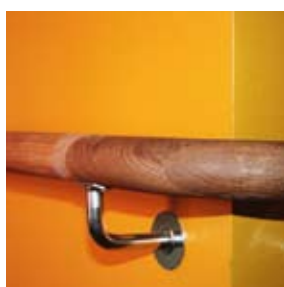
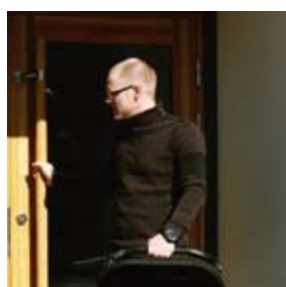




Årsredovisning 2008



# Innehåll

1	Balder i korthet	44	Förvaltningsberättelse
2	Översikt Balder	48	Finansiella rapporter
4	VD har ordet		
6	Affärsidé, mål och strategi	<b>Koncernen</b>	
8	Balders historik	48	Resultaträkning
10	Finansiering	49	Balansräkning
12	Fastighetsvärdering	50	Förändring eget kapital
16	Möjligheter och risker	51	Kassaflödesanalys
20	Aktien och ägarna	<b>Moderbolaget</b>	
24	Balders kunder	52	Resultaträkning
26	Organisation och medarbetare	53	Balansräkning
29	Miljö	54	Förändring eget kapital
30	Marknad	55	Kassaflödesanalys
32	Balders fastighetsbestånd	56	Noter
34	Region Stockholm	75	Revisionsberättelse
36	Region Göteborg	76	Bolagsstyrning
38	Region Malmö	80	Styrelse
40	Intressebolag	81	Ledning och revisor
		82	Fastighetsförteckning
			Definitioner och kalendarium

## Årsstämma

Årsstämman i Fastighets AB Balder (publ) äger rum den 26 maj 2009 klockan 10.00 på Elit Park Aveny Hotel, Kungssportsavenyn 36–38 i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast tisdagen den 19 maj 2009, dels anmäla sitt deltagande till bolaget per brev till Fastighets AB Balder, Box 53 121, 400 15 Göteborg, per telefon 031-10 95 70, fax 031-10 95 99 eller per e-post till eve.knight@balderfast.se. Anmälan skall vara Balder tillhanda senast den 19 maj 2009 klockan 16.00.

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

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste senast den 19 maj 2009 tillfälligt ha registrerat aktierna i eget namn i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Framsida: Björkhagen 1, Alingsås



**Fastighets AB Balder** är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balders fastighetsbestånd hade per 31 december 2008 ett verkligt värde om 7,1 Mdkr (6,8). Balderaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm Small Cap-listan.

# Balder i korthet

**Förvaltningsresultat före skatt** ökade med 9 procent till 195,0 Mkr (179,2)

**Hysesintäkterna** 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

**Orealiserade värdeförändringar** förvaltningsfastigheter och derivat uppgick till –546,8 Mkr (573,9)

**Styrelsen föreslår att ingen utdelning** lämnas för verksamhetsåret (1,00)

	2008	2007	2006	2005 <sup>1)</sup>
Hysesintäkter, Mkr	632,6	678,3	523,5	130,1
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	195,0	179,2	160,3	46,4
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	–200,8	641,6	212,0	143,6
Värdeförändringar räntederivat, Mkr	–332,5	7,1	–	–
Årets resultat, Mkr	–387,7	784,8	440,8	264,4
Fastigheter verkligt värde, Mkr	7 085,9	6 758,3	6 997,0	2 704,5
<b>Data per aktie</b>				
Årets resultat, kr	–24,25	48,39	28,12	20,35
Förvaltningsresultat före skatt, kr	12,20	11,05	10,23	3,57
Fastigheter verkligt värde, kr	450	417	431	195
Eget kapital, kr	117,76	140,91	92,52	61,55
Börskurs per bokslutsdag, kr	42,00	80,00	102,00	82,00

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005 <sup>1)</sup>
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hysesvärde, kr/kvm	1 298	1 193	952	1 038
Hysesintäkter, kr/kvm	1 218	1 107	859	976
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	90	94
Överskottsgrad, %	67	67	66	65
Verkligt värde, kr/kvm	12 805	12 275	8 854	8 911
Antal fastigheter	122	121	128	53
Uthyrbar yta, tkvm	553	551	790	301
<b>Finansiella</b>				
Avkastning eget kapital, %	–18,7	41,5	37,5	45,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7	2,0	2,6
Soliditet, %	23,3	30,1	20,6	29,2
Soliditet exklusive räntederivat, %	26,6	30,1	20,6	29,2

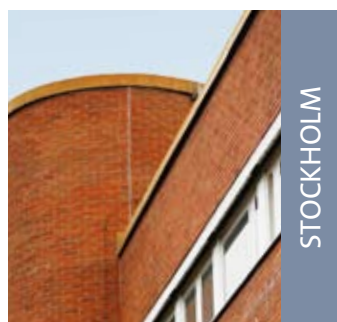
1) Eftersom koncernen startade sin verksamhet den 1 juli 2005 innefattar 2005 endast 6 månader, juli–december.

# Översikt Balder

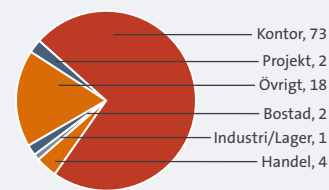
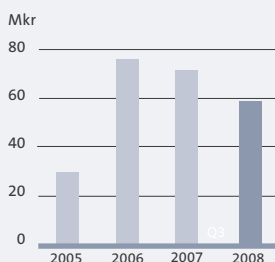
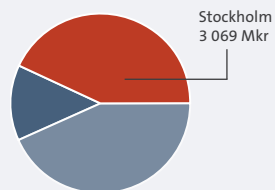
## Fastighetsvärde

## Förvaltningsresultat

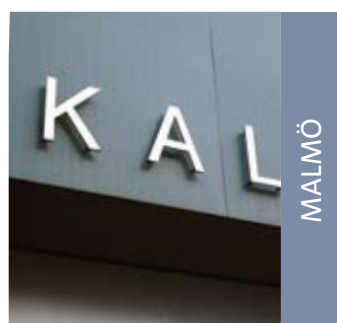
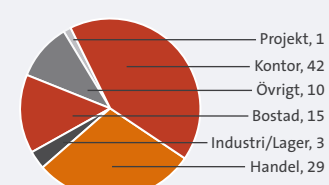
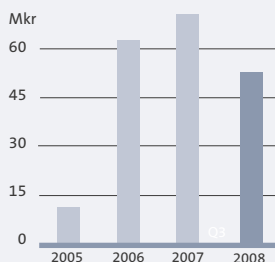
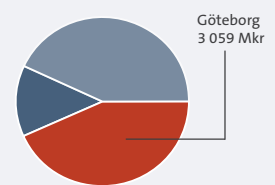
## Uthyrbar yta



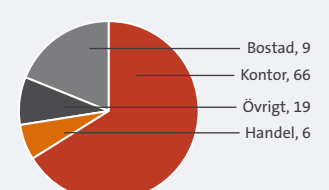
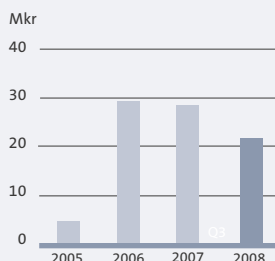
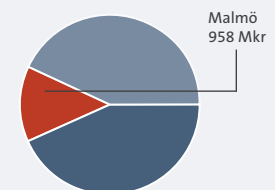
STOCKHOLM



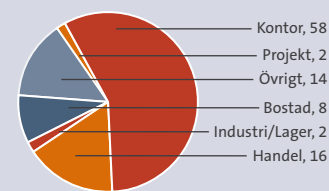
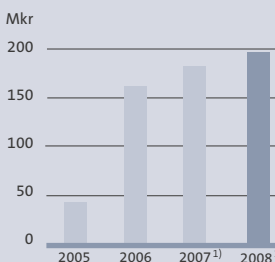
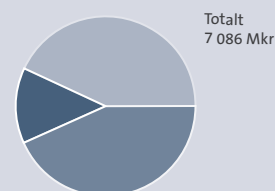
GÖTEBORG



MALMÖ



BALDER TOTALT



1) Förvaltningsresultat från intressebolag ingår med 59,1 Mkr (5,8)

## Nyckeltal

## Kortfattat

### Fastighetsbestånd 31 dec 2008

Antal fastigheter	43
Uthyrbar yta, kvm	234 343
Hyresvärde, kr/kvm	1 377
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92
Redovisat värde, kr/kvm	13 096
Redovisat värde, Mkr	3 069

**Region Stockholm** har under året flyttat sitt regionkontor till centrala Stockholm. Uthyrningsgraden har ökat under året. Stora investeringar har skett i nya kyl- och värmecentraler i fastigheterna vilket genererat besparingar både kostnads- och miljömässigt. Mer information om region Stockholm finns på sidorna 34–35.

### Fastighetsbestånd 31 dec 2008

Antal fastigheter	68
Uthyrbar yta, kvm	263 938
Hyresvärde, kr/kvm	1 162
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94
Redovisat värde, kr/kvm	11 586
Redovisat värde, Mkr	3 058

**Region Göteborg** har under året färdigställt en bostadsfastighet i Alingsås samt gjort stora ombyggnationer i ventilation- och klimaturrustningen för att kunna erbjuda våra kunder mer funktionella lokaler. På sidorna 36–37 finns mer information om regionen och fastigheterna tillhörande regionen.

### Fastighetsbestånd 31 dec 2008

Antal fastigheter	11
Uthyrbar yta, kvm	55 081
Hyresvärde, kr/kvm	1 609
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97
Redovisat värde, kr/kvm	17 393
Redovisat värde, Mkr	958

**Region Malmö** har under året gjort en omfattande ombyggnation samt tagit över driften för garaget i Spinneriet 8 i centrala Malmö. Inom samtliga områden i regionen har uthyrningsgraden förbättrats markant. Mer information om region Malmö finns på sidorna 38–39.

### Fastighetsbestånd 31 dec 2008

Antal fastigheter	122
Uthyrbar yta, kvm	553 362
Hyresvärde, kr/kvm	1 298
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94
Redovisat värde, kr/kvm	12 805
Redovisat värde, Mkr	7 086

**Balder** ägde 122 fastigheter till ett verkligt värde om 7,1 Mdkr med en uthyrningsbar yta om cirka 553 tkvm. Merparten av de anställda på Balders huvudkontor arbetar övergripande mot samtliga regioner och fastigheter inom Balders bestånd. Mer information gällande organisation, medarbetare och Balders fastighetsbestånd finns på sidorna 26–27 och 32–33.



Eriksbergsvillan, Sannegården 28:5, Göteborg

Under 2008 har Balder blivit ett effektivare fastighetsbolag. Via ett tidigare påbörjat konsolideringsarbete står vi på stabil grund och är väl rustade för framtiden. Vår kompetenta organisation och en bibehållen entreprenörsanda borgar också för fortsatta framgångar.

## VD har ordet

**E**fter ett par år av kraftig tillväxt påbörjade vi på Balder 2007 ett konsolideringsarbete. Fokus låg främst på ökad soliditet, renodlat ägande och en mer slimmad organisation. Detta arbete har vi fortsatt med under 2008 och idag, med facit i hand och under rådande finanskris, visade det sig vara ett klokt beslut.

Förvaltningsresultatet före skatt ökade med 9 procent till 195,0 Mkr (179,2), motsvarande 12,20 kr per aktie (11,05). Uthyrningsgraden har förbättrats ytterligare till 94 procent (93), kontraktportföljen bedöms per 31 december 2008 ha ett hyresvärde på helårsbasis om 707 Mkr (642) och vi har idag en bra mix av kunder inom flertalet olika branscher. Belåningsgraden för fastighetsbeståndet har ökat, från 70 procent 2007 till nuvarande 72 procent, vilket även på dagens marknad känns komfortabelt.

### **Kompetenta medarbetare**

Framgångarna hade dock aldrig varit möjliga utan Balders medarbetare som samtliga arbetat hårt och med råge levt upp till de nu högre ställda kraven. Korta beslutsvägar, hög medarbetarkompetens och en bibehållen entreprenörsanda är viktiga faktorer som bidragit till att Balder blivit ett ännu bättre och effektivare fastighetsbolag.

Vårt effektiviseringsarbete kommer att pågå även under 2009 som jag bedömer blir ett fortsatt tufft år. Det är svårt att idag överblicka de kort- och långsiktiga effekterna av lågkonjunkturen samt de strukturella problem som finns på kreditmarknaden. En förutsättning för investeringar är att det finansiella systemet åter börjar fungera, med banker som förmår låna ut pengar till vettiga villkor.

Jag vågar ändå påstå att Balder nu står väl rustat för framtiden och att vi i vårt målinriktade arbete anpassat oss till den rådande marknadssituationen.



#### **Nedskrivningar påverkade resultatet**

Vi har under 2008 reellt skrivit ned värdet på fastighetsbeståndet med sju procent, vilket påverkat årsresultatet negativt. Dessa värdeförändringar påverkar inte kassaflödet, men får i enlighet med IFRS ändå direkt genomslag i resultaträkningen. Huruvida dessa nedskrivningar är realistiska eller inte är svårt att avgöra, då det sedan hösten 2008 endast genomförts ett fåtal fastighetsaffärer i Sverige. Min erfarenhet och historien visar ändå på att fastigheter är en god investering över tiden.

Regeringen och Riksbanken har hittills gjort ett mycket gott arbete i den rådande situationen och vidtagit kraftfulla åtgärder. Det är min övertygelse att dessa åtgärder också tillslut kommer att få god effekt – inte minst i fastighetsbranschen, eftersom låga räntor är gynnsamt för fastighetsvärdena och överlag för Balders kunder.

#### **Positiva vindar**

Vårt framtida mål är att fortsätta växa inom regionerna Stockholm, Göteborg och Malmö där våra fastigheter finns på attraktiva lägen, men vi har inget specificerat tillväxtmål. På Balder värderar vi varje möjlighet till en god affär och om den kommer idag eller imorgon får framtiden utvisa. Det är just denna affärsstrategi som gjort oss framgångsrika och vårt fastighetsbestånd attraktivt, oberoende av hög- eller lågkonjunktur.

2009 blir med all säkerhet ett fortsatt tufft år, men möjligheten att göra goda fastighetsaffärer finns. Vi på Balder ser 2009 som ett år fullt av möjligheter och utmaningar och tycker oss trots allt känna svaga men positiva vindar.

Göteborg 20 april 2009  
Erik Selin, VD

”Vi på Balder ser 2009 som ett år fullt med möjligheter och utmaningar och tycker oss trots allt känna svaga men positiva vindar”

# Affärsidé

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

Med detta avser Balder:

#### **Skapa värden**

Balder skapar värden för ägarna (utdelning och värdetillväxt), kunderna (ändamålsenliga lokaler), medarbetarna (attraktiv arbetsgivare) och samhället (tillhandahålla lokaler).

#### **Förvärva, utveckla och förvalta**

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

#### **Kommersiella fastigheter**

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

#### **Storstadsregionerna**

Med storstadsregionerna avses Stockholm, Göteborg och Malmö med omnejd.



# Övergripande mål

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

## Finansiella mål

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

## Operativa mål

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

## Utdelningspolicy

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

# Strategi

Balder skapar värden för ägarna, kunderna, medarbetarna och samhället.

Detta gör Balder genom att vi:

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

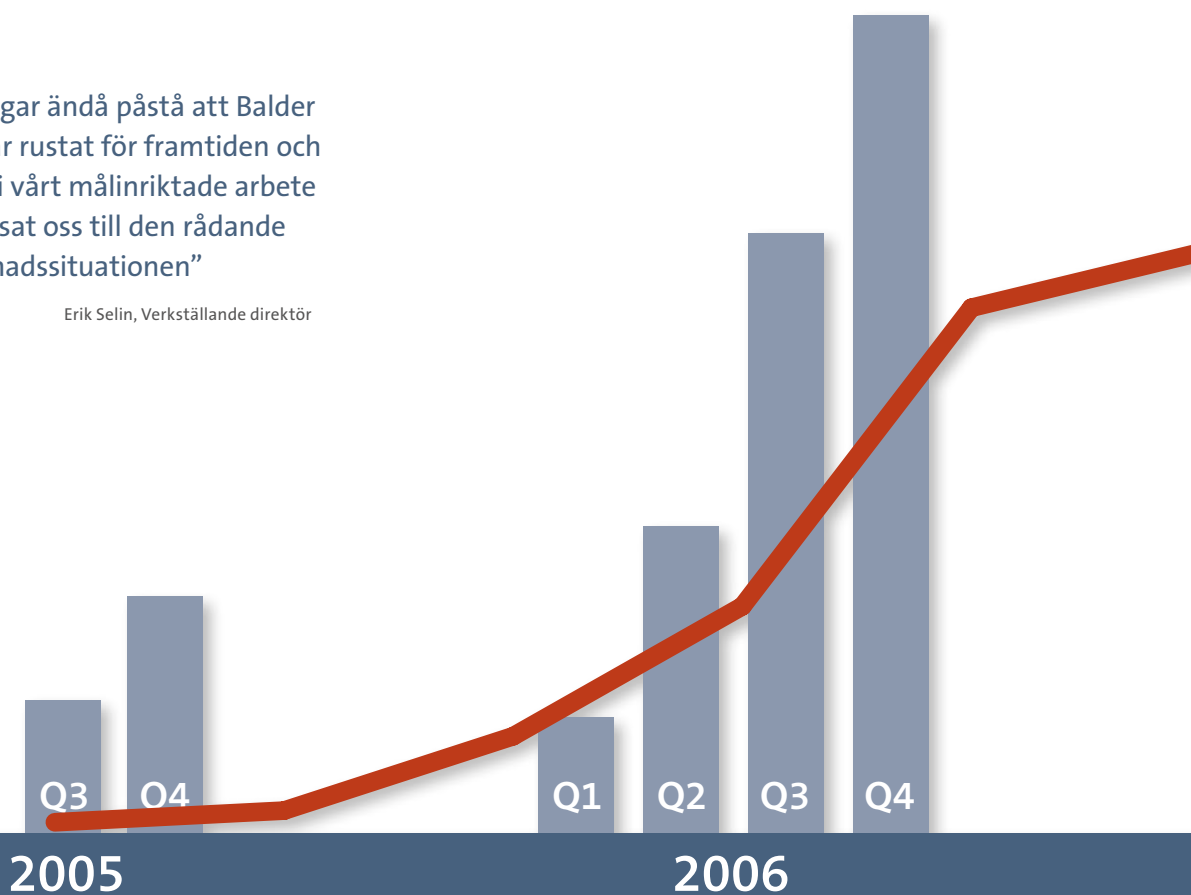
Fokus ligger på att utveckla och förädla kontors- och handelsfastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö med egen lokal representation. Balder arbetar aktivt med att förvärva fastigheter med utvecklingspotential och skapa tillväxt genom att investera och utveckla samt att effektivisera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

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

# Balders historik

”Jag vågar ändå påstå att Balder nu står rustat för framtiden och att vi i vårt målinriktade arbete anpassat oss till den rådande marknadssituationen”

Erik Selin, Verkställande direktör



## 2005

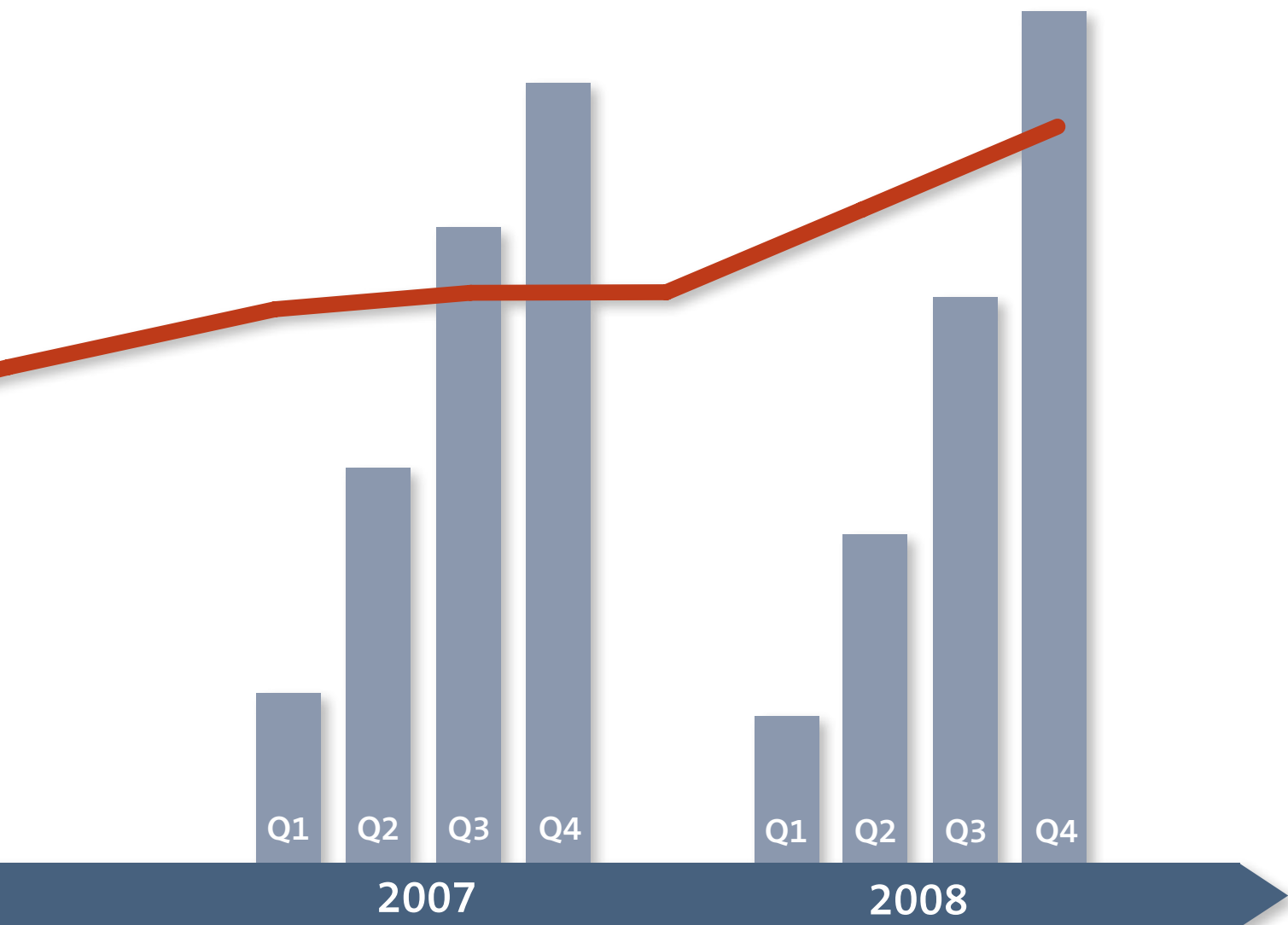
- Fastighets AB Balder bildades ur börsnoterade Enlight AB som i juni träffade en överenskommelse med ägarna till ett nybildat fastighetsbolag, om förvärv av samtliga aktier i fastighetsbolaget mot likvid i Enlight aktier. Enlight blev då ägare till 32 fastigheter med ett marknadsvärde om 2,0 Mdkr och med ett koncernmässigt eget kapital om cirka 590 Mkr. Därefter namnändrades Enlight AB till Fastighets AB Balder.
- Under 2005 förvärvade Balder ytterligare 21 fastigheter och hade per årets utgång ett fastighetsbestånd om 53 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 301 000 kvm till ett verkligt värde av 2,7 Mdkr.

