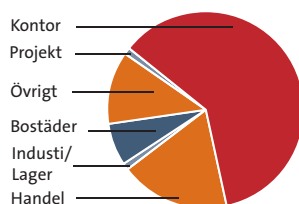
¹⁾ Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid årets slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden.

Fördelningen av redovisat värde per region var Stockholm 43 procent, Göteborg 43 procent och Malmö 14 procent. Av redovisat värde avser cirka 61 procent kontorsfastigheter, 18 procent handelsfastigheter, 7 procent bostäder, 1 procent industri/lager, 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.

Investeringar

Under året har totalt 787 Mkr (928) investerats varav 679 Mkr (750) avser förvärv och 108 Mkr (178) avser investeringar i befintliga fastigheter. Av de totala investeringarna avser 337 Mkr (495) Stockholm, 282 Mkr (416) Göteborg och 168 Mkr (17) Malmö.

I december har ett nybyggnadsprojekt avseende bostäder i Alingsås färdigställt.

Fastigheten har en yta på 3 200 kvm, innehåller 47 lägenheter och är fullt uthyrd.

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2008		2007	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd vid årets början	6 758,3	121	6 997,0	128
Investeringar i befintliga fastigheter	108,1	—	177,7	—
Förvärv	679,2	10	750,3	24
Försäljningar	-244,4	-9	-1 732,1	-31
Avskrivningar på rörelsefastigheter	-1,1	—	-1,4	—
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-214,3	—	566,8	—
Fastighetsbestånd vid årets slut	7 085,9	122	6 758,3	121

Aktien och ägarna

Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på OMX Nordiska listan Small Cap. Under året omsattes totalt 1 088 000 aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 4 300 aktier per dag. Vid årets slut var Balders börskurs 40,50 kr (80,00), vilket innebär att bolagets börsvärde uppgick till 657 Mkr (1 298).

Återköp egna aktier

Under 2008 begärde styrelsen och fick mandat från bolagsstämman att köpa tillbaka egna aktier. Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att längst fram till nästa årsstämma förvärva egna aktier av serie B. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolagets innehav av egna aktier av serie B efter förvärvet uppgår till högst en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Syftet med återköpsprogrammet är att bidra till ökat aktieägarvärde. Under året har Balder återköpt 476 600 aktier till en genomsnittskurs av 70,22 kronor. Balder ägde inga egna aktier före återköpsprogrammet.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Balder uppgår till 16 219 640 kronor fördelat på 16 219 640 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona, varvid 1 871 572 av serie A och 14 348 068 av serie B. Av B-aktien är 476 600 återköpta per den 31 december 2008, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 15 743 040. 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 antalet av denne ägda och företrädna aktier.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet 2008/2009 till 1 772 (2 054). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 46,0 procent av kapitalet och 60,2 procent av rösterna.

Ägarförteckning per 2008-12-31

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	4 266 256	4 752 238	29,3	27,6
Andra AP-fonden	—	1 448 774	1 448 774	8,9	4,4
Länsförsäkringar fastighetsfond	—	791 470	791 470	4,9	2,4
Rahi, Sharam med bolag	—	262 322	262 322	1,6	0,8
Länsförsäkringar Skåne	—	150 000	150 000	0,9	0,5
Arion Custody Services HF	—	94 200	94 200	0,6	0,3
Dexia Bil Customer Account	—	55 063	55 063	0,4	0,2
Stefan Edberg	—	52 600	52 600	0,3	0,2
Övriga	2 491	667 216	669 707	4,1	2,1
Totalt utestående aktier	1 871 572	13 871 468	15 743 040	97,1	98,6
Återköpta egna aktier	—	476 600	476 600	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 31 december till 1 854,0 Mkr (2 285,5), motsvarande 117,76 kr (140,91) per aktie. Soliditeten uppgick till 23,3 procent (30,1). Soliditeten exklusive räntederivat uppgick till 27,4 procent (30,1).

