

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-mars 2009

- Förvaltningsresultat före skatt ökade till 69,7 Mkr (31,2), motsvarande 4,43 kr per aktie (1,93)
- Hyresintäkterna uppgick till 162,0 Mkr (152,3)
- Resultat efter skatt uppgick till –27,3 Mkr (42,1), motsvarande –1,74 kr per aktie (2,59)
- Eget kapital uppgick till 116,01 kr per aktie (143,51)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balders fastighetsbestånd hade per sista mars 2009 ett verkligt värde om cirka 7 100 Mkr (7 200). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap.



Delårsrapport januari-mars 2009

Affärsidé

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

Händelser under perioden

Årets första kvartal har fortsatt varit starkt präglad av den finanskris med åtföljande kreditåttstramning som startade i slutet av 2007 och som förstärktes kraftigt under sista kvartalet 2008. Antalet avslutade fastighetstransaktioner har under perioden varit begränsade. Stor osäkerhet råder om vart konjunkturen är på väg och när det finns en möjlighet att konjunkturen förstärks. Osäkerheten påverkar möjligheten till att göra fastighetstransaktioner beroende på svårigheten att få finansiering och oron hur konjunkturen kommer att påverka marknadens prissättning och efterfrågan av lokaler och fastigheter.

Balder har, trots finanskris och kreditåttstramning, under perioden träffat avtal om förvärv av två mindre bostadsfastigheter samt avyttrat två handelsfastigheter. De sålda fastigheternas försäljningsvärde översteg redovisat värde vid årsskiftet och har en uthyrningsbar yta om 5 839 kvm. Tillträde sker i samtliga fall under april månad. De köpta fastigheterna har tillsammans en uthyrningsbar yta om 1 565 kvm.

Balders löpande förvaltning är stark. Förvaltningsresultatet har för perioden ökat med 38,5 Mkr och uppgår till 69,7 Mkr inklusive vår andel i intressebolag. Överskottsgraden på Balders egna fastighetsbestånd har ökat från 61 procent till 66 procent.

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Resultat

Periodens förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 69,7 Mkr (31,2), vilket motsvarar 4,43 kr per aktie (1,93). I förvaltningsresultatet ingår förvaltningsresultat från intressebolag med 20,8 Mkr (10,4). Den kraftiga förbättringen av förvaltningsresultatet beror på ökade hyresintäkter i befintligt bestånd, minskade fastighetskostnader, finansieringskostnader, utdelning på intressebolags noterade aktieinnehav samt fastighetsbeståndets förändring. Periodens resultat efter skatt uppgick till -27,3 Mkr (42,1), motsvarande -1,74 kr per aktie (2,59).

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med - Mkr (7,9), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -67,8 Mkr (-10,1) samt resultat från andelar i intressebolag om -2,9 Mkr (26,4).

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 162,0 Mkr (152,3). Kontraktsportföljen bedöms per 31 mars 2009 att ha ett hyresvärde på helårsbasis om 707 Mkr (680). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 310 kr/kvm (1 219). Ökningen av hyresnivån beror på höjda hyresnivåer generellt i beståndet samt fastighetsförvärv med innerstadslägen. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 94 procent (93). Det totala hyresvärdet för uthyrda lokaler per den 31 mars uppgick till 45 Mkr (48) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 55,7 Mkr (58,7). Fastighetsskatten har ökat medan resterande kostnader har minskat. Kostnadsminskningen tillsammans med ökningen av hyresintäkterna har medfört att driftsöverskottet har ökat med 14 procent till 106,3 Mkr. Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna, första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå. För ytterligare information, se sidan 11.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har per 31 mars genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Balder har i syfte att säkerställa den interna värderingen samtidigt låtit värdera hela fastighetsbeståndet externt. Den externa värderingen, som genomförts av Nordier, översteg Balders interna värdering med 1,0 procent.

Balder har bedömt att avkastningskraven är oförändrade under perioden, vilket resulterat i att den genomsnittliga avkastningen i den interna värderingen ligger kvar på 6,9 procent. Vid Balders interna värdering värderas varje fastighet genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drift- och underhålls-utbetalningar. Kassaflödet marknadsanpassas genom att ta hänsyn till eventuella förändringar i uthyrningsnivåer och uthyrningsgrad såväl som drifts- och underhålls-utbetalningar.