## 2006

- Fastighets AB Balder åternoterades på Stockholmsbörsens O-lista. Balders organisation byggs upp med regionkontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.
- Under året förvärvades ett stort antal fastigheter. Balder ägde per den 31 december 128 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 790 000 kvm till ett verkligt värde om 7,0 Mdkr.

## 2007

- Fastighets AB Balder renodlar sitt fastighetsbestånd genom försäljningen av 29 industri- och lagerfastigheter till Corem Property Group AB, där Balder blir en stor ägare.
- Genom intressebolagen Tulia AB och Akroterion Fastighets AB sker förvärv av fastigheter i Stockholm.
- Under året tar Balder över stora delar av den tidigare externa förvaltningen.
- Per den 31 december ägde Balder 121 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 551 000 kvm till ett verkligt värde om 6,8 Mdkr.



#### 2008

- Under året har Balder förvärvat tio fastigheter och sålt nio fastigheter.
- Per den 31 december ägde Balder 122 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 553 000 kvm till ett verkligt värde om 7,1 Mdkr.

#### 2009

- Under första kvartalet 2009 har Balder träffat avtal om förvärv av två mindre bostadsfastigheter samt avyttrat två handelsfastigheter.

- Verkligt värde fastigheter
- Ackumulerat förvaltningsresultat

Att finansnettot enbart försämrats med 2,4 procent samtidigt som marknadsräntan ökat med 17 procent, beror på att Balder säkrat delar av sina räntebärande skulder.

# Finansiering

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

## Finansnetto

Balders räntekostnader har under året ökat på grund av en högre marknadsränta. Räntekostnaderna är beroende av utvecklingen av marknadsräntan samt kreditgivarnas 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 finansnettot försämrats med 6,4 Mkr. Att finansnettot enbart försämrats med 2,4 procent samtidigt som marknadsräntan ökat med 17 procent, beror på att Balder säkrat delar av sina räntebärande skulder.

## Räntebärande skulder

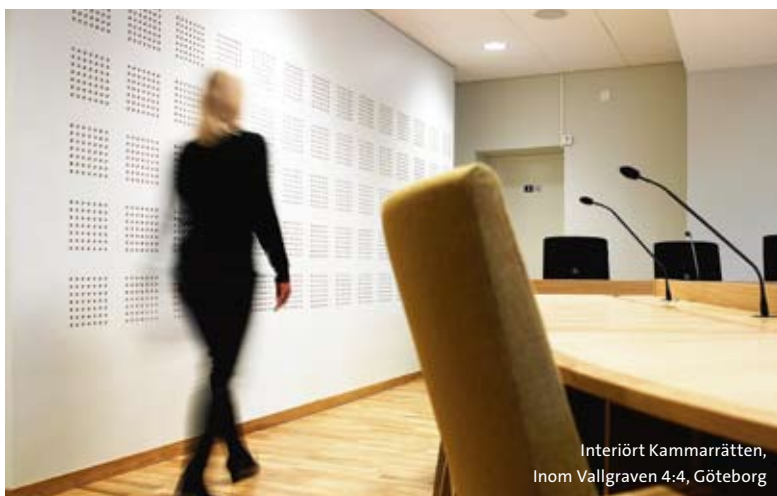
Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2008 till 5 515 Mkr (5 013). Av koncernens räntebärande skulder avser 300 Mkr ett femårigt förlagslån till fast ränta som emitterades 2006. Under året har nya lån tagits upp om 502 Mkr i samband med fastighetsköp.

Kreditbindningen, det vill säga förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av tabellen, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga löptiden på samtliga lån uppgick till 6,1 år (5,7).

## Ränte- och låneförfallostruktur 2008-12-31

År	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom ett år	4 459	4,7 <sup>1)</sup>	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
<b>Summa</b>	<b>5 515</b>	<b>4,9</b>	<b>100,0</b>	<b>5 515</b>	<b>100,0</b>

1) Inkluderar upplupen räntedel i swapavtal, vilket innebär att Balder netto betalar fast ränta.



Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Derivatens redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto, utan tillämpning av säkringsredovisning. När marknadsräntan avviker från den avtalade räntan på derivaten, uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde. Nämnda teoretiska över- eller undervärden är inte kassaflödespåverkande så länge de inte avyttras under löptiden. Värdeförändringarna på derivat uppgick under 2008 till –332,5 Mkr (7,1).

#### Finanspolicy

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

Finanspolicyens övergripande mål är:

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

#### Kapitalstruktur

Balders tillgångar per den 31 december 2008 uppgick till 7 946 Mkr (7 582). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 1 854 Mkr (2 286), motsvarande 117,74 kr per aktie (140,91) och dels med skulder om 6 092 Mkr (5 297) varav 5 515 Mkr (5 013) var räntebärande.

#### Likviditet

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

#### Finansiella mål

	Mål	Utfall
Soliditet, %	25,0	23,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,7
Avkastning eget kapital, %	10,8	–18,7

Per 31 december	2008	2007
Avkastning eget kapital, %	–18,7	41,5
Avkastning totalt kapital, %	–2,7	15,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7
Soliditet, %	23,3	30,1
Soliditet exklusive räntederivat, %	26,6	30,1
Genomsnittlig kreditbindningstid, år	6,1	5,7
Genomsnittlig räntebindningstid, månad	6	9
Genomsnittlig effektiv ränta, %	4,9	5,0

Balders uppfattning är att säljare och köpare kan enas om ett fastighetsvärde, men att kreditåtstramningen är anledningen till att transaktionsvolymen har minskat.

# Fastighetsvärdering

**F**örvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring. Det förutsätts att båda parter har agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas genom att nuvärdesberäkna respektive fastighets bedömda kassaflöde, dvs framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar, under tio år samt restvärdet år tio. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att hänsyn tas till eventuella förändringar i uthyrningsnivå och uthyrningsgrad. I kassaflödeskalkylerna har antagits en inflation om två procent.

## Hyresinbetalningar

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

## Drifts- och underhållsutbetalningar

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



Lindansaren 21, Stockholm



#### **Direktavkastningskrav**

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i värderingsmodellen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabellen nedan redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturer. När antalet jämförbara transaktioner är begränsat ökar osäkerheten i värderingarna såväl som i värdeförändringen. Balder följer löpande upp de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa våra interna värderingar. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar av fastigheter, vilket givit oss ytterligare vägledning.



För att säkerställa Balders interna värderingar har fastigheter motsvarande cirka 30 procent av internt bedömda verkliga värden värderats av Newsec. Den externa värderingen understeg Balders interna värdering med 1,2 procent, vilket indikerar att Balders värdering på portföljnivå har en god överrensstämmelse med den externa värderingen. Under 2008 har samtidigt nio fastigheter sålts för 258 Mkr, vilket översteg vår interna värdering med 5,5 procent.

Balders uppfattning är att säljare och köpare kan enas om ett fastighetsvärde, men att kreditåstramningen är anledningen till att transaktionsvolymen har minskat. Balders avkastningskrav i den interna värderingen har succesivt ökat under året och uppgick vid årsskiftet till 6,9 procent i genomsnitt. För att säkerställa kassaflödet i de interna värderingarna har fastigheternas resultat för 2008 jämförts med använt kassaflöde, enligt tabell.

#### Direktavkastning totalt fastighetsbestånd <sup>1)</sup>

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
<b>Hysesintäkter</b>	<b>663</b>	<b>1 214</b>	<b>658</b>	<b>1 207</b>
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
<b>Driftsöverskott</b>	<b>484</b>	<b>886</b>	<b>483</b>	<b>886</b>
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, %	Medelvärdet 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

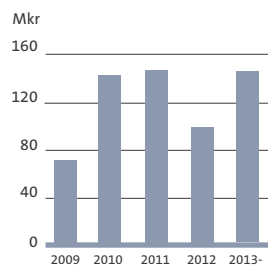
Per 31 december 2008, efter Balders interna värdering, uppgick förvaltningsfastigheternas verkliga värde till 7 038,4 Mkr (6 710,1), vilket innebär en realiserad värdeförändring om -214,3 Mkr (566,8). Balders totala fastighetsvärde uppgick till 7 085,9 Mkr (6 758,3), varav 47,5 Mkr (48,2) avser rörelsefastigheter,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

Balders största finansiella risk är att sakna finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar Balder kontinuerligt med att omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturen av lånen.

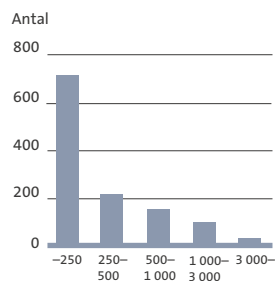
## Möjligheter och risker

**B**alders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal möjligheter och riskfaktorer. I känslighetsanalysen nedan redovisas effekterna på resultat före skatt. Effekterna antas inträffa vid 2009 års ingång och redovisas på helårsbasis. Redovisade resultateffekter skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av kompenserande åtgärder.

### Förfallostruktur kommersiella kontrakt



### Antal kontrakt per hyresvärde



### Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt, Mkr
Hysesintäkter	+/-1 procent	+/-7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-7,0
Räntenivå för räntebärande skulder	+/-1 procentenhet	-7,9/+7,4
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+2,0
Värdoförändringar fastigheter	+/-5 procent	+/-352,0

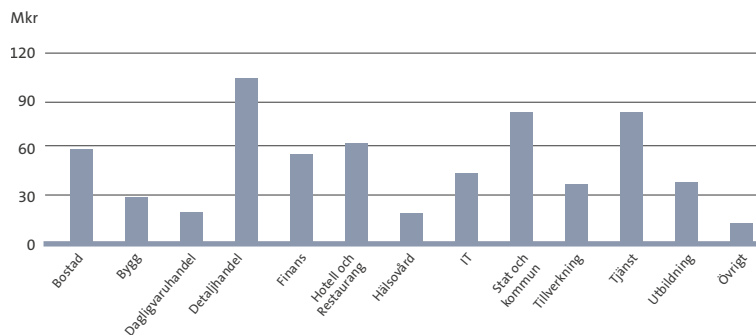
### Hyror och kunder

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, av Balders möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror samt av kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunktur-utvecklingen. Risker för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder samtidigt som vi försöker undvika att en eller ett fåtal kunder står för en för stor del av de totala hyresintäkterna.



Ale Torg, Nödinge 38:14, Ale

### Hyresvärde per bransch



Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 procent, vilket betyder att vakansen vid årsskiftet uppgick till 44 Mkr och är en möjlighet till potentiella nyuthyrningar. Balders tio största kunder svarar för cirka 15,0 procent av de totala hyresintäkterna. Det finns ingen enskild kund som individuellt står för över 3,0 procent. Den genomsnittliga kontraktstiden för de 10 största kunderna uppgick till 3,5 år. I tabellen framgår hur resultatet före skatt påverkas av en förändring på +/- 1 procent på hyresnivån respektive den ekonomiska uthyrningsgraden.

### Skuldförvaltning och riskhantering

Balders största finansiella risk är att sakna finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar Balder kontinuerligt med att omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 6,1 år.

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta med högre inflation och ökad ekonomisk tillväxt. Till viss del kompenseras kostnadsökningen av minskad vakans och högre hyresintäkter. Ökad intäktsnivå beror på ökad efterfrågan såväl som inflationsrelaterade hyresintäkter. Balder använder sig av räntederivat på portföljnivå för att på ett kostnadseffektivt sätt begränsa ränterisken. Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj, skulle räntekostnaderna minska med 7,9 Mkr respektive öka med 7,4 Mkr.

#### **Fastighetskostnader**

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

Balder påverkas inte fullt ut av förändringar i fastighetskostnader, då merparten av hyreskontrakten innehåller tillägg för fastighetsskatt och värme. Det innebär att Balder vidarefakturerar kunderna för utlagda kostnader. Balder har tecknat fastprisavtal för el och gas för att reducera osäkerheten kring dess prissättning.

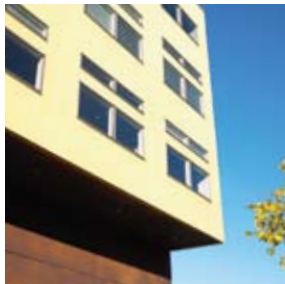
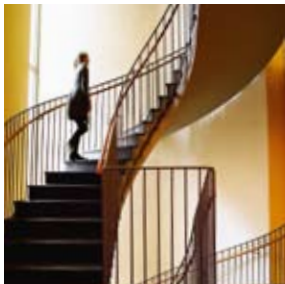
Balder arbetar kontinuerligt med att minska driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att öka kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och löpande uppföljning.

Av känslighetsanalysen framgår hur resultatet före skatt påverkas av en förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna.

#### **Värdeförändringar förvaltningsfastigheter**

Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturer. I tider när antalet transaktioner är begränsat ökar osäkerheten i värderingarna såväl som i värdeförändringen. Balder följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa våra interna värderingar. Utöver externa transaktioner diskuterar Balder löpande såväl köp som försäljningar av fastigheter med externa aktörer vilket givit oss ytterligare vägledning. Av känslighetsanalysen framgår att, vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent skulle resultatet före skatt påverkas med +/- 352 Mkr och soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 25,7 procent och vid en negativ värdeförändring uppgå till 20,8 procent.

Interiört Gårda fabriker, Gårda 15:1, Göteborg



# Aktien och ägarna

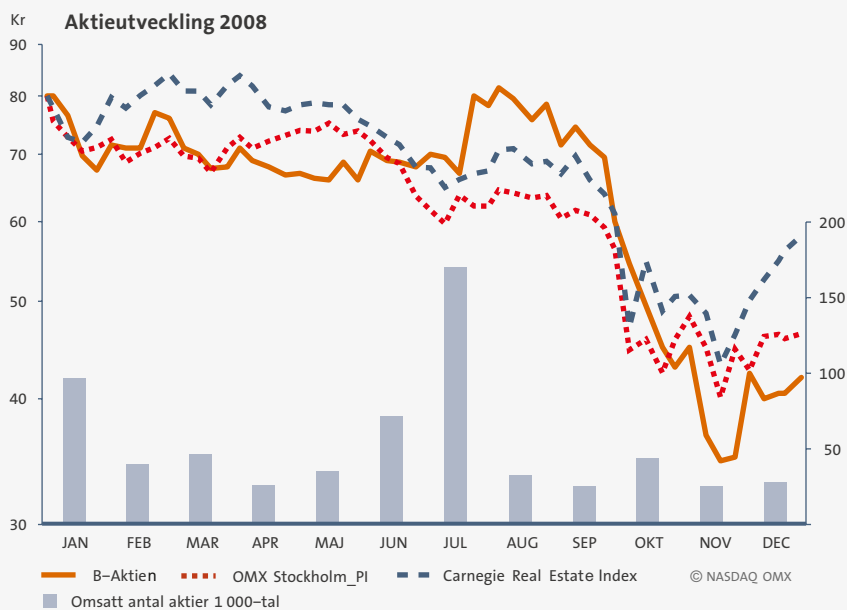
**B**alderaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm Small Cap-listan. Under året omsattes totalt 1 088 000 aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 4 300 aktier per dag. Vid årets slut var Balders börskurs 42,00 kronor (80,00), vilket innebär att bolagets börsvärde uppgick till 661 Mkr (1 298).

## Återköp egna aktier

Under 2008 begärde styrelsen och fick mandat från årsstämman att köpa tillbaka egna aktier. Bemyndigandet gäller fram till nästa årsstämma att förvärva egna aktier av serie B. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolagets innehav av egna

## Aktieutveckling 2008

Balders aktiekurs var vid årets slut 42,00 kr (80,00) en nedgång med 48 procent, vilket kan jämföras med Carnegie Real Estate Index nedgång på 27 procent. Årets högsta betalkurs var 81,50 kr och den lägsta 32,00 kr.



aktier uppgår till högst en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Syftet med återköpsprogrammet är främst att därigenom möjliggöra, helt eller delvis, förvärvsfinansiering med egna aktier. 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 uppgick 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 uppgick 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 årsstämman rösta för antalet av denne ägda och företrädde aktier. Förändringar i aktiekapital och antal aktier över tiden framgår av not 19, Aktiekapital.

### Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet 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. Övriga större ägare framgår av tabellen.

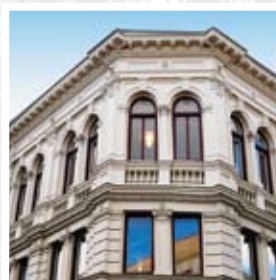
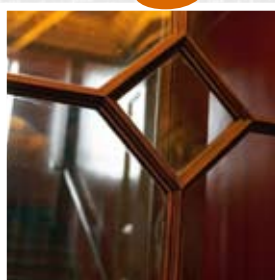
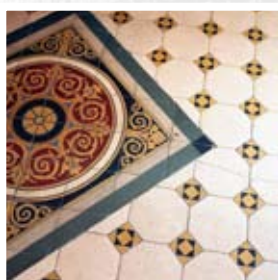
### Ägarförteckning per 2008-12-31

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	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
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>1 871 572</b>	<b>13 871 468</b>	<b>15 743 040</b>	<b>97,1</b>	<b>98,6</b>
Återköpta egna aktier	—	476 600	476 600	2,9	1,4
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>1 871 572</b>	<b>14 348 068</b>	<b>16 219 640</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Ägarstruktur per 2008-12-31

Innehav	Antal aktieägare	Aktieägare, %	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
1–100	1 430	80,7	40 941	0,3	0,1
101–500	206	11,6	54 725	0,3	0,2
501–1 000	51	2,9	44 951	0,3	0,2
1 001–2 000	24	1,4	38 688	0,2	0,1
2 001–5 000	27	1,5	94 227	0,6	0,3
5 001–10 000	9	0,5	67 335	0,4	0,2
10 001–100 000	17	1,0	530 703	3,3	1,6
100 001–	8	0,4	15 348 070	94,6	97,3
<b>Totalt</b>	<b>1 772</b>	<b>100,0</b>	<b>16 219 640</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

# Från cirkus till palats Östra Larmgatan 16



## 1600 Innerstaden omvandlas till ett storstadscity

Göteborg var en av Europas starkast befästa städer under 1600- och 1700-talet och staden omgavs av en vallgrav och skyddades med murar och bastioner. Befästningarna revs 1807 men vallgraven däremot bibehölls och ny bebyggelse uppfördes ovanpå de äldre befästningsmurarna.

## Trumslagare larmade på Larmgatorna

Östra Larmgatan var en av tre Larmgator som låg utmed försvarsmurarna och som fick sitt namn av att trumslagare sprang längs med gatorna och varnade i samband med fara eller brand.

## 1824 Cirkusarena i Kvarteret Manegen

År 1824 bebyggdes blivande Kv Manegen med just en manege. Ridhuset användes av stadens mer prominenta och på kvällarna gästades manegen av cirkussällskap. Artisterna var många och en populär favorit var lindansaren och sågspånsdirektören Gauthier som ända upp i 90-årsåldern dansade på sin lina.

I takt med att nya stadsdelar anlades fick innerstaden en allt mer stadsmässig karaktär med butiker och verksamheter. På 1850-talet uppfördes ett flertal stenhus i kvarteret Manegen och ridhuset fick ge vika 1875 för grosshandlare August Abrahamssons affärspalats på Östra Larmgatan 16.

## 1878 Pampigt stenhus i nyrenässansstil

August Abrahamsson (1817–1898) startade 23 år gammal en grosshandelsfirma som sålde sk korta varor (t ex garn och knappar). Aug. Abrahamsson & Co blev snabbt ett av landets ledande företag i branschen.

August Abrahamsson köpte in tomten vid fd Manegen på Östra Larmgatan 16 år 1875 och huset blev inflyttningsklart 1878. Byggnaden uppfördes som ett modernt kontors- och lagerhus och den välkända Göteborgsarkitekten Adrian Crispin Peterson stod för ritningarna. Bottenvåningen inrymde huvudsakligen butiker medan resterande delar av huset nyttjades för kontor och lager. I bottenvåningen fanns också en portvaktslägenhet.





Huset fick ett palatsliknande utseende med en oerhörd påkostad ornamentik för ett kontors- och lagerhus med dekorerade fasader i nyrenässansstil. Mittpartiet markerades särskilt genom huvudentrén mot Östra Larmgatan och en tempelgavel på taket med företagets emblem blev husets signum. Huvudtrapphuset fick en ständsaktig karaktär med kalkstenstrappa med utsirade gjutjärnsräcken, mönstrade sk Victoriaplattor och profilerade spegeldörrar med dekorativa omfattningar.

Huset har fortfarande en mycket välbevarad exteriör och huvudtrapphuset har återfått en traditionell färgsättning.

### Från kontorshus till bankpalats

Det Abrahamssonska företaget sålde huset till handelsföretaget AB Werner & Carlström 1923. Under kommande decennier hyrdes lokalerna ut till andra företag och butiker.

I bottenvåningen låg länge Café och lunchrestaurangen Högvakten. Werner & Carlström ägde huset under många år och sålde först fastigheten 1969 till Göteborgs jordbrukskassa (sedermera Föreningsbanken) som inrättade banklokal i huset.

Huset såldes igen 1997 och sedan vidare till Fastighets AB Balder 2006.

### Fastighetsdata

#### Adress

Östra Larmgatan 16 och  
Lilla Kungsgatan 1 i Göteborg

#### Fastighetsbeteckning

Inom Vallgraven 4:2

#### Äldre beteckning

Tomt nr 31 i 7de kvarteret och inom  
Vallgraven 4e kv Manegen 2

#### Byggår

1876

#### Arkitekt

Adrian Crispin Peterson

#### Byggherre

August Abrahamsson

Engagemang, närhet och förståelse är de tre viktigaste aspekterna på kundvård från ett Balderperspektiv.

# Balders kunder

## Kundservice

www.balderfast.se  
0774-49 49 49  
kundservice@balderfast.se

## Uthyrning

www.balderfast.se  
020-151 151  
uthyrning@balderfast.se

**B**alders målsättning är att ha nöjda kunder och även att uthyrda lokaler samt bostäder skall fungera problemfritt för kunden. Styrkan med en egen förvaltningsorganisation är att Balder kommer nära kunden och kan arbeta målinriktat och långsiktigt med fastighetsunderhåll, tillsyn, skötsel och kundservice.

Utvecklingen av Balders fastigheter sker i nära samråd med våra kunder. Genom god förståelse för de verksamheter kunderna bedriver, skapas lokaler som är väl-anpassade för de behov den specifika kunden har. Kundernas synpunkter och fel-anmälningar är två centrala parametrar i utvecklingen av vårt kundservicearbete.