Räntebärande skulder

Balders räntekostnader har under året ökat på grund av en högre marknadsränta. Balders räntekostnader är beroende av utvecklingen av marknadsräntan samt bankens marginal. Årsgenomsnittet av marknadsräntan, vilket i Balders fall oftast är Stibor 1 vecka, har mellan 2007 och 2008 ökat med 0,75 procentenheter, vilket är den främsta orsaken till att räntekostnaderna ökat med 6,4 Mkr. Att räntekostnaderna enbart ökat med 2,4 procent samtidigt som marknadsräntan ökat med 17 procent beror på att Balder har använt sig av stängningsbara swapar och räntetak från och med 2007.

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 5 515 Mkr (5 013). Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 31 december till 6,1 år (5,7). Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 december uppgick till 4,9 procent (5,0) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 6 månader (9). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 81 procent (77). Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna minska med 7,9 Mkr respektive öka med 7,4 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 –332,5 Mkr (7,1). Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Marknadsvärdet på Balders räntederivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Om nämnda derivat inte avyttras under löptiden så är summan av marknadsvärdeförändringarna alltid noll kronor vid löptidens slut.

Ränte- och låneförfallostruktur 2008-12-31

År	Mkr	Räntebindning Ränta, %	Andel, %	Kreditbindning Mkr	Andel, %
Inom ett år	4 459	4,7 ¹⁾	80,8	2 026	36,7
1–2 år	329	5,5	6,0	1 698	30,8
2–3 år	727	6,0	13,2	945	17,1
3–4 år	—	—	—	—	—
4–5 år	—	—	—	283	5,1
> 5 år	—	—	—	563	10,2
Totalt	5 515	4,9	100,0	5 515	100,0

¹⁾ Inkuderar upplupen räntedel i swapavtal, som innebär att Balder netto betalar fast ränta..

Likviditet

Koncernens likvida medel och outnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 85,1 Mkr (149,3).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Balder har centraliserat koncernens kreditförsörjning, riskhantering och cash management genom att moderbolaget innehar funktionen som internbank. Omsättningen i moderbolaget uppgick för 2008 till 52,8 Mkr (54,9), varav koncerninterna tjänster utgjorde 45,0 Mkr (52,5).

Årets resultat efter skatt uppgick till –212,5 Mkr (1 151,1) i resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med –332,5 Mkr (7,1).

Moderbolagets likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick per den 31 december till 84,3 Mkr (148,6) och fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 3 626,6 Mkr (3 618,1). Investeringarna under perioden uppgick till 0,9 Mkr (1,9).

Utdelningsförslag

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning (1,00) lämnas för verksamhetsåret 2008.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2008 okt–dec	2007 okt–dec	2008 jan–dec	2007 jan–dec
Nettoomsättning	12,2	15,2	52,8	54,9
Administrationskostnader	–14,7	–15,4	–57,0	–53,7
Rörelseresultat	–2,5	–0,1	–4,2	1,2
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernbolag	—	706,8	—	1 142,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	74,6	34,6	275,3	96,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	–50,9	–36,4	–217,8	–92,1
Värdeförändringar derivat, orealiserade	–276,3	–6,1	–332,5	7,1
Resultat före skatt	–255,2	698,8	–279,3	1 155,4
Uppskjuten skatt	60,3	1,6	66,8	–4,3
Periodens/Årets resultat	–194,9	700,4	–212,5	1 151,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2008 31 dec	2007 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	3,7	4,9
Finansiella anläggningstillgångar	4 693,4	4 641,8
Derivat	—	5,8
Kortfristiga fordringar	1 773,3	1 696,0
Kassa och bank	0,0	0,0
Summa tillgångar	6 470,4	6 348,5
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 978,9	2 241,1
Långfristiga skulder	1 943,2	2 833,5
Derivat	326,7	—
Kortfristiga skulder	2 221,6	1 273,9
Summa eget kapital och skulder	6 470,4	6 348,5
Ställda säkerheter	3 267,0	2 923,2
Eventualförpliktelser	1 620,2	1 431,8

Övriga upplysningar

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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. Balders tio största hyresgäster står för endast 14,3 procent av de totala hyresintäkterna och ingen enskild hyresgäst står för mer än 2,5 procent.