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. Balder följer löpande upp de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar vilket ger oss ytterligare vägledning.

Per 31 mars 2009, efter Balders interna värdering, uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 7 045,3 Mkr (7 120,6), vilket innebär en orealiserad värdeförändring om – Mkr (7,9). Balders totala fastighetsvärde uppgick till 7 092,5 Mkr (7 168,7), varav 47,3 Mkr (48,1) avser rörelsefastigheter som redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till 6,1 Mkr (5,1).

Andelar i resultat från intressebolag

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

I mars månad har Corem genomfört en riktad nyemission vilket innebär att Balders ägarandel minskat från 35,8 procent till 34,3 procent. Utspädningen påverkar Balders resultat positivt med 2,8 Mkr, vilket ingår i andel i resultat från intressebolag per 31 mars 2009.

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

Balders del av förvaltningsresultat i intressebolag uppgick under perioden till 20,8 Mkr (10,4). Den kraftiga ökningen av förvaltningsresultatet beror på fastighetsbeståndets förändring, ökade hyresintäkter, lägre finansieringskostnader samt utdelning på noterat aktieinnehav. Resultat från intressebolag har påverkats av negativa orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter, räntederivat och kapitalplaceringsaktier. Balders del av dessa orealiserade värdeförändringar uppgår till –25,7 Mkr (10,6), varav fastigheter svarar för –1,7 Mkr (10,3), före skatt. De orealiserade negativa värdeförändringarna medförde att Balders resultat från intressebolag efter skatt uppgår till –2,9 Mkr (26,4).

Direktavkastning totalt fastighetsbestånd

	Enligt värdering	kr/kvm
Hyra inklusive vakans	706,7	1 310
Vakans	–44,3	–82
Hysesintäkter	662,3	1 228
Drift och underhåll	–149,4	–277
Fastighetsskatt	–34,1	–63
Tomträttsavgäld	–5,1	–9
Antagen vakanssänkning på 10 år	8,6	16
Driftsnetto	482,3	894
Värdering exklusive projekt	7 023	13 024
Direktavkastning, %	6,9	

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –133,3 Mkr (–75,2), varav –67,8 Mkr (–10,1) avser orealiserade värdeförändringar på räntederivat. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge.

Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,8 procent (4,9) inklusive effekt av upplånen ränta från Balders räntederivat.

Skatt

Balder redovisar för perioden en aktuell skattekostnad om 0,0 Mkr (–0,2) och en uppskjuten skatteintäkt om 8,7 Mkr (–5,9), vilket främst hänför sig till orealiserade värdeförändringar av räntederivat.

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 26,3 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 koncernbidragsföresättningar inte föreligger uppkommer aktuell skatt. Koncernens kvarstående skattemässiga underskott har beräknats till cirka 1 213 Mkr (1 294) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter och räntederivat uppgår till cirka –414 Mkr (–935). Uppskjuten skattefordran beräknas med 26,3 procent på nettot av dessa poster och uppgår till 210 Mkr (101).

Balders fastighetsinnehav

Balder ägde per 31 mars 122 fastigheter (126) med en uthyrningsbar yta om cirka 553 000 kvm (570 000) till ett värde om 7 092,5 Mkr (7 168,7), varav 47,3 Mkr (48,1) avser rörelsefastigheter. Balders totala hyresvärde per 31 mars 2009 uppgick till 707 Mkr (680).

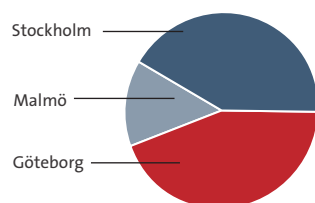
Balders fastighetsbestånd per 2009-03-31 ¹⁾