Att medverka till att göra Balders kunder framgångsrika är en del av vår verksamhet. Genom vår platta organisation, med korta och snabba beslutsvägar, kan Balder verka nära sina kunder. Balder skall erbjuda ett stort utbud, genom att tillhandahålla lokaler i olika lägen till olika hyresnivåer. På så sätt blir Balder en naturlig partner för kunderna även när deras behov förändras.

Balders tio största kunder svarar för cirka 15,0 procent av de totala hyresintäkterna och ingen enskild kund står för mer än 3,0 procent. Den genomsnittliga kontraktstiden för de 10 största kunderna samt för den totala kommersiella portföljen uppgick till 3,5 år.

## Hyreskontraktstruktur

I tabellen redovisas hyreskontraktstrukturen per 31 december 2008 varvid kontrakt som sagts upp per detta datum, där avflyttning kommer eller bedöms ske, redovisas som kontrakt med förfall inom ett år.

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



Kungsbacken 8, Stockholm

#### Hyreskontraktstruktur 2008-12-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2009	196	17	74	11
2010	356	31	139	21
2011	314	27	145	22
2012	172	15	96	14
2013–	113	10	145	22
<b>Summa</b>	<b>1 151</b>	<b>100</b>	<b>599</b>	<b>90</b>
Bostad <sup>1)</sup>	632	—	43	6
P-plats	1 071	—	22	4
<b>Summa</b>	<b>2 854</b>	<b>—</b>	<b>663</b>	<b>100</b>

1) Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

#### Balders 10 största kunder

per 2008-12-31

- Affibody Biotechnology
- Domstolsverket
- G4S Cash Services
- Järfälla Kommun
- Kunskapsskolan i Sverige
- Nacka Kommun
- Nordea Bank Sverige
- Svensk Bevaknings Tjänst
- Tribe Hotel Management
- Veidekke Bostad

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

# Organisation och medarbetare

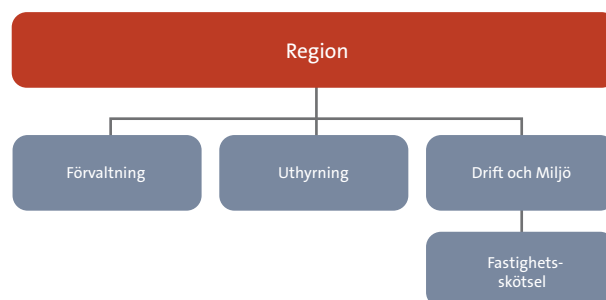
**B**alder har en platt organisation med korta beslutsvägar som möjliggör ett snabbt agerande, oavsett om det gäller fastighetsaffärer eller att lösa problem för en kund. Koncernen hade per årsskiftet totalt 59 anställda (64).

Inom fastighets- och förvaltningsorganisationen arbetar sammantaget 43 personer (48). Förvaltningsorganisationen är geografiskt indelad i regionerna Stockholm, Göteborg samt Malmö. Regionernas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav. Balders regionkontor ansvarar för uthyrning, drift, miljö och teknisk förvaltning.

Balders ledningsgrupp består av VD, ekonomidirektör, finanschef, fastighetschef samt redovisnings-/personalchef. Ledningsgruppen sammanträder kontinuerligt och behandlar frågor som strategi, nyuthyrning, ekonomi, finans, IT samt organisationsfrågor.

## Kundnärhet ett nyckelvärde

Kundnärhet är ett nyckelvärde för Balder, varför varje regionkontor har egna fastighetsskötare för att hålla en hög servicenivå. Med ansvarsfulla och serviceinriktade medarbetare, som har en god lokalkännedom, skall det vara enkelt att ha att göra med Balder. Balders personal skall upplevas som tillgänglig och arbeta med snabba och korta beslutsvägar.





” Balder är en arbetsplats där vi arbetar i högt tempo och har korta beslutsvägar. Detta underlättar arbetet enormt då fastighetsskötsel är något som ibland kräver snabba beslut. På Balder arbetar vi med att kontinuerligt tillgodose våra kunders önskemål.

Balder ger mig ett stort förtroende och svängrum för att planera och lösa de problem som uppstår. Alla på företaget är mycket positiva och ger varandra energi.

Sune Arvidsson,  
fastighetsskötare region Göteborg

### Medarbetare

Inom Balder är personliga egenskaper och kompetens de viktigaste urvalsfaktorerna vid rekrytering. Jämn fördelning mellan könen eftersträvas. Per den 31 december 2008 hade Balder totalt 59 anställda (64), varav 34 procent (34) kvinnor. Medelåldern i organisationen är 42 år. Balder har en god blandning av yngre och äldre medarbetare med olika erfarenheter, vilket ger en bra balans i bolaget.

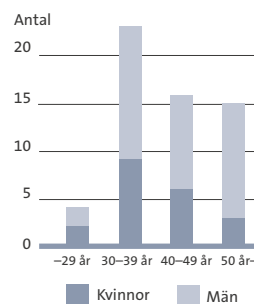
### Företagskultur

Inom Balder är det en medveten strategi att vara lyhörd och öppen för personalen. Det som kännetecknar dem som arbetar på Balder är en egen vilja och drivkraft att utvecklas i sitt arbete samt ett intresse av att verka i en organisation som står för entreprenörsanda. Nyanställda genomgår en introduktion för att lära sig bolagets kultur och arbetssätt.

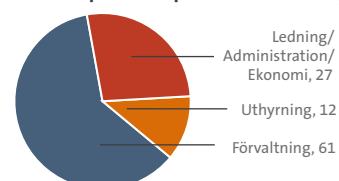
### Kompetensutveckling

Balder arbetar med att skapa arbetsglädje bland annat genom att årligen diskutera arbetsuppgifter, kompetensutveckling, karriär samt allmän trivsel på arbetsplatsen. För att förebygga och för att bibehålla en fortsatt låg sjukfrånvaro erbjuds anställda ersättning för friskvårdsaktiviteter samt tecknande av förmånliga gruppvårdsförsäkringar.

### Könsfördelning per åldersgrupp



### Balders personal per arbetsområde, %



Holar 3, Stockholm



Med stöd i företagets miljöpolicy arbetar Balder för att minska miljöpåverkan i det dagliga förvaltningsarbetet. Målsättningen är alltid att minska energianvändningen och följdaktligen även belastningen på miljön.

# Miljö

**B**alders miljöarbete är en naturlig del i det dagliga arbetet. Det innefattar goda och säkra arbetsplatser, skydda miljön och bevara energi- och naturresurser. Miljöarbetet ska inom ramen för vår kärnverksamhet bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle.

Miljöarbetet har under 2008 inriktats på ett fortsatt aktivt arbete med olika energibesparande åtgärder.

Balder har arbetat med teknikinventering och har under året haft kontinuerlig uppföljning av alla mediaslag. Balder kommer att införa ett verksamhetsstöd för driftsavdelningarna för att kunna jämföra oss med nyckeltal var vi står energimässigt och även miljöbelastningsmässigt, internt som externt.

Gamla kylcentraler har i ett antal fastigheter ersatts med nya mer energisnåla och därmed för miljön bättre alternativ. Under året har ytterligare insatser gjorts gällande uppvärmning i våra fastigheter. Konvertering från olja samt direktverkande el till fjärrvärme har genomförts i några av våra större fastigheter i region Stockholm. Arbetet med att konvertera till bättre miljöalternativ fortsätter kontinuerligt i samtliga regioner.

Balder har under året energideklarerat merparten av sitt fastighetsbestånd, resterande del slutförs under 2009.

## Vi skall inom vår verksamhet:

- Genomföra och utveckla vår förvaltning och byggnation av fastigheter så att relevanta miljöaspekter alltid hanteras på ett seriöst och kompetent sätt. Miljöfrågor skall beaktas vid löpande utveckling av vår teknik.
- Minska miljöbelastningen från våra transporter, både vid tjänsteuppdrag och varuleveranser, genom val av bästa transportsätt ur miljösynpunkt och ökad användning av ny teknik.
- Minska vår miljöbelastning på Balders kontor genom att:
  - minska användning av energi och material
  - ställa relevanta miljökrav vid inköp av varor och tjänster
  - hantera vårt avfall på bästa sätt
- Arbeta med ett centralt miljöledningssystem för att effektivt och kompetent hantera vårt miljöarbete.

## Kontinuerliga miljöåtgärder

- Ombyggnation med fokus på energibesparande åtgärder
- Konvertering från olja och gas till fjärrvärme
- Översyn av elförbrukningen
- Samtliga tjänstebilar skall vara miljöklassade
- Källsortering sker i samtliga fastigheter

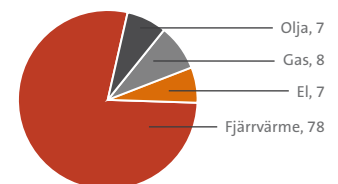
## Planerade miljöåtgärder

- Framtagning av drifts- och energipolicy
- Införa ett verksamhetsstöd för att optimera energiförbrukningen

## Genomförda miljöåtgärder

- Byte av kylcentraler i ett antal fastigheter
- Minskat transporter gällande avfallshandling efter upphandling
- Fastighetsrelaterade investeringar i form av processkyla och ventilation i ett antal fastigheter i Stockholm

## Energislag uppvärmning, %



I alla konjunkturedgångar kommer förr eller senare en vändning. Det finns trögheter som gör att det tar tid för ekonomin att anpassa sig till nya förutsättningar.

# Marknad

**D**en globala finansiella krisen och nedgången i konjunkturen har kraftigt påverkat den svenska ekonomin. I samband med att den amerikanska investmentbanken Lehman Brothers ansökte om konkurs i september 2008 fördjupades finanskrisen. Kreditgivarnas brist på finansiering på längre sikt och önskemål om starkare balansräkningar har gjort det svårare för företag att finansiera sin verksamhet. För fastighetsbolag, som till stor del är beroende av extern finansiering, har naturligtvis den finansiella situationen kraftigt påverkat fastighetsmarknaden, dvs möjligheten att köpa eller sälja fastigheter.

Konjunkturedgången, där svenska exportföretag har fått minskad försäljning tillsammans med en kraftig nedgång av den inhemska konsumtionen, har inneburit att antalet varsel om uppsägningar har ökat och därmed också arbetslösheten i Sverige. Även antalet konkurser inom svenskt näringsliv har uppvisat stigande siffror. Enligt Riksbankens prognos kommer den svenska BNP-utvecklingen att bli negativ under 2009. I samma prognos förväntas tillväxten att bli positiv tidigast under 2010.

För att stimulera utlåningen från kreditgivare och därmed också att vända konjunkturedgången har centralbanker och regeringar runt om i världen vidtagit kraftiga åtgärder. Syftet har varit att upprätthålla kreditmarknadens funktionssätt och att främja kreditförsörjningen, vilket är en central förutsättning för tillväxt och expansion.

Riksbanken har bland annat sänkt reporäntan kraftigt både under hösten 2008 och i början av 2009. Detta för att nå målet om en inflation på 2 procent under 2009 samt för att dämpa fallet i produktion och sysselsättning. Riksbanken har även underlättat kreditförsörjningen till svenska kreditgivare.

Transaktionsvolymen, dvs köp och försäljningar av fastigheter på den svenska marknaden sjönk under 2008 mot 2007 med uppskattningsvis 13 Mdkr, från 146 Mdkr till 133 Mdkr.<sup>1)</sup> Exklusive stora försäljningar som försäljningen av Vasakronan, norska fastighetsbolaget Steen & Ström samt Kungsledens delavyttring av publika fastigheter så har transaktionsvolymen minskat med cirka 50 procent. Lägre aktivitet kan märkas under framförallt andra halvåret vilket är en effekt av stramare

1) Newsec





kreditrestriktioner. De utländska köparna som tidigare varit mycket aktiva på den svenska fastighetsmarknaden har under 2008 markant minskat sina förvärv av svenska fastigheter.

Minskad riskbenägenhet, högre finansieringskostnader och begränsad tillgång på kapital på grund av kredittätstramningen har inneburit att avkastningsnivåerna på i stort sett samtliga fastighets kategorier höjts under året. Efterfrågan på lokaler har under året varit god i framför allt storstadsområdena. Även hyresnivåerna har varit stabila. Det finns dock en viss eftersläpning i konjunkturedgången när det gäller hyresmarknaden.

I samband med fastighetsbolagens årliga värdering av fastighetsbestånden har effekter som finansieringskostnader, tillgång på kapital, prognoser på vakanser och hyresnivåer, inflation och index varit parametrar som både externa värderingsinstitut som fastighetsbolagen internt vägt in i värderingsmodellerna. Sammantaget har detta inneburit att fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd överstigande 4 Mdkr har värderat ned sitt bestånd med i genomsnitt 4,3 procent under 2008.<sup>2)</sup>

2) KPMG

Koncernen, Mkr	2008	2007
Intäkter	632,6	678,3
Fastighetskostnader	-209,4	-225,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>423,2</b>	<b>453,3</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	13,5	74,8
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-214,3	566,8
	<b>2008</b>	
Redovisat värde fastigheter, Mkr	7 086	
Antal fastigheter	122	
Uthyrbar yta, kvm	553 362	
Antal anställda	59	



## Balders fastighetsbestånd

Balder ägde 122 fastigheter (121) per 31 december med en uthyrningsbar yta om cirka 553 000 kvm (551 000) till ett verkligt värde om cirka 7,1 Mdkr (6,8). Under året har Balder fortsatt att renodla sitt fastighetsbestånd. Nio fastigheter har sålts till ett försäljningsvärde om 258 Mkr med en vinst om 14 Mkr. De orter som Balder lämnat är Norrköping, Söderköping, Nynäshamn och Mölnlycke. Region Riks har därigenom avvecklats. Tio fastigheter har förvärvats under året. Total köpeskilling uppgick till 679 Mkr.

### Förvärvade fastigheter

	Uthyrbar yta, kvm
Dioriten 1	3 080
Fredborg 1	200
Gladan 9	5 479
Inom Vallgraven 15:3	4 395
Islandet 4	2 156
Kaktusen 29, 30, 33	4 658
Kungsbacken 8	2 527
Kålgården 51	9 033
Lagfarten 1, 2	4 766
Älta 9:130	1 840
<b>Summa</b>	<b>38 234</b>

### Avyttrade fastigheter

	Uthyrbar yta, kvm
Alkotten 2	4 122
Dalgärdet 12	602
Holmgård 1	718
Hulebäck 1:604	1 382
Hulebäck 4:92	986
Hulebäck 4:97	5 538
Hönekulla 1:479	2 754
Lasarettet 7	4 947
Mejeristen 1	15 793
<b>Summa</b>	<b>36 842</b>

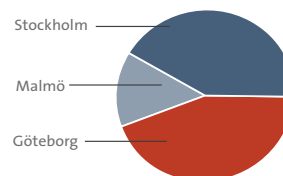
### Fastighetsbestånd fördelat per region

31 december 2008	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup>	Hyresintäkter, Mkr <sup>1)</sup>	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
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
<b>Totalt</b>	<b>120</b>	<b>544 563</b>	<b>707</b>	<b>1 298</b>	<b>663</b>	<b>94</b>	<b>7 046</b>
Projektfastigheter	2	8 799	—	—	0	—	40
<b>Totalt inklusive projektfastigheter</b>	<b>122</b>	<b>553 362</b>	<b>707</b>	<b>1 298</b>	<b>663</b>	<b>94</b>	<b>7 086</b>

1) Avser helår.

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 uppfyller bolagets krav på stabila kassaflöden.

### Redovisat värde per region

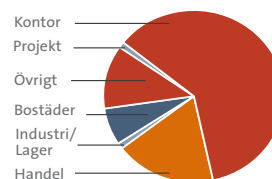


### Fastighetbestånd fördelat per fastighetskategori

31 december 2008	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup>	Hyresintäkter, Mkr <sup>1)</sup>	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Kontor	59	318 112	443	1 391	409	92	4 334
Handel	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
<b>Totalt</b>	<b>120</b>	<b>544 563</b>	<b>707</b>	<b>1 298</b>	<b>663</b>	<b>94</b>	<b>7 046</b>
Projektfastigheter	2	8 799	—	—	0	—	40
<b>Totalt inklusive projektfastigheter</b>	<b>122</b>	<b>553 362</b>	<b>707</b>	<b>1 298</b>	<b>663</b>	<b>94</b>	<b>7 086</b>

1) Avser helår.

### Redovisat värde per fastighetskategori



### Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under året uppgått till 787 Mkr (928) varav 679 Mkr (750) avser fastighetsförvärv och 108 Mkr (178) avser investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsportföljen har under verksamhetsåret 2008 förändrats enligt tabell nedan. Investeringar i fastighetsbestånd avser framförallt nybyggnation av bostäder och kontor samt lokalanpassningar för Balders kunder.

### Förändring redovisat värde fastigheter

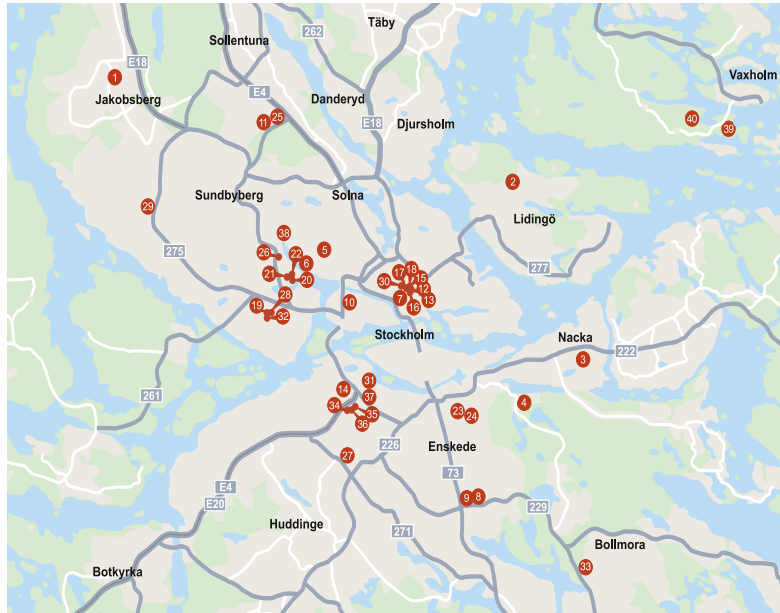
	2008		2007	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
<b>Fastighetsbestånd 1 januari</b>	<b>6 758,3</b>	<b>121</b>	<b>6 997,0</b>	<b>128</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	108,1	—	177,7	—
Förvärv	679,2	10	750,3	24
Försäljningar	-244,4	-9	-1 732,1	-31
Avskrivningar på rörelsefastigheter	-1,1	—	-1,4	—
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-214,3	—	566,8	—
<b>Fastighetsbestånd 31 december</b>	<b>7 085,9</b>	<b>122</b>	<b>6 758,3</b>	<b>121</b>

## Region Stockholm

Mkr	2008	2007
Hysesintäkter	288,2	308,4
Fastighetskostnader	-97,7	-109,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>190,5</b>	<b>198,9</b>

2008

Redovisat värde fastigheter, Mkr	3 069
Antal fastigheter	43
Uthyrbar yta, kvm	234 343
Antal anställda	12



För mer information se fastighetsförteckning region Stockholm sidan 82.

## Region Stockholm

### Förvärvade fastigheter

	Uthyrbar yta, kvm
Gladan 9	5 479
Islandet 4	2 156
Kungsbacken 8	2 527
Älta 9:130	1 840
<b>Summa</b>	<b>12 002</b>

### Avytttrade fastigheter

	Uthyrbar yta, kvm
Alkotten 2	4 122
Dalgärdet 12	602
Holmgård 1	718
Lasarettet 7	4 947
Mejeristen 1	15 793
<b>Summa</b>	<b>26 182</b>

Storstockholms kontorsmarknad består av 11,7 miljoner kvm. Central Business District (CBD) står för den största delen med cirka 1,8 miljoner kvm. CBD omfattas av området kring Centralstationen, Norra Bantorget, Hötorget, Stureplan, Norrmalmstorg, Kungsträdgården och Sergels Torg.

Kontorsstocken i Stockholms innerstad utanför CBD omfattar ungefär 4,2 miljoner kvm. En betydande delmarknad för kontor återfinns i Stadshagen på den västra sidan av Kungsholmen samt vid Norrtull och på Gärdet.<sup>1)</sup>

Balder äger 43 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 234 000 kvm i region Stockholm. Fastigheterna är koncentrerade till framförallt Innerstaden, Solna, Sundbyberg, Bromma och Västberga. Det redovisade värdet uppgick till 3 069 Mkr vid årsskiftet.

Under året har Balder förvärvat fyra fastigheter. Fastigheterna innehåller kontor, handel och bostäder. Förvärven har åsatts ett värde om 314 Mkr.

Balder har avyttrat totalt fem fastigheter i Stockholm, Nynäshamn, Norrköping och Söderköping. Försäljningsvärdet uppgick till 129 Mkr.

Balders största kunder inom region Stockholm är G4S Cash Services, Järfälla Kommun, Kunskapsskolan i Sverige, Nacka Kommun samt Nordea Bank.

1) Newsec Nordic Report 27 mars 2009 – Fri översättning

Magneten 19, Stockholm



Balder äger fyra fastigheter i Bromma. Tre av dessa ligger i direkt närhet till den planerade tvärbanan Norr som byggs mellan Alvik och Solna Centrum. Med hänsyn till tvärbanan, den fortsatta utbyggnaden av handelscentrum i närområdet och att Ullsunda är ett av Stockholms Stads prioriterade områden, bedömer vi att det finns en stor potential i dessa fastigheter.

#### Fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori

31 december 2008	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup>	Hyresintäkter, Mkr <sup>1)</sup>	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Kontor	25	171 745	241	1 403	219	91	2 253
Handel	6	8 948	12	1 346	12	97	123
Industri/Lager	1	2 827	2	658	2	95	10
Bostäder	3	4 689	7	1 433	7	100	81
Övrigt	7	41 166	54	1 303	52	97	592
<b>Totalt</b>	<b>42</b>	<b>229 011</b>	<b>315</b>	<b>1 377</b>	<b>291</b>	<b>92</b>	<b>3 058</b>
Projektfastigheter	1	5 332	—	—	0	—	11
<b>Totalt inklusive projektfastigheter</b>	<b>43</b>	<b>234 343</b>	<b>315</b>	<b>1 377</b>	<b>291</b>	<b>92</b>	<b>3 069</b>

1) Avser helår.

#### Investeringar

Total investering inom regionen uppgick till 337 Mkr. 314 Mkr avser fastighetsförvärv och 23 Mkr avser lokalanpassningar och ombyggnationer i befintliga fastigheter. Stora fastighetsinvesteringar har gjorts i nya kyl- och värmecentraler. Detta innebär besparingar både inom miljö och för fastigheternas mediakostnader.