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 är exponerad för en refinansieringsrisk dvs risken att inte kunna återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga. Samtliga lån som förfaller inom ett år avses att refinansieras.

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. När antalet jämförbara transaktioner är begränsat ökar osäkerheten i värderingarna såväl som i värdeförändringen. Balders värderingar har verifierats genom externa värderingar av Newsec för cirka 30 procent av värderat värde samt genom försäljningar för 258 Mkr, vilka överstigit Balders interna värdering med 5,5 procent. För att ytterligare underbygga våra värderingar så följer Balder noggrant de transaktioner som genomförts på marknaden för att stärka vår värdeuppfattning. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturer

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, 24 februari 2009

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2008 okt–dec	2007 okt–dec	2008 jan–dec	2007 jan–dec
Hysesintäkter	166,0	153,8	632,6	678,3
Fastighetskostnader ¹⁾	–50,7	–54,9	–209,4	–225,0
Driftsöverskott	115,3	98,9	423,2	453,3
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	—	4,8	13,5	74,8
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	–119,3	52,9	–214,3	566,8
Central administration	–7,7	–6,1	–23,0	–21,0
Övriga rörelseintäkter	1,1	2,0	7,8	2,0
Övriga rörelsekostnader	–1,0	–1,8	–6,6	–1,8
Andel i resultat från intressebolag	–98,8	91,6	–83,8	92,5
Rörelseresultat	–110,3	242,3	116,8	1 166,7
Räntenetto	–64,3	–65,2	–265,5	–259,1
Värdeförändringar derivat, orealiserade	–276,3	–6,1	–332,5	7,1
Resultat före skatt	–450,9	171,0	–481,3	914,7
Aktuell skatt	1,1	–5,9	–1,5	–6,3
Uppskjuten skatt	90,2	66,2	95,1	–123,6
Periodens/Årets resultat	–359,6	231,2	–387,7	784,8
Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Förvaltningsresultat före skatt	64,4	32,3	195,0	179,2
Resultat efter skatt per aktie, kr ²⁾	–22,84	14,26	–24,25	48,39
¹⁾ Fastighetskostnader				
Driftskostnader	–9,2	–10,2	–37,9	–46,6
Mediakostnader	–20,4	–23,8	–76,4	–87,0
Underhåll	–6,4	–7,1	–27,1	–21,2
Tomträttsavgäld	–2,5	–2,4	–9,5	–13,2
Fastighetsskatt	–6,4	–4,5	–32,0	–31,0
Fastighetsadministration	–5,8	–6,8	–26,5	–26,0
Summa fastighetskostnader	–50,7	–54,9	–209,4	–225,0

Data per aktie ²⁾

	2008 okt–dec	2007 okt–dec	2008 jan–dec	2007 jan–dec
Genomsnittligt antal aktier, tusental	15 745	16 220	15 985	16 220
Resultat efter skatt, kr	–22,84	14,26	–24,25	48,39
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	1,59	10,08	7,57	20,81
Förvaltningsresultat före skatt, kr	4,09	1,99	12,20	11,05
Driftsöverskott, kr	7,32	6,10	26,47	27,95
Utestående antal aktier, tusental	15 743	16 220	15 743	16 220
Fastigheter verkligt värde, kr	450	417	450	417
Eget kapital, kr	117,76	140,91	117,76	140,91
Börskurs per bokslutsdagen, kr	40,50	80,00	40,50	80,00

²⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Nyckeltal

Mkr	2008 jan–dec	2007 jan–dec
Fastighetsrelaterade		
Hyresvärde, kr/kvm	1 298	1 193
Hyresintäkter, kr/kvm	1 218	1 107
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93
Överskottsgrad, %	67	67
Verkligt värde, kr/kvm	12 805	12 275
Antal fastigheter	122	121
Uthyrningsbar yta, tkvm	553	551
Finansiella		
Avkastning eget kapital, %	–18,7	41,5
Avkastning totalt kapital, %	–2,8	15,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7
Soliditet, %	23,3	30,1
Soliditet exklusive räntederivat, %	27,4	30,1
Skuldsättningsgrad, ggr	3,0	2,2
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	72,2	69,7
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	195,0	179,2