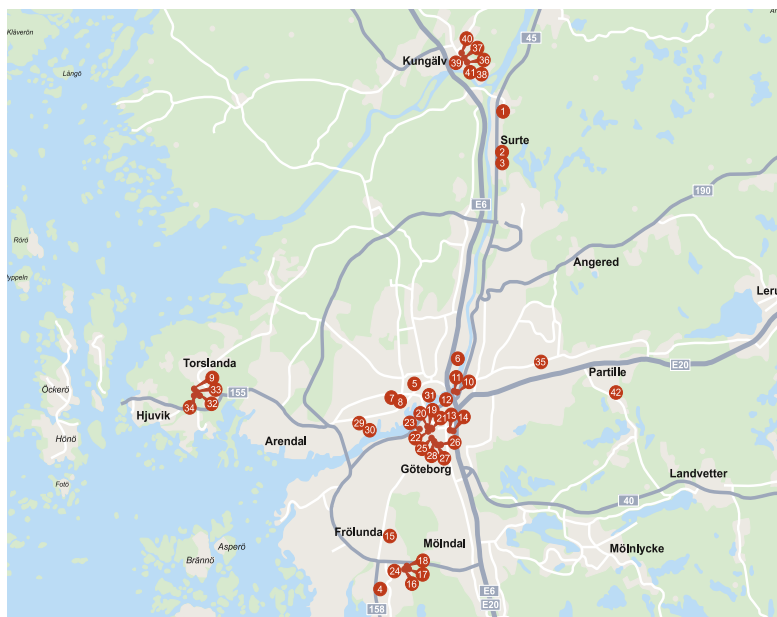
Under året har Balders regionkontor flyttat in i den egna fastigheten på Drottninggatan 108. Kontoret är modernt med bevarad äldre interiör.

#### Uthyrning

Trots konjunkturnedgång så har det fortsatt varit ett stort intresse för de lokaler Balder har i sina fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat till 92 procent (90). Uthyrningsgraden har påverkats av nyuthyrningar men även av fastighetsförvärv och försäljningar inom regionen.

## Region Göteborg

Mkr	2008	2007
Hyresintäkter	263,6	276,1
Fastighetskostnader	-88,8	-89,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>174,8</b>	<b>186,8</b>
	2008	
Redovisat värde fastigheter, Mkr	3 059	
Antal fastigheter	68	
Uthyrbar yta, kvm	263 938	
Antal anställda	23	



För mer information se fastighetsförteckning region Göteborg sidan 82–83.

## Region Göteborg

### Förvärvade fastigheter

	Uthyrbar yta, kvm
Fredborg 1	200
Inom Vallgraven 15:3	4 395
Kålgården 51	9 033
<b>Summa</b>	<b>13 628</b>

### Avyttrade fastigheter

	Uthyrbar yta, kvm
Hulebäck 1:604	1 382
Hulebäck 4:92	986
Hulebäck 4:97	5 538
Hönekulla 1:479	2 754
<b>Summa</b>	<b>10 660</b>

Kontorsmarknaden i Storgöteborg består av 4,6 miljoner kvm. CBD i Göteborg omfattar området inom Vallgraven, Nordstaden, området runt Avenyn, Lilla Bommen och Gullbergsvass. Ytterligare ett attraktivt område är Gårda, vilket är beläget i centrala delarna dit det finns goda kommunikationer medan den mest moderna kontorsstocken återfinns på Norra Älvstranden på Hisingen.<sup>1)</sup>

Totalt uppgick antalet fastigheter i region Göteborg till 68 stycken med en uthyrningsbar yta om cirka 264 000 kvm. Det redovisade värdet uppgick till 3 059 Mkr. Fastigheterna är framför allt belägna inom Göteborg, Kungälv, Ale, Alingsås, Borås och Fyrstadsområdet.

I Göteborg äger Balder kontors- och handelsfastigheter centralt inom Vallgraven och Avenyn, i Högsbo och Sisjön återfinns kontorsfastigheter. I Torslanda, Kungälv och Ale äger Balder framförallt handelsfastigheter. I Alingsås finns det största beståndet av bostäder, totalt 252 hyreslägenheter. Inom Fyrstadsområdet är fastighetsbeståndet blandat inom handel, bostäder och kontor.

Under året har tre fastigheter förvärvats till ett åsatt värde om 205 Mkr.

1) Newsec Nordic Report 27 mars 2009 - Fri översättning

Fyra fastigheter har avyttrats under året. Det totala försäljningspriset uppgick till 130 Mkr.

De största kunderna i regionen är Business Centre Gårda, Domstolsverket, Grand Hotell i Alingsås samt Sensus Västra Sverige.

#### Fastighetsbestånd fördelat på fastighetskategori

31 december 2008	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup>	Hyresintäkter, Mkr <sup>1)</sup>	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Kontor	29	110 209	133	1 205	123	93	1 317
Handel	18	77 258	105	1 357	101	96	1 067
Industri/Lager	2	8 371	6	681	6	100	45
Bostäder	12	37 685	38	1 020	36	94	409
Övrigt	6	26 918	21	779	20	96	192
<b>Totalt</b>	<b>67</b>	<b>260 471</b>	<b>303</b>	<b>1 162</b>	<b>286</b>	<b>94</b>	<b>3 030</b>
Projektfastigheter	1	3 467	—	—	0	—	28
<b>Totalt inklusive projektfastigheter</b>	<b>68</b>	<b>263 938</b>	<b>303</b>	<b>1 162</b>	<b>286</b>	<b>94</b>	<b>3 058</b>

1) Avser helår.

#### Investeringar

Total investering under året inom regionen uppgick till 283 Mkr. 205 Mkr avser fastighetsförvärv, 42 Mkr avser nybyggnationer samt 36 Mkr avser lokalanpassningar och ombyggnationer för kunder i befintliga fastigheter.

Under året har nyproduktion av en bostadsfastighet färdigställd i Stadsskogen i Alingsås. Fastigheten Sannegården 28:5 på Norra Älvstranden har konverterats från kontors- till hotellfastighet. Ombyggnaden har skapat 26 exklusiva hotellrum. I fastigheten Högsbo 11:10 har en tillbyggnad om 500 kvm färdigställd för befintlig kund.

I fastighetsbeståndet har också omfattande ombyggnationer gjorts avseende ventilation och klimaturrustning. Investeringarna har gjorts med utgångspunkt att Balders kunder skall erhålla mer funktionella lokaler. Värme- och luftmängder anpassas utifrån kundens krav och behov, vilket långsiktigt ger bättre kassaflöde och lägre energiförbrukning.

#### Uthyrning

Liksom för övriga regioner inom Balder har även region Göteborg haft en god uthyrningsmarknad. Några stora avflyttningar under året har inneburit en marginell minskning av den ekonomiska uthyrningsgraden. Uppsägningarna från några få större kunder har till stor del kompenseras av ett stort antal nyuthyrningar till mindre kunder, vilket förbättrat Balders hyreskontraktstruktur ur riskhänseende.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 94 procent (95).



Björkhagen 1, Alingsås

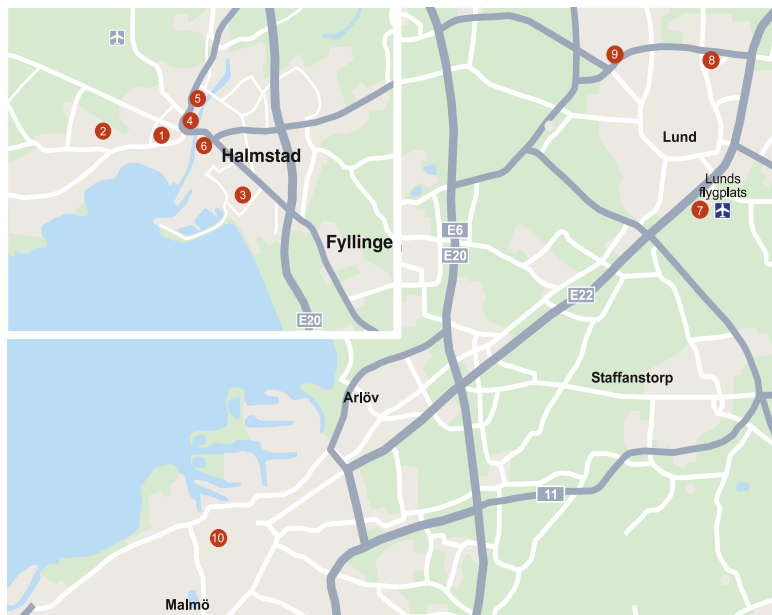
I området Stadsskogen i Alingsås har en bostadsfastighet färdigställd under året. Fastigheten innehåller 46 hyreslägenheter. Intresset för lägenheterna har varit stort och samtliga lägenheter var uthyrda per årsskiftet.

## Region Malmö

Mkr	2008	2007
Hysesintäkter	80,8	93,9
Fastighetskostnader	-22,9	-26,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>57,9</b>	<b>67,7</b>

	2008
Redovisat värde fastigheter, Mkr	958
Antal fastigheter	11
Uthyrbar yta, kvm	55 081
Antal anställda	9



För mer information se fastighetsförteckning region Malmö sidan 84.

## Region Malmö

Den totala kontorsstocken är ungefär 1,5 miljoner kvm och den största delmarknaden är Malmö CBD. Den snabbast växande marknaden i Malmö under 2000-talet har däremot Västra Hamnen och Universitetsholmen varit. Det är här som de flesta kontorsytorna har uppförts under det senaste decenniet.<sup>1)</sup>

### Förvärvade fastigheter

	Uthyrbar yta, kvm
Dioriten 1	3 080
Kaktusen 29, 30, 33	4 658
Lagfarten 1, 2	4 766
<b>Summa</b>	<b>12 504</b>

I region Malmö äger Balder 11 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 55 000 kvm. Det redovisade värdet uppgick till 958 Mkr. Fastigheterna är belägna i Malmö, Lund, Halmstad och Höganäs.

Under året har tre fastigheter förvärvats. Totalt åsatt värde uppgick till 160 Mkr. Några försäljningar har inte gjorts i regionen.

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

1) Newsec Nordic Report 27 mars 2009 – Fri översättning





Satsningen på uthyrningen i fastigheten Spinneriet 8 i centrala Malmö har varit mycket framgångsrik. Av fastighetens totala uthyrningsbara yta på cirka 25 000 kvm var endast cirka två procent vakant vid årsskiftet.

#### Fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori

31 december 2008	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup>	Hyresintäkter, Mkr <sup>1)</sup>	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Kontor	5	36 522	69	1 883	66	97	764
Handel	2	3 539	5	1 414	5	97	51
Bostäder	1	4 658	4	884	4	100	41
Övrigt	3	10 362	11	1 035	11	100	102
<b>Totalt</b>	<b>11</b>	<b>55 081</b>	<b>89</b>	<b>1 609</b>	<b>86</b>	<b>97</b>	<b>958</b>

1) Avser helår.

#### Investeringar

Under 2008 uppgick fastighetsinvesteringarna till 168 Mkr, varav 160 Mkr avser förvärv och 8 Mkr avser ombyggnationer och lokalanpassningar i befintliga fastigheter.

I fastigheten Spinneriet 8 har en omfattande ombyggnation gjorts av befintligt garage. Balder har tagit över driften av garaget och byggt om skalskyddet. Ombyggnationen innebär stora förbättringar avseende både kundernas trygghet samt miljö- och energibesparingar. Kostnaden för ombyggnationen återbetalas under första året genom högre intäkter och förbättrade driftskostnader.

#### Uthyrning

Nyuthyrningen av lokaler har varit mycket bra i regionen. Både Malmö och Halmstad uppvisar bättre uthyrningssiffror under 2008.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för fastighetsbeståndet i region Malmö uppgick vid årets slut till 97 procent (92).

Stark utveckling av förvaltningsresultatet. Balders andel för 2008 uppgick till 59 Mkr, varav det fjärde kvartalet genererade 21 Mkr.

## Intressebolag

**B**alders intressebolag äger tillsammans 111 fastigheter (84) för ett redovisat värde om cirka 5 700 Mkr (4 600). Fastighetsbeståndet består till cirka två tredjedelar av industri-, lager- och logistikfastigheter och resterande del av kontorsfastigheter. Under året har fastigheter förvärvats för cirka 1 300 Mkr, huvudsakligen industri-, lager- och logistikfastigheter. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och kapitalplaceringsaktier uppgick till –313 Mkr (125) respektive 53 Mkr (–).

Balders bokförda värde för andelar i intressebolag uppgick till 528 Mkr (606) per 31 december 2008 och andel i resultat från intressebolag uppgick till –84 Mkr (93).

Intressebolagens förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, har haft en stark ökning under 2008. Förvaltningsresultatet uppgick till 157 Mkr (13). Den starka resultatförbättringen av förvaltningsresultatet beror på att 2008 är det första hela verksamhetsåret för våra tre intressebolag, förvärvade fastigheter under året har bidragit positivt men även på en förbättrad ekonomisk uthyrningsgrad i befintliga fastigheter.

### Corem Property Group AB

Bolaget är noterat på Nordic Growth Market (NGM) Equity och äger 100 fastigheter (75) med en uthyrningsbar yta om 669 000 kvm (521 000), huvudsakligen industri-, lager- och logistikfastigheter. Fastigheterna, som har ett redovisat värde om 4 140 Mkr (3 168), är främst belägna i mellersta och södra Sverige. Under året har fastigheter för 1 189 Mkr förvärvats och 63 Mkr investerats i befintliga fastigheter. Bolagets ambitioner är att fortsätta att växa och har en vision att bli det ledande fastighetsbolaget inom segmentet industri-, lager- och logistikfastigheter.

Förvaltningsresultatet uppgick till 135 Mkr (7). Resultatförbättringen beror på att Corem startade sin verksamhet i november 2007 och följaktligen endast ingick med två månaders resultat under 2007, förvärvade fastigheter under 2008 samt en förbättrad uthyrningsgrad i befintliga fastigheter. Årets resultat efter skatt uppgick till –252 Mkr (240). I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med –313 Mkr (125), räntederivat med –186 Mkr (–) och kapitalplaceringsaktier med 53 Mkr (–).



För mer information se fastighetsförteckning fastighetsinnehav via intressebolag sidan 84.

#### Balders andel av Intressebolag

Mkr	2008	2007
Hysesintäkter	202,4	35,6
Fastighetskostnader	-61,6	-11,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>140,7</b>	<b>24,4</b>

Bolaget har under hösten förvärvat 10,5 procent av aktierna i fastighetsbolaget Klöver AB och är därmed största ägaren i bolaget. Corem har dessutom under året genomfört en riktad nyemission i samband med ett förvärv vilket har inneburit att Balders ägarandel minskat från 38,0 procent till 35,8 procent. Balder är fortfarande näst största ägare i Corem och innehar en styrelsepost.

Styrelsen i Corem har föreslagit årsstämman en utdelning om 1,00 kr per aktie. För mer information om Corem Property Group AB hänvisas till: [www.corem.se](http://www.corem.se).

#### Akroterion AB

Bolaget ägs till 50 procent vardera av GE Real Estate Norden och Balder. GE Real Estate Norden är ett fastighetsbolag som äger fastigheter för cirka 11 Mdkr på den nordiska marknaden och ingår i den globala koncernen General Electric.

Bolaget äger 2 kontorsfastigheter (2) i attraktiva lägen i Stockholm med en uthyrningsbar yta om 53 000 kvm (53 000). Fastigheterna har ett redovisat värde om 1 052 Mkr (1 042). Under året har 10 Mkr investerats i befintliga fastigheter.

Förvaltningsresultatet uppgick till 16,1 Mkr (1,9). Förbättringen av förvaltningsresultatet beror främst på att fastigheterna förvärvades i slutet av år 2007, varför 2008 blev det första hela verksamhetsåret. Årets resultat efter skatt uppgick till 11,7 Mkr (1,3). Ingen utdelning är föreslagen för verksamhetsåret 2008.

#### Tulia AB

Balder äger 50 procent i Tulia AB och resterande del ägs av André Åkerlund AB. Tulia äger 9 fastigheter (7) med centrala lägen i Stockholm. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 26 000 kvm (19 000) och fastigheternas redovisade värde uppgick till 527 Mkr (416). Under 2008 har fastigheter förvärvats för 100 Mkr och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 11 Mkr.

Förvaltningsresultatet uppgick till 5,5 Mkr (4,3). Årets resultat efter skatt uppgick till 3,7 Mkr (2,8). Ingen utdelning är föreslagen för verksamhetsåret 2008.

För ytterligare information se not 27, Andelar i intressebolag.



Dryckeshornet 1, Alingsås

Dryckeshornet 1, Alingsås

# Ekonomisk redovisning

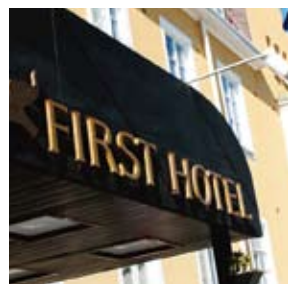
44 Förvaltningsberättelse

## Koncernen

- 48 Resultaträkning
- 49 Balansräkning
- 50 Förändring eget kapital
- 51 Kassaflödesanalys

## Moderbolaget

- 52 Resultaträkning
  - 53 Balansräkning
  - 54 Förändring eget kapital
  - 55 Kassaflödesanalys
- 
- 56 Noter
  - 75 Revisionsberättelse



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2008.

Fastighets AB Balder är noterat på NASDAQ OMX Stockholm Small Cap-listan. Bolaget har cirka 1 800 aktieägare.

## Verksamheten

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

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

Balders fastighetsbestånd hade per 31 december 2008 ett verkligt värde om cirka 7,1 Mdkr (6,8). Balders fastigheter är belägna såväl i centrum som iorstädernas närförorter och kranskommuner och flera av dem utgör så kallade när- eller kommuncentrum som inrymmer såväl kontor och handel som utbildning och vård.

## Organisation

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

Balderkoncernen, med Fastighets AB Balder som moderbolag, består av 99 bolag, aktie- och kommanditbolag, vilka huvudsakligen äger en fastighet vardera. Balders operativa organisation stöds av en central ekonomi-, fastighets- och finansfunktion. Sammantaget har koncernen per balansdagen 59 anställda, varav 34 procent är kvinnor. Balders ledningsgrupp består av fem personer, varav en kvinna. För upplysningar om beslutade riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare se not 4, Anställda och personalkostnader. Styrelsen kommer ej att föreslå några ändringar i riktlinjerna till årsstämman 2009.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balders resultat från realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgår till -214,3 Mkr (566,8) respektive -332,5 Mkr (7,1). De negativa realiserade värdeförändringarna avseende förvaltningsfastigheter beror främst på att avkastningskravet har ökat under året, vilket har påverkat våra interna värderingar och därmed koncernens redovisade värde för förvaltningsfastigheterna. Räntederivatens realiserade undervärde grundar sig på att den avtalade räntan på derivaten överstiger marknadsräntan vid årsskiftet. Undervärdet är inte direkt kassaflödespåverkande så länge de inte avyttras under löptiden.

Balder har under året sålt nio fastigheter (31) för 258 Mkr (1 807) och förvärvat tio fastigheter (24) för 679 Mkr (750). Försäljningarna genererade en vinst på 14 Mkr (75) motsvarande 5,5 procent (4,3). 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.

Ett nybyggnadsprojekt i Alingsås färdigställdes under slutet av året avseende bostäder 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. Svårigheter att få finansiering medför att möjligheten att starta nya projekt har avstannat och möjligheten att genomföra fastighetsaffärer har försvårats. Riksbankens kraftiga sänkningar av reporäntan och andra stödåtgärder har ännu inte medfört någon markant skillnad på möjligheten att få finansiering.

## Fastighetsbeståndet

Balder ägde 122 fastigheter (121) per 31 december med en uthyrningsbar yta om cirka 553 000 kvm (551 000) till ett verkligt värde om cirka 7,1 Mdkr (6,8). Under året har tio fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 38 000 kvm förvärvats för 679 Mkr. Nio fastigheter har sålts med en total uthyrningsbar yta om cirka 36 000 kvm för 258 Mkr. Efter genomförda försäljningar under året har Balders fastighetsinnehav koncentrerats till Stockholm, Göteborg och Malmö. Segmentet Riks har på så sätt upphört. Vid fördelning av redovisat värde per region uppgick Stockholm till 43 procent (42), Göteborg 43 procent (46) och Malmö 14 procent (12). Av redovisat värde avser 93 procent (94) kommersiella fastigheter och 7 procent (6) bostäder.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

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

### Hyror och kunder

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, av Balders möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror samt av kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunktur-utvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet.

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder.

Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 procent (93). Balders tio största kunder svarar för cirka 15,0 procent (16,6) av totala hyresintäkter. Det finns ingen enskild kund som står för mer än 3,0 procent av Balders totala hyresintäkter. Den genomsnittliga kontraktstiden för de 10 största kunderna uppgick till 3,5 år (4,1). Genomsnittlig kontraktstid i den totala kommersiella portföljen uppgick till 3,5 år (3,5).

En förändring på +/- 1 procent på hyresnivån alternativt den ekonomiska uthyrningsgraden, skulle påverka resultatet före skatt med +/- 7 Mkr var för sig.

#### *Skuldförvaltning och riskhantering*

Balders största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar Balder kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 6,1 år (5,7).

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras med index. Balder har valt att använda räntederivat för att begränsa risken att finansieringskostnaderna ökar markant vid en ökad marknadsränta. Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna minska med 7,9 Mkr respektive öka med 7,4 Mkr. För mer information se not 22, Finansiella risker och finanspolicies.

#### *Fastighetskostnader*

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

Balder påverkas inte fullt ut av förändringar i fastighetskostnader, då merparten av hyreskontrakten innehåller tillägg för fastighetsskatt och värme. Det innebär att Balder vidarefakturerar kunderna för utlagda kostnader. Balder har tecknat fastprisavtal för el och gas för att reducera osäkerheten kring dess prissättning.

Varje region ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer.

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

En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka fastighetskostnaderna med +/- 2 Mkr.

#### *Värdeförändringar förvaltningsfastigheter*

Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturen. När antalet jämförbara transaktioner är begränsat ökar osäkerheten i värderingarna såväl som i värdeförändringarna. 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 ger ytterligare vägledning.

Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 352 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 25,7 procent och vid en negativ värdeförändring uppgå till 20,8 procent.

#### **Miljö**

Balder har inte gjort någon fullständig utredning av eventuella miljöförorenningar i fastighetsbeståndet men bedömer att verksamheten eller fastigheterna inte föranleder några miljörisker som väsentligen skulle kunna påverka bolagets ställning. Vid förvärv av fastigheter där risk för miljöpåverkan bedöms föreligga föregås förvärven av miljöutredningar.

#### **Aktien och ägarna**

Balder återköpte under 2008 totalt 476 600 egna aktier till ett värde om 33,5 Mkr enligt det bemyndigande som årsstämman 2008 beslutade om. Syftet är främst att därigenom möjliggöra, helt eller delvis, förvärvsfinansiering med egna aktier.

Återköpet motsvarade 2,9 procent av det totala antalet aktier. Samtliga återköpta aktier innehas av Balder på bokslutsdagen.

Per den 31 december 2008 uppgick aktiekapitalet till 16 219 640 kronor fördelat på 16 219 640 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona, varav 1 871 572 av serie A och 14 348 068 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid årsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädna aktier. Vid årsstämman 2008 beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till

nästa årsstämma kunna besluta om en nyemission av aktier i serie B motsvarande högst tio procent av befintligt aktiekapital. Under året har ingen nyemission skett. Största ägare är Erik Selin Fastigheter AB (ES) med 60,2 procent av rösterna och Arvid Svensson Invest AB (ASI) med 27,6 procent av rösterna. ES och ASI har ingått ett aktieägaravtal, rörande åtagande om byte av B-aktier mot A-aktier. Inga övriga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbjudande. Inga begränsningar finns i bolagsordning avseende överlåtelsebarhet av aktier eller rösträtt på stämman.

#### Likviditetsgaranti

För att främja likviditeten i bolagets B-aktier och minska skillnaden mellan köp- och säljkurser har Balder en likviditetsgaranti, där skillnaden mellan köp- och säljkurs inte skall överstiga 4 procent.

#### Resultat

*Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år*

Årets förvaltningsresultat, dvs årets resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 195,0 Mkr (179,2), vilket motsvarar 12,20 kr per aktie (11,05). I förvaltningsresultatet ingår förvaltningsresultat från intressebolag med 59,1 Mkr (5,8), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag. Hyresintäkterna för 2008 uppgick till 632,6 Mkr (678,3) och driftsöverskottet uppgick till 423,2 Mkr (453,3). Årets resultat efter skatt uppgick till -387,7 Mkr (784,8) motsvarande -24,25 kr per aktie (48,39).

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med -214,3 Mkr (566,8) samt realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 13,5 Mkr (74,8). Finansnettot uppgick till -598,0 Mkr (-252,0) varav -332,5 Mkr (7,1) avser realiserade värdeförändringar på räntederivat. När marknadsräntan avviker från den avtalade räntan på derivaten, uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde. Dessa är inte direkt kassaflödespåverkande så länge de inte avyttras under löptiden. Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,9 procent (4,8) inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

#### Fastigheternas värde

Under 2008 har nio fastigheter sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 257,9 Mkr, vilket genererade 13,5 Mkr i realiserat resultat.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. 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 hänsyn tas till eventuella förändringar i uthyrningsnivåer och uthyrningsgrad såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent.

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

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. För att säkerställa 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 spridning och fastighetstyp. Den externa värderingen understeg Balders interna värdering med 1,2 procent vilket indikerar att Balders värdering på portföljnivå har en god överensstämmelse med den externa värderingen.

Per 31 december 2008 uppgick förvaltningsfastigheternas verkliga 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.

#### Skatt

Balder redovisar för 2008 en aktuell skattekostnad om -1,5 Mkr (-6,3) och en uppskjuten skatteintäkt om 95,1 Mkr (-123,6), vilken främst hänför sig till realiserade 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 koncernbidragsförut-sättningar inte föreligger uppkommer aktuell skatt. Under året utnyttjade underskottsavdrag uppgick till 65 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 -13,1 Mkr. Kvarvarande skattemässiga underskott uppgick till cirka 1 250 Mkr (1 320) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter och räntederivat uppgick till cirka -480 Mkr (-940). Beräkningen påverkas enbart av de temporära skillnader som uppstår efter förvärvet. Uppskjuten skattefordran på nettot av dessa poster och



uppgick till 202 Mkr (107). För mer detaljerad information se not 13, Skatter.

#### Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar per den 31 december uppgick till 7 946 Mkr (7 582). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 1 854 Mkr (2 286) och dels med skulder om 6 092 Mkr (5 296) varav 5 515 Mkr (5 013) är räntebärande.

#### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december till 1 854 Mkr (2 285), motsvarande 117,76 kr per aktie (140,91). Soliditeten uppgick till 23,3 procent (30,1).

#### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2008 till 5 515 Mkr (5 013). Av koncernens räntebärande skulder avser 300 Mkr ett femårigt fasträntande förlagslån som emitterades 2006. Under året har räntebärande skulder ökat med 502 Mkr i samband med köp och försäljningar. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månadersperiod uppgick till 81 procent (77) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 6,1 år (5,7). Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta.

Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar under 2008 uppgick till -332,5 Mkr (7,1). Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 22, Finansiella risker och finanspolicies.

#### Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under perioden uppgått till 787 Mkr (928) 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 färdigställts. Fastigheten har en yta på 3 200 kvm, innehåller 47 lägenheter och är fullt uthyrd.

#### 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). Resultat före skatt uppgick till -279,3 Mkr (1 155,4). Årets resultat efter skatt uppgick till -212,5 Mkr (1 151,1). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar

avseende räntederivat med -332,5 Mkr (7,1). Moderbolagets likvida medel och outnyttjad checkkredit uppgick per den 31 december till 84,3 Mkr (148,6) och nettofordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 3 626,7 Mkr (3 618,1). Investeringarna under året uppgick till 0,9 Mkr (1,9).

#### Redogörelse för styrelsearbetet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 styrelsemöten varav ett konstituerande. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelse och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen.

Under året har avhandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisorer deltar på ett styrelsemöte och redogör för sin förvaltnings- och räkenskapsrevision.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under första kvartalet 2009 har Balder träffat avtal om förvärv av två mindre bostadsfastigheter och avyttrat två handelsfastigheter. De sålda fastigheternas försäljningsvärde översteg redovisat värde vid årsskiftet. Tillträde sker i samtliga fall under april månad.

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Balders målsättningen är fortfarande att växa genom direkta eller indirekta förvärv tillsammans med våra partners i Stockholm, Göteborg och Malmö.

De operativa insatserna kommer fortsätta med att intensifiera uthyrningsarbetet ytterligare och att kontinuerligt arbeta med att sänka de löpande kostnaderna.

#### Förslag till vinstdisposition

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

Överkursfond	205 620 000
Balanserat resultat	1 969 552 817
Årets resultat	-212 512 046
<b>Summa</b>	<b>1 962 660 771</b>

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

I ny räkning balanseras	1 962 660 771
varav överkursfond	205 620 000

# Finansiella rapporter

## Resultaträkning för koncernen

Mkr	Not	2008	2007
Hysesintäkter	2, 3	632,6	678,3
Fastighetskostnader	3, 6, 7, 23	-209,4	-225,0
<b>Driftsöverskott</b>		<b>423,2</b>	<b>453,3</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade		13,5	74,8
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	16	-214,3	566,8
Centrala administrationskostnader		-23,0	-21,0
Övriga rörelseintäkter		7,8	2,0
Övriga rörelsekostnader		-6,6	-1,8
Andel i resultat från intressebolag	27	-83,8	92,5
<b>Rörelseresultat</b>	3, 4, 5, 6, 7	<b>116,8</b>	<b>1 166,7</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	8	8,9	12,7
Finansiella kostnader	9	-274,4	-271,8
Värdoförändringar derivat, orealiserade	22	-332,5	7,1
<b>Finansnetto</b>		<b>-598,0</b>	<b>-252,0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-481,3</b>	<b>914,7</b>
Aktuell skatt	13	-1,5	-6,3
Uppskjuten skatt	13	95,1	-123,6
<b>Årets resultat</b>		<b>-387,7</b>	<b>784,8</b>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b>	20	<b>-24,25</b>	<b>48,39</b>

Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Balansräkning för koncernen

Mkr	Not	31 dec 2008	31 dec 2007
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	16	7 038,4	6 710,1
Rörelsefastigheter	14	47,5	48,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	3,7	5,0
Andelar i intressebolag	27	527,9	605,9
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	1,2	1,2
Derivat	22	—	5,8
Uppskjuten skattefordran	13	202,0	107,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 820,7</b>	<b>7 483,6</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	17	13,7	12,8
Övriga fordringar	11	89,7	71,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	21,1	13,4
Likvida medel	28	0,8	0,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>125,2</b>	<b>98,6</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 945,9</b>	<b>7 582,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	19	16,2	16,2
Övrigt tillskjutet kapital		779,3	779,3
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 058,4	1 490,0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 854,0</b>	<b>2 285,5</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	22	3 505,4	4 763,1
Derivat	22	326,7	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 832,1</b>	<b>4 763,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	22, 29	370,7	186,4
Kortfristiga räntebärande skulder	22	1 655,3	90,1
Leverantörsskulder		34,8	57,0
Skatteskulder		3,7	4,9
Övriga skulder	12	7,9	43,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	187,4	152,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 259,8</b>	<b>533,6</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>6 091,9</b>	<b>5 296,7</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 945,9</b>	<b>7 582,2</b>
<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>			
Ställda säkerheter	24	5 768,6	5 150,7
Eventalförpliktelser	24	442,5	442,5

## Sammandrag avseende förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl 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
<b>Utgående eget kapital 2007-12-31</b>	<b>16,2</b>	<b>779,3</b>	<b>1 490,0</b>	<b>2 285,5</b>
Ingående eget kapital 2008-01-01	16,2	779,3	1 490,0	2 285,5
Årets resultat			-387,7	-387,7
Förändring av intressebolags eget kapital			5,7	5,7
Utbetald utdelning			-16,2	-16,2
Återköp egna aktier			-33,5	-33,5
<b>Utgående eget kapital 2008-12-31</b>	<b>16,2</b>	<b>779,3</b>	<b>1 058,4</b>	<b>1 854,0</b>

## Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	Not 28	2008	2007
<b>Den löpande verksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>127,5</b>	<b>156,7</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		-26,5	-54,0
Förändring rörelseskulder		-22,0	49,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>78,9</b>	<b>152,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter		-679,2	-750,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,9	-1,9
Förvärv av uppskjuten skattefordran		-0,6	—
Investering i befintliga fastigheter		-108,1	-177,7
Försäljning av fastigheter <sup>1) 2)</sup>		257,9	1 393,9
Förvärv av intressebolag <sup>3)</sup>		-0,1	-100,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-531,0</b>	<b>363,7</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		580,5	808,6
Amortering av lån/Lösen av lån sålda fastigheter		-262,9	-1 454,0
Förändring checkräkningskredit		184,2	127,4
Utbetald utdelning		-16,2	—
Förvärv av egna aktier		-33,5	—
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>452,2</b>	<b>-518,0</b>
Årets kassaflöde		0,1	-1,8
Likvida medel vid årets början		0,7	2,5
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0,8</b>	<b>0,7</b>

1) I samband med fastighetsförsäljningar under 2008, har i samtliga fall befintliga lån lösts före det att köparen tillträtt fastigheterna.

2) 2007 års försäljningar av fastigheter uppgick till 1 807 Mkr varav 413 Mkr erhållits mot revers, vilken använts som apportegendom vid genomförd apportemission i Corem Property Group AB, varför endast 1 394 Mkr haft en direkt påverkan på likvida medel.

3) 2007 års förvärv av intressebolag uppgick till 513 Mkr varav 413 Mkr erlagts med revers, vilken använts som apportegendom vid genomförd apportemission i Corem Property Group AB, varför endast 100 Mkr haft en direkt påverkan på likvida medel.

## Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	2008	2007
Nettoomsättning	2	52,8	54,9
Administrationskostnader		-57,0	-53,7
<b>Rörelseresultat</b>	4, 5	<b>-4,2</b>	<b>1,2</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernbolag	10	—	1 142,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	269,5	96,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-212,1	-92,1
Värdeförändring derivat, orealiserade	22	-332,5	7,1
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-279,3</b>	<b>1 155,4</b>
Uppskjuten skatt	13	66,8	-4,3
<b>Årets resultat</b>		<b>-212,5</b>	<b>1 151,1</b>

## Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2008	31 dec 2007
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	14	3,7	4,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	26	1 100,5	1 100,5
Andelar i intressebolag	27	513,4	513,3
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	1,2	1,2
Uppskjutna skattefordringar	13	170,3	103,6
Derivat	22	—	5,8
Fordringar på koncernbolag	30	2 908,0	2 923,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 693,4	4 647,6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 697,1</b>	<b>4 652,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar på koncernbolag		1 675,0	1 623,7
Övriga fordringar	11	89,7	65,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	8,6	6,4
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 773,3</b>	<b>1 696,0</b>
Kassa och bank	28	0,0	0,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 773,3</b>	<b>1 696,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 470,4</b>	<b>6 348,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	19	16,2	16,2
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		205,6	205,6
Balanserat resultat		1 969,6	868,2
Årets resultat		-212,5	1 151,1
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 978,9</b>	<b>2 241,1</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Förlagslån	22	300,0	300,0
Skulder till kreditinstitut	22	1 643,2	2 533,5
Derivat	22	326,7	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 269,9</b>	<b>2 833,5</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	29	370,7	186,4
Skulder till kreditinstitut	22	828,7	52,7
Leverantörsskulder		2,1	15,0
Skulder till koncernbolag		956,3	928,8
Övriga skulder	12	3,5	38,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	60,3	52,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 221,6</b>	<b>1 273,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 470,4</b>	<b>6 348,5</b>
<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>			
Ställda säkerheter	24	3 267,0	2 923,2
Eventalförpliktelser	24	1 620,2	1 431,8

## Sammandrag avseende förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Antal aktier	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
		Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2007-01-01	16 219 640	16,2	205,6	838,4	29,7	1 089,9
Vinstdisposition				29,7	-29,7	—
Årets resultat					1 151,1	1 151,1
<b>Utgående eget kapital 2007-12-31</b>	<b>16 219 640</b>	<b>16,2</b>	<b>205,6</b>	<b>868,2</b>	<b>1 151,1</b>	<b>2 241,1</b>
Ingående eget kapital 2008-01-01	16 219 640	16,2	<b>205,6</b>	<b>868,2</b>	<b>1 151,1</b>	<b>2 241,1</b>
Vinstdisposition				1 151,1	-1 151,1	—
Årets resultat					-212,5	-212,5
Utbetald utdelning				-16,2		-16,2
Återköp av egna aktier				-33,5		-33,5
<b>Utgående eget kapital 2008-12-31</b>	<b>16 219 640</b>	<b>16,2</b>	<b>205,6</b>	<b>1 969,6</b>	<b>-212,5</b>	<b>1 978,9</b>



## Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not 28	2008	2007
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-279,3	1 155,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag		—	-760,1
Värdetförändring derivat		332,5	-7,1
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		2,2	1,7
Utdelning från dotterbolag		—	-82,3
Reversering av nedskrivning av aktier i dotterbolag		—	-300,0
Betald skatt		—	-0,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>55,4</b>	<b>7,3</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		-3,7	-55,4
Förändring rörelseskulder		-40,2	61,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11,5</b>	<b>13,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,9	-1,9
Försäljning av aktier i dotterbolag <sup>1)</sup>		—	371,1
Utlåning till koncernbolag		-8,5	-2 995,1
Utlåning till intressebolag		-22,2	—
Förvärv av intressebolag <sup>2)</sup>		-0,1	-100,3
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		—	-1,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-31,8</b>	<b>-2 727,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		—	2 586,2
Amortering av lån/Lösen av lån sålda fastigheter		-114,3	—
Förändring checkräkningskredit		184,3	127,4
Utbetald utdelning		-16,2	—
Förvärv av egna aktier		-33,5	—
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>20,3</b>	<b>2 713,6</b>
Årets kassaflöde		0,0	0,0
Likvida medel vid årets början		0,0	0,0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

1) 2007 års försäljningar av dotterbolag uppgick till 784 Mkr varav 413 Mkr erhöles mot revers, vilken använts som apportegendom vid genomförd apportemission i Corem Property Group AB, varför endast 371 Mkr haft en direkt påverkan på likvida medel.

2) 2007 års förvärv av intressebolag uppgick till 513 Mkr varav 413 Mkr erlagts med revers, vilken använts som apportegendom vid genomförd apportemission i Corem Property Group AB, varför endast 100 Mkr haft en direkt påverkan på likvida medel.

# Noter till de finansiella rapporterna

## Not 1 · Tillämpade redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1.1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranses av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen (ÅRL).

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

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till miljoner kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 32, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

### Segmentsrapportering

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

Segmentsinformation lämnas i enlighet med IAS 14 endast för koncernen.

### Klassificering m m

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Fastighets AB Balder. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser.

I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Samtliga förvärv som gjorts under 2008 har hanterats som tillgångsförvärv.

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

### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

### Intressebolagsredovisning

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

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

### Hyresintäkter

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

### Kostnader för operationella leasingkontrakt

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

### Finansiella intäkter och kostnader

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

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i resultaträkningen genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IAS 39. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga värdepappersinnehav samt derivat med positivt värde. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat med negativt värde. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, såsom derivatinstrument, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls medan derivatinstrument redovisas när avtalet har ingåtts.

Balder fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IAS 39.

#### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Denna kategori består av två undergrupper: finansiella tillgångar som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som företaget initialt valt att placera i denna kategori, enligt den s.k. Fair Value Option. Finan-

siella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I den första undergruppen ingår koncernens derivat med positivt verkligt värde.

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

Fordringar, som inte utgör derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Kundfordringar inklusive hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar som normalt har en löptid kortare än tolv månader redovisas till nominellt värde. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

#### *Finansiella tillgångar som kan säljas*

I kategorin finansiella tillgångar som kan säljas ingår finansiella tillgångar som inte klassificerats i någon annan kategori eller finansiella tillgångar som företaget initialt valt att klassificera i denna kategori. Innehav av aktier och andelar som inte redovisas som dotterbolag eller intressebolag redovisas här. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade mot eget kapital, dock ej sådana som beror på nedskrivningar och utdelningsintäkter vilka redovisas i resultaträkningen. Vid avyttring av tillgången redovisas ackumulerad vinst eller förlust, som tidigare redovisats i eget kapital, i resultaträkningen. I denna kategori finns onoterade aktier vilka redovisas under posten andra långfristiga värdepappersinnehav.

#### *Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Denna kategori består av två undergrupper, finansiella skulder som innehas för handel och andra finansiella skulder som företaget valt att placera i denna kategori, den s.k. Fair Value Option. I den första kategorin ingår koncernens derivat med negativt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen.

#### *Andra finansiella skulder*

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

#### *Derivatinstrument*

Derivatinstrument utgörs bland annat av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värdekontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i resultaträkningen. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

#### *Likvida medel*

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### *Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar*

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna

**forts. not 1**

anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till resultaträkningen.

Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultaträkningen.

**Materiella anläggningstillgångar***Ägda tillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

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

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

*Leasade tillgångar*

Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasingtagaren, om så ej är fallet är det fråga om operationell leasing.

Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

Tillgångar som hyrs ut enligt finansiella leasingavtal redovisas ej som materiella tillgångar då riskerna förenade med ägandet förts över på leasingtagaren. Istället bokförs en finansiell fordran avseende de framtida minimi leasingavgifterna. Inga finansiella leasingavtal föreligger för koncernen.

*Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

*Avskrivningsprinciper*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Koncernen tillämpar komponentavskrivning, vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen. Rörelsefastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnad och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms

som obegränsad. Byggnad består emellertid av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar enligt tabellen nedan.

Komponent	Nyttjandeperiod
Inventarier	3–10 år
<b>Rörelsefastighet</b>	
Stomme	100 år
Stomkompletteringar, inneväggar m m	20–40 år
Installationer: värme, el, VVS, ventilation m m	20–30 år
Yttre ytskikt: fasader, yttertak m m	20–30 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning m m	10–15 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående oberoende värderingsmän. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

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

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

**Nedskrivningar**

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte.

Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

#### *Återföring av nedskrivningar*

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

#### **Återköp av egna aktier**

Förvärv av egna aktier redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt mot eget kapital.

#### **Ersättningar till anställda**

##### *Kortfristiga ersättningar*

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

##### *Pensioner*

Pensionsplaner klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Till övervägande del är planerna avgiftsbestämda. Endast i undantagsfall förekommer förmånsbestämda planer.

##### *Avgiftsbestämda planer*

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

##### *Förmånsbestämda planer*

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

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

##### *Ersättningar vid uppsägning*

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

#### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade

framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

#### **Skatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Verkligt värde av den uppskjutna skatteskulden reduceras istället från verkligt värde på fastigheten. Samtliga av Balder genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

#### **Eventualförpliktelser**

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

#### **Förändrade redovisningsprinciper**

Under året har IFRIC 11, IFRIC 12 och IFRIC 14 trätt i kraft. Dessa tolkningsmeddelande har inte haft någon effekt på de finansiella rapporterna.

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

Följande nya IFRS, ändringar i befintliga standarder samt tolkningsmeddelanden har inte förtdistillämpats:

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

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

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

Ändringar i IAS 23, Lånekostnader, anger att aktivering måste ske av lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att fördigställa för avsedd användning eller försäljning. Ändringen, ska tillämpas på

**forts. not 1**

räkenskapsåret 2009 och väntas inte medföra några väsentliga effekter då Balder endast i sällsynta fall uppför fastigheter i egen regi.

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

Tolkningsmeddelanden, IFRIC 12, IFRIC13, IFRIC 15, IFRIC 16, IFRIC 17 samt IFRIC 18, bedöms inte få någon effekt på Balders finansiella rapporter.

Övriga ändringar i standards bedöms inte påverka Balder.

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.1, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

**Ändrade redovisningsprinciper**

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2007. För nya standards och ändringar i standards, se beskrivning ovan för koncernen.

**Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

**Klassificering och uppställningsformer**

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

**Dotterbolag och intressebolag**

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

**Intäkter**

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

**Anteciperade utdelningar**

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

**Finansiella garantier**

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2.1 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

**Leasade tillgångar**

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

**Ersättningar till anställda – förmånsbestämda planer**

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

**Skatter**

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering UFR2, Koncernbidrag och aktieägartillskott. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats eller erhållits i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt. Koncernbidrag som är att jämställa med en utdelning redovisas som en utdelning. Det innebär att erhållet koncernbidrag och dess aktuella skatteeffekt redovisas över resultaträkningen. Koncernbidrag som är att jämställa med aktieägartillskott redovisas, med beaktande av aktuell skatteeffekt, hos mottagaren direkt mot balanserade vinstmedel. Givaren redovisar koncernbidraget och dess aktuella skatteeffekt som investering i andelar i koncernföretag, i den mån nedskrivning ej erfordras.

**Not 2 · Intäkternas fördelning**

Intäkter per väsentligt intäktslag, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Hysesintäkter från uthyrning av lokaler, bostäder och p-platser	632,6	678,3	—	—
Tjänsteuppdrag	—	—	52,8	54,9
<b>Summa</b>	<b>632,6</b>	<b>678,3</b>	<b>52,8</b>	<b>54,9</b>

### Not 3 · Segmentsrapportering

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

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

rimligt och tillförlitligt sätt. Gemensamma fastighetsadministrationskostnader fördelas enligt självkostnadsprincipen.