¹⁾ Avser räntebärande skulder avseende fastigheter

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2008 31 dec	2007 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	7 038,4	6 710,1
Rörelsefastigheter	47,5	48,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	3,7	5,0
Andelar i intressebolag	527,9	605,9
Uppskjuten skattefordran	202,0	107,4
Derivat	—	5,8
Kortfristiga fordringar	125,7	99,1
Likvida medel	0,8	0,7
Summa tillgångar	7 945,9	7 582,2
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 854,0	2 285,5
Långfristiga skulder ^{1) 2)}	3 505,4	4 763,1
Derivat	326,7	—
Kortfristiga skulder ^{1) 2)}	2 259,8	533,6
Summa eget kapital och skulder	7 945,9	7 582,2
¹⁾ Varav räntebärande skulder	5 514,7	5 012,6
²⁾ Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	5 118,3	4 712,6
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	5 350,8	5 150,7
Aktier i intressebolag	417,8	—

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
Årets resultat			784,8	784,8
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
Utdelning			-16,2	-16,2
Återköp egna aktier			-33,5	-33,5
Förändring av intressebolags eget kapital			5,7	5,7
Årets resultat			-387,7	-387,7
Utgående eget kapital 2008-12-31	16,2	779,3	1 058,4	1 854,0

Segmentsinformation

Mkr	2008 okt-dec	2007 okt-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Hysesintäkter				
Stockholm	74,3	68,1	288,2	308,4
Göteborg	69,0	68,4	263,5	276,1
Malmö	22,6	17,4	80,8	93,9
Totalt	166,0	153,8	632,6	678,3
Driftsöverskott inklusive värdeförändring fastigheter				
Stockholm	77,0	48,4	205,0	317,9
Göteborg	-77,9	87,4	-25,0	536,6
Malmö	-3,1	20,7	42,4	240,5
Totalt	-4,0	156,6	222,4	1 095,0

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2008 jan–dec	2007 jan–dec
Driftsöverskott	423,2	453,3
Övriga rörelseintäkter och kostnader	1,2	0,2
Centrala administrationskostnader	–23,0	–21,0
Återläggning av avskrivningar	3,2	3,1
Betalt finansnetto	–275,9	–265,4
Betald skatt	–1,2	–13,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	127,5	156,7
Förändring rörelsefordringar	–26,5	–54,0
Förändring rörelseskulder	–22,0	49,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78,9	152,5
Förvärv av fastigheter	–679,2	–750,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–0,9	–1,9
Förvärv av uppskjuten skattefordran/skuld	–0,6	—
Investering i befintliga fastigheter	–108,1	–177,7
Försäljning av fastigheter ¹⁾	257,9	1 393,9
Investering i intressebolag ²⁾	–0,1	–100,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–531,0	363,7
Utdelning	–16,2	—
Förvärv av egna aktier	–33,5	—
Upptagna lån	764,7	936,0
Amortering av lån/Lösen av lån sålda fastigheter	–262,9	–1 454,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	452,2	–518,0
Årets kassaflöde	0,1	–1,8
Likvida medel vid årets början	0,7	2,5
Likvida medel vid årets slut	0,8	0,7

1) 2007 års försäljningar av fastigheter uppgick till 1 807 Mkr varav 413 Mkr erhöles 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.

2) 2007 års 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.

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts klockan 13.00 den 24 februari 2009.

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, ekonomisk 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

Årsredovisning 2008	vecka 20 2009
Årsstämma	26 maj 2009
Delårsrapport januari-mars 2009	26 maj 2009
Delårsrapport januari-juni 2009	27 aug 2009
Delårsrapport januari-september 2009	25 nov 2009

Årsredovisning och Årsstämma

Årsstämman kommer att hållas den 26 maj 2009 i Göteborg. Årsredovisningen för 2008 beräknas finnas tillgänglig för distribution och på Balders hemsida under vecka 20.

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 64

Uthyrning 020-151 151

Kundservice 0774-49 49 49