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

#### Geografiska områden

Koncernen, Mkr	Stockholm		Göteborg		Malmö		Koncernen	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Hyresintäkter	288,2	308,4	263,6	276,1	80,8	93,9	632,6	678,3
Fastighetskostnader	-97,7	-109,5	-88,8	-89,3	-22,9	-26,2	-209,4	-225,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>190,5</b>	<b>198,9</b>	<b>174,8</b>	<b>186,8</b>	<b>57,9</b>	<b>67,7</b>	<b>423,2</b>	<b>453,3</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14,5	119,0	-199,8	349,8	-15,5	172,8	-200,8	641,6
<b>Resultat inkl värdeförändringar</b>	<b>205,0</b>	<b>317,9</b>	<b>-25,0</b>	<b>536,6</b>	<b>42,4</b>	<b>240,5</b>	<b>222,4</b>	<b>1 095,0</b>
Ofördelade poster:								
Centrala administrationskostnader							-23,0	-21,0
Övriga rörelseintäkter							7,8	2,0
Övriga rörelsekostnader							-6,6	-1,8
Andelar i resultat från intressebolag							-83,8	92,5
<b>Rörelseresultat</b>							<b>116,8</b>	<b>1 166,7</b>
Räntenetto							-265,5	-259,1
Värdeförändringar derivat, orealiserade							-332,5	7,1
Aktuell skatt							-1,5	-6,3
Uppskjuten skatt							95,1	-123,6
<b>Årets resultat</b>							<b>-387,7</b>	<b>784,8</b>

#### Tillgångar

Förvaltningsfastigheter	3 069,4	2 846,8	3 011,2	3 056,7	957,8	806,6	7 038,4	6 710,1
Rörelsefastigheter	—	—	47,5	48,2	—	—	47,5	48,2
Omsättningstillgångar	102,1	78,2	11,9	9,6	3,7	2,6	117,7	90,4
Ofördelade poster:								
Materiella anläggningstillgångar							3,7	5,0
Uppskjuten skattefordran							202,0	107,4
Andelar i intressebolag							527,9	605,9
Andra långfristiga värdepappersinnehav							1,2	1,2
Derivat							—	5,8
Omsättningstillgångar							7,6	8,2
<b>Summa tillgångar</b>							<b>7 945,9</b>	<b>7 582,2</b>

#### Eget kapital och skulder

Ofördelade poster:								
Eget kapital							1 854,0	2 285,5
Räntebärande långfristiga skulder							5 091,3	4 763,1
Räntebärande kortfristiga skulder							440,1	276,5
Derivat							326,7	—
Ej räntebärande skulder							233,8	257,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>							<b>7 945,9</b>	<b>7 582,2</b>

#### Investeringar i:

Förvaltningsfastigheter	336,9	495,7	282,0	414,5	168,1	16,6	787,0	926,8
Rörelsefastigheter	—	—	0,3	1,2	—	—	0,3	1,2

#### Not 4 · Anställda och personalkostnader

Samtliga anställda inom koncernen är anställda i moderbolaget. Koncernen och moderbolaget hade per årsskiftet 59 anställda (64), varav 20 kvinnor (22). Samtliga anställda finns i Sverige.

##### Kostnader för ersättning till anställda

Moderbolaget/Koncernen, Mkr	2008	2007
Löner och ersättningar m m	24,0	23,6
Pensionskostnader inklusive löneskatt, avgiftsbaserade planer förmånsbestämda planer	2,3	1,9
Övriga sociala avgifter	7,8	7,6
<b>Summa</b>	<b>34,1</b>	<b>33,1</b>

##### Medelantalet anställda

	2008	män, %	2007	män, %
Moderbolaget/Koncernen	63	64	66	67

##### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Moderbolaget/Koncernen	2008	varav kvinnor	2007	varav kvinnor
Styrelseledamöter	4	1	4	1
VD och övriga ledande befattningshavare	5	1	5	1

##### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda

Moderbolaget/ Koncernen, Mkr	2008		2007	
	Ledande befattningshavare <sup>1)</sup>	Övriga anställda	Ledande befattningshavare <sup>1)</sup>	Övriga anställda
Löner och ersättningar	4,7	19,3	4,4	19,2
Pensionskostnader inkl löneskatt	1,0	1,3	0,9	1,0
Övriga sociala kostnader	1,5	6,3	1,4	6,2
<b>Summa</b>	<b>7,2</b>	<b>26,9</b>	<b>6,7</b>	<b>26,4</b>
(varav tantiem o.d)	—	—	—	—

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

##### Sjukfrånvaro, %

Moderbolaget/Koncernen	2008	2007
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	1,31	0,80

Ingen sjukfrånvaro avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer.

##### Sjukfrånvaro fördelad efter kön, %

	2008	2007
Män	0,94	0,70
Kvinnor	1,98	1,20

##### Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %

	2008	2007
Anställda 29 år eller yngre	2,17	1,10
Anställda 30–49 år	1,32	1,00
Anställda 50 år eller äldre	1,04	0,50

##### Ledande befattningshavares förmåner

Moderbolaget/Koncernen, Mkr	2008				2007			
	Grundlön/ Styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa	Grundlön/ Styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande	0,1	—	—	<b>0,1</b>	0,1	—	—	<b>0,1</b>
Övriga styrelseledamöter <sup>1)</sup>	0,2	—	—	<b>0,2</b>	0,2	—	—	<b>0,2</b>
VD	0,9	—	0,4	<b>1,3</b>	0,9	—	0,4	<b>1,3</b>
Övriga ledande befattningshavare <sup>2)</sup>	3,5	0,1	0,6	<b>4,2</b>	3,2	0,1	0,5	<b>3,8</b>
<b>Summa</b>	<b>4,7</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>	<b>5,8</b>	<b>4,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,9</b>	<b>5,4</b>

1) Totalt 2 personer (2) som uppstår lika mycket vardera.

2) Totalt 4 personer (4).

Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med VD som innebär att ett belopp om 134 tkr (179) årligen kommer att utbetalas till VD från 55 till 65 års ålder. Framtida utbetalningar begränsas enligt avtal av stiftelsens tillgångar. Betalningarna är inte beroende av framtida tjänstgöring. Nuvärdet av utfästelsen uppgick till 0,7 Mkr (1,0). Utfästelsen har tryggats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltnings-tillgångar uppgick till 0,7 Mkr (1,0). Värdet av pensionsutfästelsen har beräknats i enlighet med tryggandelagen, vilket inte överensstämmer med IAS 19. Skillnaden i kostnad enligt de två beräkningsgrunderna är emellertid inte väsentlig.

Ledande befattningshavares ersättningar följer de riktlinjer som beslutades vid senaste årsstämman. Ersättningen skall vara mark-

nadmässig och konkurrenskraftig. Ersättningen skall utgå i form av fast lön. Pensionsvillkoren skall vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammanlagt inte överstiga 18 månader. VDs lön och förmåner fastställs av styrelsen. För andra ledande befattningshavare fastställs löner och förmåner av VD. Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår 12 månaders avgångsvederlag (ej pensions- eller semesterlöngrundande). För övriga i ledningsgruppen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Inget avgångsvederlag utgår.

Styrelsen har rätt av frångå av årsstämman beslutade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, om det finns särskilda skäl.



## Not 5 · Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
KPMG, revisionsuppdrag	1,1	1,1	1,1	1,1
KPMG, konsultation	0,5	0,5	0,5	0,5
<b>Summa</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakt-

tagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation. Kostnader för revision ingår i koncerngemensamma kostnader vilka utdebiteras dotterbolagen.

## Not 6 · Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Koncernen, Mkr	2008	2007
I koncernresultaträkningen redovisade funktioner		
Fastighetskostnader	209,4	225,0
Centrala administrationskostnader	23,0	21,0
<b>Summa</b>	<b>232,4</b>	<b>246,0</b>

### Fördelning av funktionernas kostnader per kostnadslag

Koncernen, Mkr	2008	2007
Personalkostnader	34,1	33,1
Avskrivningar	3,2	3,1
Mediakostnader	76,4	87,0
Reparation och underhåll	27,1	21,2
Fastighetsskatt	32,0	31,0
Tomträttsavgäld	9,5	13,2
Övriga kostnader <sup>1)</sup>	50,1	57,4
<b>Summa</b>	<b>232,4</b>	<b>246,0</b>

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

## Not 7 · Specifikation av fastighetskostnader

Koncernen, Mkr	2008	2007
Driftskostnader	37,9	46,6
Mediakostnader	76,4	87,0
Underhåll	27,1	21,2
Tomträttsavgäld	9,5	13,2
Fastighetsskatt	32,0	31,0
Fastighetsadministration	26,5	26,0
<b>Summa</b>	<b>209,4</b>	<b>225,0</b>

## Not 9 · Finansiella kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Räntekostnader <sup>1)</sup>	271,4	268,0	156,0	40,9
Räntekostnader, dotterbolag	—	—	53,1	46,8
Övriga finansiella kostnader	3,0	3,8	3,0	4,4
<b>Summa</b>	<b>274,4</b>	<b>271,8</b>	<b>212,1</b>	<b>92,1</b>

1) I räntekostnader 2008 ingår ränteintäkter från räntederivat med 20,7 Mkr.

## Not 8 · Finansiella intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ränteintäkter	8,9	6,4	7,1	—
Ränteintäkter, dotterbolag	—	—	262,4	92,5
Övriga finansiella intäkter	—	6,3	—	4,4
<b>Summa</b>	<b>8,9</b>	<b>12,7</b>	<b>269,5</b>	<b>96,9</b>

## Not 10 · Resultat från andelar i koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	2008	2007
Utdelning, dotterbolag	—	82,3
Resultat vid försäljning av koncernbolag	—	760,1
Reversering av nedskrivning av aktier i dotterbolag	—	300,0
<b>Summa</b>	<b>—</b>	<b>1 142,4</b>

**Not 11 · Övriga fordringar**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Fordringar på intressebolag	84,1	61,8	84,1	61,8
Övriga fordringar	5,6	9,9	5,6	4,1
<b>Summa</b>	<b>89,7</b>	<b>71,7</b>	<b>89,7</b>	<b>65,9</b>

**Not 12 · Övriga skulder**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Skulder till intressebolag	0,0	35,9	0,0	35,9
Övriga skulder	7,9	7,3	3,5	2,7
<b>Summa</b>	<b>7,9</b>	<b>43,2</b>	<b>3,5</b>	<b>38,6</b>

**Not 13 · Skatter**

Redovisad i resultaträkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
<b>Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>				
Periodens skattekostnad	-1,5	-6,3	—	—
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	127,9	-140,2	93,1	-2,0
Förändring av periodiseringsfonder etc	-0,9	0,5	—	—
Uppskjuten skatt vid utnyttjande av underskottsavdrag	-18,3	-10,1	-15,3	-2,3
Upplöst uppskjuten skatt avseende temporära skillnader vid försäljning	-0,5	26,3	—	—
Omvärdering uppskjuten skatt till 26,3 %	-13,1	—	-11,1	—
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>93,6</b>	<b>-129,9</b>	<b>66,8</b>	<b>-4,3</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

Koncernen, Mkr	2008, %	2008	2007, %	2007
Resultat före skatt		-481,3		914,7
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	28	134,8	28	-256,1
Ej skattepliktig realisationsvinst, aktier	—	—	-12	105,2
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet/kommanditbolag	-3	-14,6	0	-1,8
Skatt på andel i resultat från intressebolag	-5	-23,5	-3	25,9
Skatt hänförlig till tidigare år	1	7,2	0	-3,0
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc	1	2,8	0	-0,1
Omvärdering uppskjuten skatt till 26,3 %	-3	-13,1	—	—
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>19</b>	<b>93,6</b>	<b>14</b>	<b>-129,9</b>

Moderbolaget, Mkr	2008, %	2008	2007, %	2007
Resultat före skatt		-279,3		1 155,4
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	28	78,2	28	-323,5
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	-0,3	0	-0,1
Ej skattepliktig realisationsvinst, aktier	—	—	-18	212,8
Skattefri utdelning	—	—	-2	23,0
Reversering av nedskrivning av dotterbolag	—	—	-7	84,0
Skatt hänförlig till tidigare år	—	—	0	-0,6
Omvärdering uppskjuten skatt till 26,3 %	-4	-11,1	—	—
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>24</b>	<b>66,8</b>	<b>0</b>	<b>-4,3</b>

Redovisad i balansräkningen

**Uppskjuten skattefordran och skatteskuld**

Koncernen 2008, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänförs till följande:			
Fastigheter	—	-212,8	-212,8
Derivat	85,9	—	85,9
Underskottsavdrag	330,4	—	330,4
Periodiseringsfonder etc	—	-1,5	-1,5
Kvittning	-214,3	214,3	0,0
<b>Summa</b>	<b>202,0</b>	<b>0,0</b>	<b>202,0</b>

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Moderbolaget 2008, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Derivat	85,9	—	85,9
Underskottsavdrag	84,4	—	84,4
<b>Summa</b>	<b>170,3</b>	<b>—</b>	<b>170,3</b>

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

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

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

Koncernen, Mkr	Balans per 2008-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och och avyttring av bolag	Balans per 2008-12-31
Fastigheter	-260,8	48,0	—	-212,8
Derivat	-1,6	87,5	—	85,9
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	369,9	-39,5	—	330,4
Periodiseringfonder etc	-0,1	-0,8	-0,6	-1,5
<b>Summa</b>	<b>107,4</b>	<b>95,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>202,0</b>

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

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2008-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och och avyttring av bolag	Balans per 2008-12-31
Derivat	-1,6	87,5	—	85,9
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	105,2	-20,8	—	84,4
<b>Summa</b>	<b>103,6</b>	<b>66,7</b>	<b>—</b>	<b>170,3</b>

## Not 14 · Materiella anläggningstillgångar

### Inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
<b>Anskaffningsvärde</b>				
Ingående balans	7,6	5,7	7,6	5,7
Förvärv	0,9	1,9	0,9	1,9
<b>Utgående balans</b>	<b>8,5</b>	<b>7,6</b>	<b>8,5</b>	<b>7,6</b>
<b>Avskrivningar</b>				
Ingående balans	-2,7	-1,0	-2,7	-1,0
Årets avskrivningar	-2,2	-1,7	-2,2	-1,7
<b>Utgående balans</b>	<b>-4,9</b>	<b>-2,7</b>	<b>-4,9</b>	<b>-2,7</b>
<b>Redovisade värden</b>	<b>3,7</b>	<b>5,0</b>	<b>3,7</b>	<b>4,9</b>

**forts. not 14****Rörelsefastigheter**

Koncernen, Mkr	2008	2007
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Ingående balans	50,2	49,0
Förvärv	—	—
Investering	0,3	1,2
<b>Utgående balans</b>	<b>50,5</b>	<b>50,2</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående balans	-2,0	-0,6
Årets avskrivningar	-1,1	-1,4
<b>Utgående balans</b>	<b>-3,1</b>	<b>-2,0</b>
<b>Redovisade värden</b>	<b>47,5</b>	<b>48,2</b>

**Taxeringsvärde – rörelsefastigheter**

Koncernen, Mkr	2008	2007
Byggnad	29,0	29,0
Mark	9,8	9,8
<b>Summa</b>	<b>38,8</b>	<b>38,8</b>

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

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
<b>Anskaffningsvärde</b>				
Ingående anskaffningsvärde	1,2	—	1,2	—
Inköp	—	1,2	—	1,2
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>
<b>Redovisade värden</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>

**Not 16 · Förvaltningsfastigheter**

Koncernen, Mkr	2008	2007
Ingående verkligt värde	6 710,1	6 948,6
Anskaffningsvärde	679,2	750,3
Investeringar i befintliga fastigheter	107,8	176,5
Värdeförändring	-214,3	566,8
Försäljningar	-244,4	-1 732,1
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>7 038,4</b>	<b>6 710,1</b>

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering enligt ortsprismetoden, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas genom att nuvärdesberäkna respektive fastighets bedömda kassaflöde, dvs framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar, under 10 år samt restvärdet år 10. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyres-

intäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att ta hänsyn till eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar.

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent.

**Hyresinbetalningar**

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

**Drifts- och underhållsutbetalningar**

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

**Direktavkastning**

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabellen redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturer. När antalet jämförbara transaktioner är begränsad ökar osäkerheten i värderingarna såväl som i värdeförändringarna. Balder följer löpande upp de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa våra interna värderingar. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar av fastigheter, vilket givit oss ytterligare vägledning. För att säkerställa Balders interna värderingsmodell har fastigheter motsvarande cirka 30 procent av internt bedömda verkliga värden värderats av ett externt värderingsföretag. Den externa värderingen, som utförts av Newsec, understeg Balders interna värdering med 1,2 procent.

Per 31 december 2008, efter Balders interna värdering, uppgick förvaltningsfastigheternas verkliga värde till 7 038,4 Mkr (6 710,1), vilket innebär en realiserad värdeförändring om -214,3 Mkr (566,8). Balders interna värdering vid årsskiftet uppgick till 7 111,7 Mkr (6 767,8) och redovisat värde var 7 038,4 Mkr (6 710,1). Mellanskillnaden uppgick

till 73,3 Mkr (57,7) och avser avdrag för uppskjuten skatt som Balder har erhållit i samband med fastighetsförvärv.

Balders totala fastighetsvärde uppgick till 7 085,9 Mkr (6 758,3), varav 47,5 Mkr (48,2) avser rörelsefastigheter, som redovisas enligt anskaffningsmetoden.

Region	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärdet 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

Balder har under året ökat direktavkastningskravet i de interna värderingarna beroende på förändrade förutsättningar på fastighetsmarknaden. Det ökade avkastningskravets negativa påverkan på vårt redovisade värde har till viss del kompenseras av ökade hyresnivåer samt minskad vakans i fastighetsbeståndet.

### Not 17 · Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar bedöms individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar. 2008 års resultat har belastats med 3,8 Mkr (2,7) avseende konstaterade och befarade kundförluster.

Förvaltningsfastigheter – påverkan på periodens resultat

Koncernen, Mkr	2008	2007
Hyresintäkter	628,2	674,2
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	-208,7	-224,1
<b>Summa</b>	<b>419,5</b>	<b>450,1</b>

Taxeringsvärden – förvaltningsfastigheter

Koncernen, Mkr	2008	2007
Byggnader	2 987,6	2 768,3
Mark	862,8	792,8
<b>Summa</b>	<b>3 850,4</b>	<b>3 561,1</b>

### Not 19 · Aktiekapital

Per den 31 december 2008 omfattade det registrerade aktiekapitalet 16 219 640 stamaktier, varav 1 871 572 av serie A och 14 348 068 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av

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

Aktiekapitalets utveckling

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvovärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
27	juni	2005	Starttidpunkt		75 386 104	75 386 104	1,00		75 386 104
18	augusti	2005	Apportemission	2 000 002	77 386 106	77 386 106	1,00	2 000 002	77 386 106
18	augusti	2005	Nedsättning av aktiekapitalet genom minskning av nominellt belopp	—	77 386 106	77 386 106	0,01	-76 612 245	773 861
18	augusti	2005	Apportemission	1 287 731 380	1 365 117 486	1 365 117 486	0,01	12 877 314	13 651 175
18	augusti	2005	Kvittningsemission	18 846 514	1 383 964 000	1 383 964 000	0,01	188 465	13 839 640
18	augusti	2005	Sammanläggning av nominellt belopp till 1 krona	-1 370 124 360	13 839 640	13 839 640	1,00		13 839 640
11	januari	2006	Apportemission	1 000 000	14 839 640	14 839 640	1,00	1 000 000	14 839 640
16	maj	2006	Apportemission	1 380 000	16 219 640	16 219 640	1,00	1 380 000	16 219 640
		2008	Återköp egna aktier	-476 600	16 219 640	15 743 040			16 219 640

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

**Not 20 · Resultat per aktie**

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till –387,7 Mkr (784,8) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 15 985 828 stycken (16 219 640). Någon utspädning har ej skett under året eller föregående år.

**Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier**

Tusental aktier	2008	2007
Totalt antal stamaktier 1 januari	16 220	16 220
Effekt av återköp av egna aktier 2008	–234	–
<b>Vägt genomsnittligt antal stamaktier under året</b>	<b>15 986</b>	<b>16 220</b>

Balder återköpte under 2008 totalt 476 600 aktier för 33,5 Mkr, vilket motsvarar 2,9 procent av totalt registrerade aktier.

**Not 21 · Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Upplupna personalkostnader	3,2	3,2	3,2	3,2
Upplupna räntekostnader	47,8	30,4	40,3	23,8
Förutbetalda hyror	90,3	68,5	–	–
Upplupen försäljningsomkostnad	16,0	24,0	16,0	24,0
Upplupna investeringar	0,7	0,6	–	–
Upplupna driftskostnader	8,1	6,4	–	–
Fastighetsskatt	16,8	14,5	–	–
Övriga poster	4,5	4,4	0,8	1,4
<b>Summa</b>	<b>187,4</b>	<b>152,0</b>	<b>60,3</b>	<b>52,4</b>

**Not 22 · Finansiella risker och finanspolicies****Finanspolicy**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för tre olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Ränterisken avser risken för fluktuationer i företagets kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Refinansieringsrisk är risken för att inte kunna återfinansiera sig i framtiden och likviditetsrisk är att sakna likviditet för att fullfölja företagets betalningsåtaganden. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler för att fungera som en vägledning för finansfunktionen. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Målen i finanspolicyn är att:

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

Finansiella mål	Mål	Utfall
Soliditet, %	25,0	23,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,7
Avkastning eget kapital, %	10,8	–18,7

**Refinansieringsrisk**

Med refinansieringsrisk avses risken att Balder inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Balders befintliga krav på kredittid är minst 2 år på 50 procent av lånestocken och att inte mer än 35 procent får förfalla på ett enskilt år.

**Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Enligt finanspolicyn skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka de tre närmaste månadernas betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. 2008-12-31 uppgick Balders likvida medel och outnyttjad checkkredit till 85 Mkr.

**Ränterisk**

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Balder arbetar kontinuerligt med att försöka uppnå bästa möjliga finansnetto under givet riskmandat.

Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risksäkringsinstrument. Balder använder ränteswappar från rörlig till fast ränta, räntegolv och räntetak. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgraden, definierad som resultat före skatt med återläggning av räntekostnader samt värdeförändringar, dividerat med räntekostnader baserat på aktuell intjäningsförmåga på helårsbasis. Räntetäckningsgraden skall vid varje mätillfälle överstiga 1,5 gånger. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj, varfter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad ränterisk i den totala upplåningen.

Balder har i huvudsak använt sig av stängningsbara swappar samt räntetak för att hantera ränterisken, vilka förfaller mellan 2012 och 2017. I takt med att marknadsräntan förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är direkt kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Derivatens redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen utan att tillämpa säkringsredovisning. Värdeförändringarna uppgick under 2008 till –332,5 Mkr (7,1). Det verkliga värdet för finansiella instrument baseras på förmedlade kreditinstituts värderingar. Rimligheten i värderingen har prövats genom att låta annat kreditinstitut värdera liknande instrument på balansdagen.

**Upplåning, förfallostruktur och räntor**

Vid årets utgång hade Balder bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 5 515 Mkr (5 013) inklusive ett förlagslån om 300 Mkr (300). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 1 Mkr (1) uppgick till 5 514 Mkr (5 012). Under året har nya lån tagits upp om 765 Mkr (936) i samband med förvärv och 263 Mkr (1 454) amorterats, huvudsakligen i samband med fastighetsförsäljningar.

Avtalen kan delas upp i fem kategorier:

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

I vissa fall kompletteras säkerheten med garantier om miniminivåer för räntetäckningsgrad och soliditet samt maximinivå för belåningsgrad. Ingen av dessa garantier avviker från målen i Balders finanspolicy och Balder uppfyller alla garantier vid årsskiftet. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

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

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per 2008-12-31 till 6,1 år (5,7). Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av tabellen, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per 2008-12-31 uppgick till 4,9 procent (5,0) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 6 månader (9). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 81 procent (77). Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna minska med 7,9 Mkr respektive öka med 7,4 Mkr.

#### Räntebindning

År	Redovisat värde, Mkr	Ränta, %	Andel, %	Verkligt värde, Mkr	Diskoneringsränta, %
Inom ett år	4 459	4,7 <sup>1)</sup>	80,8	4 459	2,4
1–2 år	329	5,5	6,0	340	2,6
2–3 år	727	6,0	13,2	748	2,9
3–4 år	—	—	—	—	—
4–5 år	—	—	—	—	—
>5 år	—	—	—	—	—
<b>Summa</b>	<b>5 515</b>	<b>4,9</b>	<b>100,0</b>	<b>5 547</b>	<b>—</b>

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

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

#### Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Andra långfristiga värdepappersinnehav	—	—	—	—	1,2	1,2	—	—	—	—	1,2	1,2	1,2	1,2
Derivat	—	5,8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,8	—	5,8
Kundfordringar	—	—	13,7	12,8	—	—	—	—	—	—	13,7	12,8	13,7	12,8
Övriga fordringar	—	—	89,7	71,7	—	—	—	—	—	—	89,7	71,7	89,7	71,7
<b>Summa fordringar</b>	<b>—</b>	<b>5,8</b>	<b>103,4</b>	<b>84,5</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>104,6</b>	<b>91,5</b>	<b>104,6</b>	<b>91,5</b>

Långfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	—	—	—	—	3 505,4	4 763,1	3 505,4	4 763,1	3 537,6	4 777,6
Derivat	—	—	—	—	—	—	326,7	—	—	—	326,7	—	326,7	—
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	—	—	—	—	1 846,4	90,1	1 846,4	90,1	1 846,6	90,1
Checkräkningskredit	—	—	—	—	—	—	—	—	370,7	186,4	370,7	186,4	370,7	186,4
Leverantörsskulder	—	—	—	—	—	—	—	—	34,8	57,0	34,8	57,0	34,8	57,0
Övriga skulder	—	—	—	—	—	—	—	—	—	35,9	—	35,9	—	35,9
<b>Summa skulder</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>326,7</b>	<b>—</b>	<b>5 757,3</b>	<b>5 132,5</b>	<b>6 084,0</b>	<b>5 132,5</b>	<b>6 116,4</b>	<b>5 147,0</b>

#### Kreditbindning

År	Redovisat värde, Mkr	Andel, %
Inom ett år	2 026	36,7
1–2 år	1 698	30,8
2–3 år	945	17,1
3–4 år	—	—
4–5 år	283	5,1
>5 år	563	10,2
<b>Summa</b>	<b>5 515</b>	<b>100,0</b>

#### Kreditrisiker

##### Kundfordringar

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. I kreditpolicyen anges beslutsnivåer för olika kreditrisiker, hur värdering av krediter och osäkra fordringar skall hanteras. Bankgaranti, dispositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

##### Finansiell verksamhet

Den finansiella verksamheten i Balder medför exponering för kreditrisiker. Det är främst motpartsrisiker i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid handel med derivatinstrument. Balders finanspolicy innehåller ett särskilt motpartsreglemente i vilket maximal kreditexponering för olika motparter anges. Motparterna skall ha ett kreditbetyg från Standard & Poor om lägst A– eller A3 från Moody's.

## forts. not 22

Moderbolaget, Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen Derivat <sup>1)</sup>		Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen Derivat <sup>1)</sup>		Övriga skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Andra långfristiga värdepappersinnehav	—	—	—	—	1,2	1,2	—	—	—	—	1,2	1,2	1,2	1,2
Derivat	—	5,8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,8	—	5,8
Övriga fordringar	—	—	89,7	65,9	—	—	—	—	—	—	89,7	65,9	89,7	65,9
<b>Summa fordringar</b>	<b>—</b>	<b>5,8</b>	<b>89,7</b>	<b>65,9</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>90,9</b>	<b>72,9</b>	<b>90,9</b>	<b>72,9</b>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	—	—	—	—	—	—	—	—	1 943,2	2 533,5	1 943,2	2 533,5	1 965,2	2 533,7
Derivat	—	—	—	—	—	—	326,7	—	—	—	326,7	—	326,7	—
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	—	—	—	—	—	—	—	—	1 845,3	52,7	1 845,3	52,7	1 845,3	52,7
Checkräkningskredit	—	—	—	—	—	—	—	—	370,7	186,4	370,7	186,4	370,7	186,4
Leverantörsskulder	—	—	—	—	—	—	—	—	2,1	15,0	2,1	15,0	2,1	15,0
Övriga skulder	—	—	—	—	—	—	—	—	—	38,6	—	38,6	—	38,6
<b>Summa skulder</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>326,7</b>	<b>—</b>	<b>4 161,3</b>	<b>2 826,2</b>	<b>4 488,0</b>	<b>2 826,2</b>	<b>4 510,0</b>	<b>2 826,4</b>

1) Finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel.

## Not 23 · Operationell leasing

## Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen hyr ett antal tomträtter enligt operationella leasingavtal. Leasingbetalningarna omförhandlas vart tionde år för att reflektera marknadshyrorna. I bokslutet 2008 redovisas en kostnad i koncernen på 5,1 Mkr (6,2) avseende operationell leasing. I moderbolaget har inga leasingkostnader redovisats.

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar (tomträttsavgälder) uppgick till:

Koncernen, Mkr	2008	2007
Inom ett år	5,1	6,2
1–5 år	12,8	14,3
>5 år	10,1	18,5
<b>Summa</b>	<b>28,0</b>	<b>39,0</b>

## Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

Koncernen, Mkr	2008	2007
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	75,3	61,2
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	561,6	500,2
1–5 år	1 167,1	1 028,2
>5 år	288,1	310,5
<b>Summa</b>	<b>2 092,1</b>	<b>1 900,1</b>

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

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 3,5 år.

## Not 24 · Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

## Ställda säkerheter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Fastighetsinteckningar	5 350,8	5 150,7	—	—
Aktier i intressebolag	417,8	—	413,0	—
Reverser	—	—	2 854,0	2 923,2
<b>Summa</b>	<b>5 768,6</b>	<b>5 150,7</b>	<b>3 267,0</b>	<b>2 923,2</b>

## Eventalförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Borgen för dotterbolag	—	—	1 177,7	989,3
Borgen för intressebolag	442,5	442,5	442,5	442,5
<b>Summa</b>	<b>442,5</b>	<b>442,5</b>	<b>1 620,2</b>	<b>1 431,8</b>



## Not 25 · Närstående

### Närståenderelationer

#### Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från Erik Selin Fastigheter AB som innehar 60 procent (60) av rösterna i moderbolaget Balder.

Moderbolaget i den största koncernen där Balder ingår är Erik Selin Fastigheter AB.

#### Moderbolaget

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

### Sammanställning över närståendetransaktioner

#### Koncernen

Erik Selin Fastigheter AB hyr kontor av Balder. Kontrakten är skrivna enligt marknadsmässiga villkor.

#### Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 45,0 Mkr (52,5). Under fjärde kvartalet 2007

utvecklade Balder moderbolagets funktion som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per 2008-12-31 till 3 626,6 Mkr (3 618,1). Transaktionerna inom koncernen är prissatta till självkostnadspris.

#### Intressebolag

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Balder 35,8 procent i Corem Property Group AB samt 50 procent i Akroterion Fastighets AB. Koncernen har också genom Balder Storstad AB 50 procent i Tulia AB, se not 27, Andelar i intressebolag.

Under verksamhetsåret har Corem och Tulia köpt förvaltnings- och administrativa tjänster av Balder uppgående till 7,6 Mkr (2,0). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor. Fordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 69,8 Mkr (-28,7).

### Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 88 procent (88) av rösterna i Balder. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4, Anställda och personalkostnader.

## Not 26 · Koncernbolag

### Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	Redovisat värde	
					2008	2007
Balder Storstad AB	556676-4378	Göteborg	1 001 000	100	1 045,8	1 045,8
Balder Mellanstad AB	556514-4291	Göteborg	1 938 000	100	54,7	54,7
					<b>1 100,5</b>	<b>1 100,5</b>

Balderkoncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 procent i ytterligare 97 bolag vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Moderbolaget, Mkr	2008	2007
-------------------	------	------

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående balans	1 100,5	1 063,4
Ägartillskott	—	37,1
<b>Utgående balans</b>	<b>1 100,5</b>	<b>1 100,5</b>

### Akkumulerade nedskrivningar

Ingående balans	0,0	-300,0
Reversering av nedskrivningar av aktier i dotterbolag	—	300,0
<b>Utgående balans</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

<b>Redovisat värde</b>	<b>1 100,5</b>	<b>1 100,5</b>
------------------------	----------------	----------------

## Not 27 · Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ingående balans	605,9	0,0	513,3	—
Förvärv av intressebolag	0,1	513,3	0,1	513,3
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	-83,8	92,5	—	—
Förändring av intressebolags eget kapital	5,7	—	—	—
<b>Utgående balans</b>	<b>527,9</b>	<b>605,9</b>	<b>513,4</b>	<b>513,3</b>

**forts. not 27****Ägarandel av resultaträkning**

Koncernen, Mkr	2008	2007
Hysesintäkter	202,4	35,6
Fastighetskostnader	-61,6	-11,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>140,7</b>	<b>24,4</b>
Värdoförändringar fastigheter, realiserade	0,4	0,0
Värdoförändringar fastigheter, orealiserade	-112,1	47,5
Värdoförändringar aktier, orealiserade	19,0	0,0
Utspädningseffekt ingående balans	-1,2	—
Central administration	-7,6	-1,1
Övriga rörelseintäkter	2,1	-2,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>41,3</b>	<b>68,4</b>
Räntenetto	-76,2	-15,5
Värdoförändringar derivat, orealiserade	-66,6	0,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-101,5</b>	<b>52,9</b>
Skatt	17,7	39,6
<b>Årets resultat</b>	<b>-83,8</b>	<b>92,5</b>
Förvaltningsresultat före skatt	59,1	5,8

**Sammandrag av ägarandel av balansräkning**

Koncernen, Mkr	2008	2007
Tillgångar	2 486,3	2 115,6
Eget kapital	527,9	605,9
Skulder	1 958,4	1 509,7

**Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2008**

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50,0	3,3	—
Akroterion Fastighets AB	556714-5478	Stockholm	500	50,0	106,8	100,4
Corem Property Group AB	556463-9440	Stockholm	9 883 540	35,8	417,8	413,0
<b>Summa</b>					<b>527,9</b>	<b>513,4</b>

Corem Property Group AB är noterat på NGM Equity. Börskursen vid årets slut uppgick till 39,70 kr (53,00), vilket innebär att marknadsvärdet på Balders innehav per bokslutsdagen uppgick till 392,4 Mkr (523,8). Övriga intressebolag är onoterade.

**Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2007**

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

**Not 28 · Kassaflödesanalys****Likvida medel**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank (+tillgodohavande på checkräkningskredit)	0,8	0,7	0,0	0,0
<b>Summa enligt balansräkningen</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa enligt kassaflödesanalysen</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Kortfristiga placeringar har klassificerats som likvida medel enligt följande utgångspunkter:

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

## Betalda räntor

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Erhållen ränta	11,7	6,4	6,4	4,4
Erhållen ränta, intern	—	—	268,9	92,5
Erlagd ränta	-287,6	-271,8	-164,8	-45,3
Erlagd ränta, intern	—	—	-53,1	-46,8
<b>Summa</b>	<b>-275,9</b>	<b>-265,4</b>	<b>57,5</b>	<b>4,8</b>

## Transaktioner som inte medför betalningar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Försäljning av tillgång genom att revers erhållits	—	-413,0	—	-413,0
Förvärv av intressebolag genom apportemission	—	413,0	—	413,0

## Not 29 • Checkräkningskredit

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Beviljad kreditlimit	455,0	335,0	455,0	335,0
Outnyttjad del	84,3	148,6	84,3	148,6
<b>Utnyttjad del</b>	<b>370,7</b>	<b>186,4</b>	<b>370,7</b>	<b>186,4</b>

## Not 30 • Fordringar på koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	2 923,2	135,0
Förändring utlåning till dotterbolag	-15,2	2 788,2
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 908,0</b>	<b>2 923,2</b>
<b>Redovisade värden</b>	<b>2 908,0</b>	<b>2 923,2</b>

## Not 31 • Väsentliga händelser efter balansdagen

Under första kvartalet 2009 har Balder träffat avtal om förvärv av två mindre bostadsfastigheter och avyttrat två handelsfastigheter. De sålda fastigheternas försäljningsvärde översteg redovisat värde vid årsskiftet. Tillträde sker i samtliga fall under april månad.

## Not 32 • Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

### Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 16, Förvaltningsfastigheter.

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

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå, driftskostnader, dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. Balder genomför en intern värdering av fastigheterna vid varje kvartalsrapport. För att säkerställa den interna värderingen värderades externt i samband med årsbokslutet, fastigheter motsvarande cirka 30 procent av Balders internt bedömda verkliga värde av ett externt värderingsföretag.

### Skatt

Balder förfogar över förlustavdrag vilka härstammar från den verksamhet som bedrivits tidigare. Vidare finns underskottsavdrag i fastighetsägande dotterbolag. Balder bedömer att samtliga förlustavdrag, enligt gällande skatteregler, kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Balder kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

### Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Balders bedömning har för samtliga under 2008 genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill. Ingen effekt skulle vid förvärvsögonblicket ha uppstått på eget kapital.

### Not 33 · Uppgifter om moderbolaget

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

Koncernredovisningen för år 2008 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 20 april 2009. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 26 maj 2009. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning (1,00 kr per aktie) lämnas för verksamhetsåret 2008.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisnings- sed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandard som avses i Europaparlamen-

tets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandard. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg 20 april 2009

Christina Rogestam  
*Styrelseordförande*

Sten Dunér  
*Styrelseledamot*

Fredrik Svensson  
*Styrelseledamot*

Erik Selin  
*Styrelseledamot och VD*

Vår revisionsberättelse har avlämnats 20 april 2009  
KPMG AB

Helene Willberg  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Fastighets AB Balder (publ)

Org nr 556525-6905

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Fastighets AB Balder (publ) för år 2008. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 44–74. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Göteborg den 20 april 2009

KPMG AB

Helene Willberg  
*Auktoriserad revisor*

# Bolagsstyrning

## **Bolagsstyrning**

Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av skrivna regler och praxis. Till regelverket hör i första hand aktiebolagslagen men också Kodens och det regelverk som gäller för noterade bolag.

Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarstagande ägarroll och skapa en väl avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och verkställande ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten. Kodens innebär även att viss information skall hållas tillgänglig på hemsidan.

## **Bolagsordning**

Bolagets firma är Fastighets AB Balder och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse har sitt säte i Göteborg. Bolaget skall ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolagsordningen, som finns tillgänglig på Balders hemsida, innehåller bland annat uppgifter om aktiekapital, antal aktier, aktieslag och företrädesrätt, bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman.

## **Årsstämma**

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

Vid årsstämman den 8 maj 2008 utsågs Christina Rogestam till ordförande. Till styrelseledamöter omvaldes Christina Rogestam såsom styrelseordförande samt ledamöterna Erik Selin, Fredrik Svensson och Sten Dunér. Samtliga ledamöter är valda till och med årsstämman 2009. Protokoll fört vid årsstämman den 8 maj 2008 finns tillgängligt på bolagets hemsida.

Årsstämman 2009 äger rum den 26 maj på Elite Park Aveny Hotel i Göteborg. Information om årsstämman publiceras på hemsidan.

## **Styrelsen**

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

I styrelsen är de båda stora ägarna Erik Selin Fastigheter AB och Arvid Svensson Invest AB representerade genom Erik Selin och Fredrik Svensson.

Styrelsen beslutar bland annat om firmateckningsrätt. Balders firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseordföranden Christina Rogestam, VD Erik Selin och ekonomidirektör Magnus Björndahl två i förening.

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

### *Styrelsens uppgifter och ansvar*

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt.

Styrelsen ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen skall utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Styrelsen skall vidare tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Dessa återfinns i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen. Styrelsens ledamöter skall inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter. Belönings- och ersättningsfrågor för VD bereds av styrelsens ordförande och föredras för övriga i styrelsen innan beslut.

Styrelsens uppgift innefattar, utan att vara begränsad därtill, följande:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policies och mål för bolaget och den koncern som bolaget är moderbolag för
- fastställa bolagets och koncernens övergripande organisation
- utse och entlediga VD
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets och koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten
- årligen fastställa ny arbetsordning och instruktion för VD
- godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsbokslut som bolaget skall offentliggöra
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan

### *Styrelsens ordförande*

Det åligger styrelsens ordförande att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Det åligger därvid ordföranden att, utan att vara begränsad därtill, följande:

- organisera och leda styrelsens arbete och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete
- tillse att styrelsens arbete sker i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning
- kontrollera att styrelsens beslut verkställts effektivt
- genom kontakter med VD löpande följa bolagets utveckling och fungera som en diskussionspartner
- se till att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete
- se till att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion

#### Styrelsemöte

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

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

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

#### Styrelsens arbete 2008

Balders styrelse under 2008 har haft 8 styrelsemöten, varav ett konstituerande. Enligt gällande arbetsordning skall styrelsen hålla minst fem ordinarie styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte, per kalenderår. Styrelsemöten hålls i samband med bolagets rapportering. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt finansieringsfrågor.

#### Ersättningsutskott

För årsstämmans beslut skall ersättningsutskottet föreslå principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Utifrån årsstämmans beslut åligger det ersättningsutskottet att besluta om ersättning till VD och övriga befattningshavare. Ersättningsutskottet består av samtliga externa styrelseledamöter. För ytterligare information se not 4, Anställda och personalkostnader.

#### Revisionsutskott

Revisionsutskottet skall svara för beredning av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvode till dem samt att trygga en kvalificerad oberoende granskning av bolaget. Revisionsutskottet skall träffa bolagets revisorer minst en gång per kalenderår. Under 2008 har

revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor en gång samt erhållit en rapport över utförd granskning. Revisionsutskottets samtliga ledamöter var närvarande vid mötet.

#### Styrelsens sammanställning, antal möten och närvaro under 2008

Namn	Invald	Oberende	Närvarande möten
Christina Rogestam	2006	Ja	8
Erik Selin	2005	Nej	8
Fredrik Svensson	2005	Ja	8
Sten Dunér	2007	Ja	7

Ytterligare information om bolagets styrelse finns på sidan 80 samt på Balders hemsida.

#### Jäv

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

#### Valberedning

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

#### Verkställande direktör och ledning

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

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

#### Revision

Bolagets årsredovisning och styrelsen och VDs förvaltning granskas av bolagets revisor som avger en revisionsberättelse för räkenskapsåret till årsstämman.

Revisorn redovisar sin revisionsplan för året samt sina synpunkter på bokslutet och årsredovisningen för styrelsen.

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

### Information till aktiemarknaden

Balder lämnar delårsrapporter för verksamheten tre gånger per år; per den 31 mars, per den 30 juni samt per den 30 september. Därutöver redovisar Balder helårsbokslut per den 31 december samt offentliggör årsredovisning i god tid före ordinarie bolagsstämma.

Årsredovisningen för 2008 finns tillgänglig för distribution och på Balders hemsida. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på Balders hemsida, [www.balderfast.se](http://www.balderfast.se).

## Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning, avsnitt 10.5 och 10.6, och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Med finansiell rapportering avses delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Denna beskrivning utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

Balders interna kontroll följer ett etablerat ramverk, Internal Control - Integrated Framework, "COSO", som beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter. Dessa komponenter är kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

### Kontrollnivå

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön. En bra kontrollmiljö bygger på tydligt definierade och kommunicerade beslutsvägar och riktlinjer mellan olika nivåer i organisationen, som tillsammans med företagskulturen och gemensamma värderingar bildar förutsättningarna för att styra Balder på ett professionellt sätt.

I grunden för Balders interna kontroll ligger den decentraliserade organisationen med 122 fastigheter, i var sin resultat-enhet, som förvaltas från regionkontoren. Som ett stöd för kontrollmiljön och för att ge nödvändig vägledning till olika befattningshavare finns ett antal dokumenterade styrande

dokument såsom interna policies, riktlinjer, manualer, styrelsens arbetsordning, beslutsordning, regler för attestträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. Styrande dokument uppdateras vid behov för att alltid spegla gällande lagar och regler.

### Riskbedömning

Fokus läggs på att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga i Balders resultat- och balansposter i den finansiella rapporteringen och vilka åtgärder som kan reducera dessa risker. Riskhanteringen finns inbyggda i ovan nämnda dokument för kontrollmiljön.

Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt, för Balder, gällande policies och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning. Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

De mest väsentliga riskerna som har identifierats i samband med den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastighetsbeståndet, skattefordran, räntebärande skulder, refinansiering, skatt och moms.

### Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tidpunkt ger en rättvisande bild finns ett antal kontrollaktiviteter inbyggda. Dessa aktiviteter involverar olika nivåer i organisationen, från styrelse och företagsledning till övriga medarbetare. Kontrollaktiviteterna syftar till att i rätt tid förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Aktiviteterna består av godkännande och redovisning av affärstransaktioner, uppföljning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, generella och applikationsspecifika IT-kontroller, avstämning av externa motparter och resultatuppföljning på olika nivåer i organisationen. Andra aktiviteter är uppföljning av redovisningsprocessen inklusive bokslut och koncernredovisning och dess överensstämmelse med tillämpliga regelverk, godkännande av rapporteringsverktyg, redovisnings- och värderingsprinciper samt fullmakts- och behörighetsstrukturer.

Balders regionkontor deltar i den grundläggande kontrollen, uppföljningen samt analyser på respektive region. För att säkerställa kvalitén på regionernas finansiella rapportering sker en utvärdering tillsammans med koncernens kontroller. Uppföljningen på regionnivå tillsammans med de kontroller och analyser som sker på koncernnivå är en viktig del i den



interna kontrollen, för att säkerställa att den finansiella rapporteringen i allt väsentligt inte innehåller några felaktigheter.

### **Information och kommunikation**

Balder har fastställt hur information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen skall ske för att bolagets informationsgivning skall ske på ett effektivt och korrekt sätt. Balder har riktlinjer för hur den finansiella informationen kommuniceras mellan ledning och övriga medarbetare. Riktlinjer, uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal genom muntlig och skriftlig information samt på Balders intranät.

### **Uppföljning**

En ändamålsenlig process finns för löpande uppföljning och årlig utvärdering av efterlevnaden av interna policies, riktlinjer, manualer och koder samt av ändamålsenlighet och funktionalitet i etablerade kontrollaktiviteter. En särskild process finns för uppföljning av att rapporterade brister åtgärdas.

Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt, för Balder, gällande policies och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning.

Styrelsen får en gång om året en rapport från Balders revisorer avseende internkontroll, riskhantering och finansiell rapportering.

### **Behov av internrevision**

Balder har en decentraliserad organisation som förvaltar 122 fastigheter från regionkontoren. I moderbolaget bedrivs finansverksamheten och ekonomifunktionen för hela koncernen. I moderbolaget finns controllerfunktion som följer upp regionkontorens förvaltning samt finansverksamheten i moderbolaget. Balders storlek och den decentraliserade organisationen tillsammans med controllerfunktionen i moderbolaget medför att det inte för tillfället är motiverat att ha en särskild internrevisionsenhet.

*Bolagsstyrningsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.*

# Styrelse



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

Balders styrelse består av fyra personer, inklusive ordföranden. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsen har sitt säte i Göteborg. Intill redovisas nuvarande styrelseledamöter, när de valdes in, deras befattning, andra väsentliga uppdrag samt innehav i Balder den 31 december 2008.

## **Christina Rogestam, född 1943**

Styrelsens ordförande sedan 2006. Tidigare VD och koncernchef för Akademiska Hus AB, ordförande i Kyrkans Pensionskassa, Svevia AB samt ledamot i Statens Bostadsomvandlings AB.

### **Aktieinnehav i Balder:**

6 000 B-aktier samt  
500 B-aktier genom bolag.

## **Erik Selin, född 1967**

Styrelseledamot sedan 2005. VD för Fastighets AB Balder. Styrelseledamot i Din Bostad AB, Skandrenting AB, Annehem Fastigheter AB, Catena AB samt Corem Property Group AB.

### **Aktieinnehav i Balder:**

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

## **Fredrik Svensson, född 1961**

Styrelseledamot sedan 2005. VD för AB Arvid Svensson, styrelseledamot i Klöver AB, styrelseordförande i Case Investment AB, ledamot i Dagon AB samt United Logistics Group.

### **Aktieinnehav i Balder:**

485 982 A-aktier samt  
4 266 256 B-aktier, samtliga  
via bolag.

## **Sten Dunér, född 1951**

Styrelseledamot sedan 2007. CFO i Länsförsäkringar AB. Styrelseordförande i Wasa Försäkring Run-Off AB samt Wasa International Försäkringsaktiebolag Återförsäkringsaktiebolaget Stockholm, styrelseledamot i Försäkringsaktiebolaget Agria, Agria International Försäkring AB, Agria Pet Insurance Ltd samt Läns hem Fastighetsförmedling AB.

### **Aktieinnehav i Balder:**

Inget aktieinnehav i Balder.

# Ledning



Överst från vänster:  
Erik Selin  
Petra Wing Engström  
Marcus Hansson  
Magnus Björndahl  
Benny Ivarsson

## **Erik Selin, född 1967**

VD för Fastighets AB Balder.

Anställd sedan 2005.

**Aktieinnehav i Balder:**

1 383 099 A-aktier samt

6 083 567 B-aktier,

samtliga via bolag.

## **Magnus Björndahl, född 1957**

Ekonomidirektör.

Anställd sedan 2008.

**Aktieinnehav i Balder:**

Inget aktieinnehav i Balder.

## **Petra Wing Engström, född 1965**

Redovisnings- och personalchef.

Anställd sedan 2007.

**Aktieinnehav i Balder:**

Inget aktieinnehav i Balder.

## **Benny Ivarsson, född 1955**

Fastighetschef.

Anställd sedan 2006.

**Aktieinnehav i Balder:**

2 900 B-aktier genom bolag.

## **Marcus Hansson, född 1974**

Finanschef.

Anställd sedan 2007.

**Aktieinnehav i Balder:**

2 000 B-aktier.

## Revisor

### **KPMG AB**

Huvudansvarig: Helene Willberg,

född 1967.

Revisor i bolaget sedan 2005,

vald på extra årsstämma den

18 augusti 2005 på fyra år till

årsstämman 2009.

# Fastighetsförteckning

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ senaste renoveringsår	Tomt- rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	Taxerings- värde, Mkr	
<b>Region Stockholm</b>														
1	Järfälla	Jakobsberg 2:2583	Järfällavägen 100–104 m fl	1985		1 656	1 725	648	15 275		1 759	21 063	—	
2	Lidingö	Fjällräven 1	Vesslevägen 3 m fl	1963/1969				100	6 861			6 961	—	
3	Nacka	Sicklaön 354:1	Ektorpsvägen 2–6 m fl	1979/1980		8 917	4 048	778	4 393		304	18 440	75,9	
4	Nacka	Älta 9:130	Ältavägen 170, 172	1992			960			880		1 840	13,7	
	Sigtuna	Märsta 1:218	Söderborgsgatan 2, 4	1993		615	1 722					2 337	12,3	
5	Solna	Puman 1	Bangatan 21 m fl	1972		2 115						2 115	10,3	
6	Solna	Sparrisen 2	Anderstorpsvägen 8–16 m fl	1974		11 762		500				12 262	65,2	
7	Stockholm	Berget 2	Västmannagatan 13	1929/1994					1 176	339		1 515	26,8	
8	Stockholm	Doggen 1	Vinthsundsvägen 157	1974		1 650						1 650	6,6	
9	Stockholm	Doggen 2	Vinthsundsvägen 159 A, B	1984	Ja	4 690						4 690	19,0	
10	Stockholm	Gladan 3	Sankt Göransgatan 159 m fl	1948	Ja	5 355		124				5 479	62,6	
11	Stockholm	Holar 3	Skalholtsgatan 10, 10 B	1985/2002	Ja	2 660		3 695				6 355	—	
12	Stockholm	Islandet 4	Adolf Fredriks Kyrkogata 13	1908/2001		1 859	231	66				2 156	47,4	
13	Stockholm	Järnplåten 23 <sup>1)</sup>	Kungsgatan 37 m fl	1937		3 266					1 077	4 343	147,7	
14	Stockholm	Kilberg 1	Kilbergsvägen 4, 6, 8 m fl	1975/2003	Ja	8 025		4 656				12 681	85,6	
15	Stockholm	Kungsbacken 8	Drottninggatan 108 m fl	1929/2003		1 787	486	119			135	2 527	50,8	
16	Stockholm	Lindansaren 21, Vasastaden 1:32, 1:38	Saltmätargatan 5–11 m fl	1929/2003		7 162	803	513		293		8 771	171,3	
17	Stockholm	Luftspringaren 10	Saltmätargatan 19	1881/1980		498						498	—	
18	Stockholm	Luftspringaren 16	Saltmätargatan 19 A	1929		785	372			613	794	2 564	28,8	
19	Stockholm	Lärfvet 2	Brommaplan 407-413 m fl	1942/1992	Ja	204	535	91		895		1 725	21,0	
20	Stockholm	Magneten 19	Johannesfredsvägen 9, 11	1923		7 599		2 116			40	9 755	44,5	
21	Stockholm	Magneten 25	Ekbacksvägen 32	1963/2000		3 108	1 030	457				4 595	43,5	
22	Stockholm	Magneten 32	Voltavägen 13, 13 A, 15	1982/2002		8 717	450	973				10 140	95,0	
23	Stockholm	Meteorologen 4	Finn Malmgrens Väg 9 m fl	1991	Ja	399				725		1 124	14,2	
24	Stockholm	Meteorologen 5	Finn Malmgrens Väg 11 m fl	1991	Ja	1 090	74			1 227		2 391	27,0	
25	Stockholm	Miklaholt 2	Haukadalsgatan 10	1981	Ja	1 128		788				1 916	14,6	
26	Stockholm	Motståndet 7, 9	Ulvsundavägen 174 m fl	1949/1958	Ja	2 053	1 283	913				4 249	28,1	
27	Stockholm	Prästgårdsängen 3	Prästgårdsgränd 1 A–B, 2, 4, 6	1986	Ja	5 444	847					6 291	29,4	
28	Stockholm	Silket 2	Brommaplan 422-426 m fl	1941/2003	Ja	174	602	94		555	7	1 432	17,3	
29	Stockholm	Singeln 9 (P)	Sorterargatan 8	1970	Ja	5 332						5 332	20,8	
30	Stockholm	Spelbomskan 14	Cyldéngatan 6 m fl	1939				2 700				2 700	—	
31	Stockholm	Syllen 3	Förmansvägen 2	1968/1995	Ja	3 205		2 026				5 231	37,4	
32	Stockholm	Tråden 1	Brommaplan 418, 420 m fl	1942/1992	Ja		555	41		537		1 133	13,4	
33	Stockholm	Vattenkraften 1	Solkraftsvägen 5, 13–19, 23	1989	Ja	7 189	734	2 842			12	10 777	3,2	
34	Stockholm	Vreten 17	Västberga Allé 11 m fl	1959/2003	Ja	6 550						6 550	32,8	
35	Stockholm	Vreten 25	Västberga Allé 1, 1 A m fl	1950/1973	Ja	9 550	790	2 474			55	12 869	70,0	
36	Stockholm	Vreten 8	Västberga Allé 9 m fl	1952/1991		9 072		2 847				11 919	65,8	
37	Stockholm	Golvläggaren 1	Förmansvägen 4, 10	1962	Ja	383	179	2 265				2 827	10,7	
38	Sundbyberg	Eken 14	Allén 7 m fl	1936		8 410		217			286	8 913	72,8	
	Södertälje	Jägmästaren 11	Grödingevägen 75, 77	1981			787	333			11	1 131	6,1	
	Södertälje	Klyvkilen 4	Karlhällsvägen 5 m fl	1939			312	35		177		524	2,0	
39	Vaxholm	Domaren 15	Kapellgatan 4	—								—	—	
40	Vaxholm	Domaren 18	Kapellgatan 2 m fl	1964/1985		140	1 165		1 267			2 572	—	
<b>Totalt region Stockholm</b>						<b>141 060</b>	<b>21 105</b>	<b>23 248</b>	<b>37 033</b>	<b>1 176</b>	<b>6 241</b>	<b>4 480</b>	<b>234 343</b>	<b>1 493,7</b>

Se karta Stockholm på sidan 34.

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ senaste renoveringsår	Tomt- rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	Taxerings- värde, Mkr
<b>Region Göteborg</b>													
1	Ale	Nödinge 38:14	Ale Torg 7, 10–16	1969/2000		4 170	9 829	10				14 009	115,8
2	Ale	Skårdal 31:3	Göteborgsvägen 219	1973/1989		770	1 730	1 307				4 708	26,9
3	Ale	Surte 1:245	Göteborgsvägen 99 m fl	1967/1991		215	337			1 216	90	1 858	12,2
	Ale	Surte 4:38, 4:119	Göteborgsvägen 64, 64 B, 66, 68 m fl	1987		908	1 320	387		457	139	3 211	11,8
	Alingsås	Björkhagen 1	Björkhagegatan 2A, B m fl	2007/2008						3 198		3 198	14,4
	Alingsås	Bolltorp 4:13	Bolltorpsvägen 19 A–B m fl	2003/2006						14 166		14 166	149,7
	Alingsås	Dryckeshornet 1	Bankgatan 1 m fl	1929/2003			219		5 362			5 581	26,8
	Borås	Merkurius 1	Stora Torget 1	1929		1 524						1 524	13,6
	Borås	Niten 6	Verkstadsatan 2, 4	1974/1997			2 820	1 238				4 058	6,4
	Borås	Näckrosen 4	Katrinédalsgatan 7 A–C m fl	1938/1989		4 665		207			40	4 912	19,6

1) Ägs till 62,3 procent av Fastighets AB Balder

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ senaste renoveringsår	Tomt- rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	Taxerings- värde, Mkr	
<b>forts. Region Göteborg</b>														
Borås	Solrosen 6	Druveforsvägen 33 m fl	1982/1998		982		1 170	2 395			345	4 892	16,9	
Falkenberg	Lästen 2	Krummakaregatan 24, 26 m fl	1965/2002		1 178	1 178	380	542			232	3 510	15,5	
Falkenberg	Mejeristen 1	Skreavägen 7	1988/1990		2 424		1 809				162	4 395	9,8	
Falköping	Lejonet 2, 3	Hjelmarsrörsgatan 24–46	1971							6 610	151	6 761	26,4	
4	Göteborg	Askim 243:20	1974/1990		2 063	658	433	1 410				4 564	—	
5	Göteborg	Backa 171:3	1955/1992		280	4 137						4 417	44,0	
6	Göteborg	Backa 21:14	1989		664		1 734				108	2 506	9,2	
7	Göteborg	Brämregården 60:3	1969	Ja	2 415	737						3 152	11,4	
8	Göteborg	Brämregården 72:4	1959/1991	Ja	2 522	889	18				11	3 440	19,4	
9	Göteborg	Bur 134:1	1990					302				302	—	
10	Göteborg	Gamlestaden 25:11	1990	Ja	3 318	681						3 999	23,5	
11	Göteborg	Gamlestaden 26:13	1988	Ja	5 531		5 110				3 530	14 171	29,9	
12	Göteborg	Gullbergsvass 11:2	1977	Ja			5 865					5 865	22,3	
13	Göteborg	Gårda 15:1	1929/2002		7 158	207	511					7 876	106,6	
14	Göteborg	Gårda 18:22	1989		3 420		76					3 496	47,2	
15	Göteborg	Högsbo 11:10	1975/1982		4 050							4 050	16,3	
16	Göteborg	Högsbo 38:17	1986		1 680							1 680	15,6	
17	Göteborg	Högsbo 38:20	1989		2 068		792					2 860	29,2	
18	Göteborg	Högsbo 38:8	1990		4 138		2 948					7 086	47,2	
19	Göteborg	Inom Vallgraven 15:3	1930		3 847	379	169					4 395	67,0	
20	Göteborg	Inom Vallgraven 19:6	1929		817	305						1 122	14,8	
21	Göteborg	Inom Vallgraven 4:2	1929/1999		2 068	738	62				893	3 761	66,6	
22	Göteborg	Inom Vallgraven 4:4	1929		5 389							5 389	65,8	
23	Göteborg	Inom Vallgraven 54:9	1929		836							836	11,6	
24	Göteborg	Kobbegården 6:725	1988		3 388							3 388	19,4	
25	Göteborg	Lorensberg 46:1	1929/1989		445	1 468	42					1 955	25,3	
26	Göteborg	Lorensberg 46:10	1944		983	572						1 555	38,8	
27	Göteborg	Lorensberg 46:11	1929			1 203						1 203	16,4	
28	Göteborg	Lorensberg 46:12	1929			2 394						2 394	49,6	
29	Göteborg	Sannegården 25:1 (P)	1970/1990				3 467					3 467	17,8	
30	Göteborg	Sannegården 28:5	1945/1994		1 230	307						1 537	19,2	
31	Göteborg	Tingstadsvassen 3:6	1944/1991		65	3 493	230				6	3 794	64,0	
32	Göteborg	Torslanda 153:1	1990	Ja				362				362	—	
33	Göteborg	Torslanda 155:3	1990	Ja				300				300	—	
34	Göteborg	Torslanda 95:1	1973/2004		244	4 371				871	1 209	6 695	49,2	
35	Göteborg	Utby 39:11	1994					116		351		467	—	
	Kungsbacka	Hede 1:53	1938		5 318							5 318	34,8	
36	Kungälv	Klocktornet 36	1972			3 351					423	3 774	42,9	
37	Kungälv	Krabbetorget 1, 35	1938/1984		213	840				430		1 483	11,9	
38	Kungälv	Nedre Platt 1	—									—	—	
39	Kungälv	Rhodin 19	1967/1996			2 822	10				7	2 839	29,5	
40	Kungälv	Skomakaren 10	1988		2 461	478	79	794			312	4 124	28,8	
41	Kungälv	Slottsträdgården 5	1958/2004						6 100			6 100	23,6	
	Munkedal	Foss 7:17	1984		684	73						483	1 240	3,0
	Munkedal	Foss 7:41	1989			533						533	2,0	
42	Partille	Skulltorp 1:771, 1:839	1988			1 745						1 745	7,6	
	Trollhättan	Hoppet 1	1992		295					2 341	265	2 901	19,8	
	Trollhättan	Oden 7	1976/1990		318	14 111	1 014				1 097	16 540	103,6	
	Trollhättan	Propellern 7	1992/1999		4 759						9	4 768	17,5	
	Trollhättan	Sjöfrun 5	1936			193				1 367	161	1 721	9,7	
	Trollhättan	Venus 9	1989		1 210	475				1 594		3 279	21,7	
	Trollhättan	Verkmästaren 14	1978					1 421			75	1 496	—	
	Trollhättan	Västbjörke 2:84, 2:85, 2:88	1989/1991							2 370		2 370	7,2	
	Trollhättan	Plankan 12	1984		479							479	1,0	
	Uddevalla	Bagge 7	1968		1 239	1 380	103					2 722	15,9	
	Uddevalla	Fredborg 1	1909			200						200	0,7	
	Uddevalla	Kålgården 51	1963		1 139	7 090	500	294			10	9 033	31,2	
	Vänersborg	Resedan 15	1993/1994			1 168				1 203	35	2 406	12,8	
<b>Totalt region Göteborg</b>					<b>93 570</b>	<b>74 431</b>	<b>28 354</b>	<b>9 253</b>	<b>11 462</b>	<b>36 174</b>	<b>10 694</b>	<b>263 938</b>	<b>1 838,4</b>	

● Se karta Göteborg på sidan 36.

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ senaste renoveringsår	Tomt- rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	Taxerings- värde, Mkr
<b>Region Malmö</b>													
1	Halmstad	Bonden 5	Skånegatan 59 m fl	1947	1 111	140		5 990			376	7 617	—
2	Halmstad	Eketånga 24:45	Rörkullsvägen 7 m fl	1990/2002	2 040		1 335				47	3 422	13,4
3	Halmstad	Flygaren 17	Svetsaregatan 17	1987				600				600	—
4	Halmstad	Hjärtat 4	Nygatan 2 m fl	1987	351	1 356		597			4	2 308	25,8
5	Halmstad	Inlagan 18	Norra Vägen 22	1929/1991	655							655	3,0
6	Halmstad	Makrillen 8	Kungsgatan 5	1929/1999	305				1 840			2 145	12,6
	Höganäs	Kaktusen 29, 30, 33	Storgatan 42 A m fl	1962/1988	626	340	10			1 960	1 722	4 658	24,4
7	Lund	Dioriten 1	Brunnsgård m fl	1929/2001	3 080							3 080	22,4
8	Lund	Lagfarten 1, 2	Magistratvägen 10, 12	1968/2006	3 302	1 464						4 766	30,8
9	Lund	Rivan 4	Odlarevägen 14	1978	359	579	293					1 231	4,5
10	Malmö	Spinneriet 8	Baltzargatan 20, 22 m fl	1957/1998	12 000	3 238	2 314		5 540		1 507	24 599	420,0
<b>Totalt region Malmö</b>					<b>23 829</b>	<b>7 117</b>	<b>3 952</b>	<b>7 187</b>	<b>7 380</b>	<b>1 960</b>	<b>3 656</b>	<b>55 081</b>	<b>557,1</b>

Se karta Malmö på sidan 38.

<b>Totalt Fastighets AB Balder 2008-12-31</b>					<b>258 459</b>	<b>102 653</b>	<b>55 554</b>	<b>53 473</b>	<b>20 018</b>	<b>44 375</b>	<b>18 830</b>	<b>553 362</b>	<b>3 889,2</b>
---	--	--	--	--	----------------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------	----------------

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ senaste renoveringsår	Tomt- rätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	Totalt	Taxerings- värde, Mkr
<b>Fastighetsinnehav via intressebolag</b>													
	Botkyrka	Slätten 1	Nyängsvägen 3 A-C	1976		3 990	1 408	28	524		17	5 967	70,5
1	Stockholm	Adlern Mindre 16	Vegagatan 8	1891/1980	682		30			462		1 174	13,9
2	Stockholm	Akterspegeln 19	Sjöbjörnsvägen 2 m fl	1946		522						522	4,6
3	Stockholm	Bergslagen 5	Kammakargatan 62	1903/2002	1 516		130					1 646	21,6
4	Stockholm	Galjonsbilden 19	Sjöbjörnsvägen 5	1953	1 240		797				400	2 437	12,6
5	Stockholm	Göta Ark 18	Medborgarplatsen 21–25 m fl	1985/1990	Ja	18 607						18 607	368,0
6	Stockholm	Sabbatsberg 26	Crafoords Väg 12, 20	1925/1998			136	6 885				7 021	—
7	Stockholm	Stämman 2	Kolonivägen 17	1950/2008	Ja						1 521	1 521	—
8	Stockholm	Vilan 24	Tulegatan 42, 44, 46	1973/2004		3 789						3 789	121,0
9	Stockholm	Vingräen 26	Kammargatan 48	1892/2003		1 383	300	25				1 708	21,4
10	Stockholm	Årstaäng 4	Fredsbergsgatan 24, 28, 30 m fl	1966/2001	Ja	25 782	930				7 668	34 380	256,4
<b>Totalt Fastighets AB Balders Intressebolag exklusive Corem Property Group AB<sup>1)</sup></b>					<b>56 989</b>	<b>3 160</b>	<b>1 146</b>	<b>7 409</b>	<b>—</b>	<b>462</b>	<b>9 606</b>	<b>78 772</b>	<b>890,0</b>

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

Se karta Intressebolag på sidan 41.

(P) Projektfastighet

# Definitioner

## FINANSIELLA

### Avkastning eget kapital, %

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

### Avkastning totalt kapital, %

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

### Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

### Belåningsgrad fastigheter, %

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

### Riskfri ränta

Årsgenomsnittet av en femårig statsobligation.

### Räntetäckningsgrad, ggr

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

### Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

### Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

### Soliditet exklusive räntederivat, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen, exklusive räntederivat och skatt, vid periodens slut.

## FASTIGHETSRELATERADE

### Direktavkastning, %

Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

### Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

### Fastighetskategori

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

### Fastighetskostnader, Mkr

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighets-skatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrnings- och fastighets-administration.

### Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

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

### Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

### Överskottsgrad, Mkr

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkterna.

## AKTIERELATERADE

### Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

### Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.

### Periodens resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

## Kalendarium

Årsstämma  
26 maj 2009

Delårsrapport  
januari–mars 2009  
26 maj 2009

Delårsrapport  
januari–juni 2009  
27 augusti 2009

Delårsrapport  
januari–september 2009  
25 november 2009



## 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

Fastighets AB Balder (publ)

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