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Fördelat per region							
Stockholm	42	229 011	317	1 386	295	93	3 066
Göteborg	66	255 153	300	1 174	281	94	2 999
Malmö	11	55 081	90	1 627	87	97	959
Totalt	119	539 245	707	1 310	662	94	7 023
Projektfastigheter	3	14 117	—	—	0	—	69
Totalt inklusive projektfastigheter	122	553 362	707	1 310	662	94	7 092
Fördelat per fastighetskategori							
Kontor	58	312 794	441	1 409	408	93	4 308
Handel	26	89 775	123	1 367	117	95	1 241
Bostäder	16	47 032	50	1 064	47	94	530
Övrigt	19	89 644	93	1 037	91	98	944
Totalt	119	539 245	707	1 310	662	94	7 023
Projektfastigheter	3	14 117	—	—	0	—	69
Totalt inklusive projektfastigheter	122	553 362	707	1 310	662	94	7 092

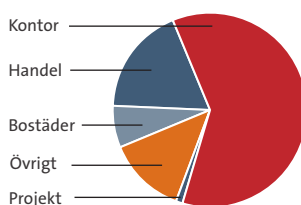
¹⁾ Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden

Fördelningen av redovisat värde per region var Stockholm 43 procent, Göteborg 43 procent och Malmö 14 procent. Av redovisat värde avser cirka 61 procent kontorsfastigheter, 18 procent handelsfastigheter, 7 procent bostäder, 1 procent projekt samt 13 procent övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård samt blandfastigheter.

Redovisat värde per region



Redovisat värde per fastighetskategori



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

Investeringar

Under perioden har totalt 7 Mkr (403) investerats varav — Mkr (376) avser förvärv och 7 Mkr (26) avser investeringar i befintliga fastigheter. Av de totala investeringarna avser 4 Mkr (286) Stockholm, 2 Mkr (19) Göteborg och 1 Mkr (98) Malmö.

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2009		2008	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	7 085,9	122	6 758,3	121
Investeringar i befintliga fastigheter	6,9	—	26,2	—
Förvärv	—	—	376,4	5
Försäljningar	—	—	—	—
Avskrivningar på rörelsefastigheter	−0,3	—	−0,2	—
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	—	—	7,9	—
Fastighetsbestånd 31 mars	7 092,5	122	7 168,7	126

Aktien och ägarna

Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap. Under perioden omsattes totalt 43 000 aktier, vilket motsvarar i genomsnitt cirka 700 aktier per dag. Vid periodens slut var Balders börskurs 42,80 kr (67,25), vilket innebär att bolagets börsvärde uppgick till 674 Mkr (1 091).

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Balder uppgår till 16 219 640 kronor fördelat på 16 219 640 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona, varvid 1 871 572 av serie A och 14 348 068 av serie B. Av B-aktien är 476 600 återköpta per den 31 mars 2009, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 15 743 040. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för antalet av denne ägda och företrädna aktier.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick per den 31 mars 2009 till 1 757 (1 841). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 46,0 procent av kapitalet och 60,2 procent av rösterna.

Ägarförteckning per 2009-03-31

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	4 267 126	4 753 108	29,3	27,6
Andra AP-fonden	—	1 448 774	1 448 774	8,9	4,4
Länsförsäkringar fastighetsfond	—	789 463	789 463	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
Stefan Edberg	—	52 600	52 600	0,3	0,2
Skandia Liv	1 233	40 000	41 233	0,3	0,2
Bengt Holmberg	—	37 739	37 739	0,2	0,1
Positronen Förvaltning AB	—	21 000	21 000	0,1	0,1
Övriga	1 258	718 877	720 135	4,4	2,2
Totalt utestående aktier	1 871 572	13 871 468	15 743 040	97,1	98,6
Återköpta egna aktier	—	476 600	476 600	2,9	1,4
Totalt registrerade aktier	1 871 572	14 348 068	16 219 640	100,0	100,0

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars till 1 826,4 Mkr (2 327,6), motsvarande 116,01 kr per aktie (143,51). Soliditeten uppgick till 23,0 procent (29,0). Soliditeten exklusive negativa räntederivat i balansräkningen uppgick till 27,0 procent (29,0).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 mars till 5 468 Mkr (5 423). Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 31 mars till 5,6 år (6,0). Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 mars uppgick till 3,8 procent (4,9) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 5 månader (7). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 80 procent (79).

Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Nämda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Periodens värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning.

Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till –67,8 Mkr (–10,1). Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Marknadsvärdet på Balders räntederivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Om nämnda derivat inte avyttras under löptiden så är summan av marknadsvärdeförändringarna alltid noll kronor vid löptidens slut, dvs det nu negativa värdet om 394,6 Mkr kommer i såfall således att återföras till resultatet.

Ränte- och låneförfallostruktur 2009-03-31

År	Mkr	Räntebindning		Kreditbindning	
		Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom ett år	4 718	3,3	80,0	1 870	34,2
1–2 år	20	5,1	6,0	1 010	18,5
2–3 år	731	6,0	14,0	1 977	36,2
3–4 år	—	—	—	280	5,1
4–5 år	—	—	—	—	—
> 5 år	—	—	—	331	6,1
Summa	5 468	3,8	100,0	5 468	100,0

Likviditet

Koncernens likvida medel och outnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 93,3 Mkr (69,5).

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 perioden till 12,3 Mkr (13,7), varav koncerninterna tjänster utgjorde 12,3 Mkr (10,9).

Periodens resultat efter skatt uppgick till –46,8 Mkr (4,4) i resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med –67,8 Mkr (–10,1).

Moderbolagets likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick per den 31 mars till 93,0 Mkr (69,4) och fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 4 653,5 Mkr (4 798,0). Investeringarna under perioden uppgick till 0,0 Mkr (0,0).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2009 jan–mars	2008 jan–mars	2008 jan–dec
Nettoomsättning	12,3	13,7	52,8
Administrationskostnader	–12,7	–14,5	–57,0
Rörelseresultat	–0,4	–0,8	–4,2
Resultat från finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	63,1	70,2	275,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	–44,2	–56,3	–239,0
Derivat ¹⁾	–82,0	–7,0	–311,3
Resultat före skatt	–63,5	6,1	–279,3
Uppskjuten skatt	16,7	–1,7	66,8
Periodens/årets resultat	–46,8	4,4	–212,5
¹⁾ Varav orealiserade värdeförändringar derivat	–67,8	–10,1	–332,5

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2009 31 mars	2008 31 mars	2008 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3,2	4,4	3,7
Finansiella anläggningstillgångar	4 775,4	4 672,2	4 693,4
Kortfristiga fordringar	1 791,1	1 909,1	1 773,3
Kassa och bank	0,0	0,0	0,0
Summa tillgångar	6 569,7	6 585,7	6 470,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 932,1	2 245,5	1 978,9
Långfristiga skulder	1 937,0	2 906,2	1 943,2
Derivat	394,6	4,3	326,7
Kortfristiga skulder	2 306,0	1 429,7	2 221,6
Summa eget kapital och skulder	6 569,7	6 585,7	6 470,4

Övriga upplysningar

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Balders intäkter påverkas bland annat av fastigheternas uthyrningsgrad, av Balders möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror samt av hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet. Balders tio största hyresgäster står för endast 16,2 procent av de totala hyresintäkterna och ingen enskild hyresgäst står för mer än 2,6 procent.

Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är Balders enskilt största kostnadspost. En högkonjunktur innebär normalt högre räntekostnader, medan omvänt förhållande råder vid lågkonjunktur. Balders styrelse har fastställt en finanspolicy, vilken anger reglerna för hur Balders finansfunktion skall hantera upplåning, löptider samt hur riskerna i finansieringsverksamheten skall begränsas. Balder har valt att finansiera verksamheten med i huvudsak korta räntebindningstider samt att använda derivat för att begränsa risken att finansieringskostnaderna ökar markant vid en ökad marknadsränta. Balder är exponerad för en refinansieringsrisk dvs risken att inte kunna återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga. Samtliga lån som förfaller inom ett år avses att refinansieras.

Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. När antalet jämförbara transaktioner är begränsat ökar osäkerheten i värderingarna såväl som i värdeförändringen. Balders har per den 31 mars låtit Nordier värdera samtliga fastigheter. Den externa värderingen översteg Balders interna värdering med 1,0 procent. För att ytterligare underbygga våra värderingar så följer Balder noggrant de transaktioner som genomförts på marknaden för att stärka vår värdeuppfattning. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturer.

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

Redovisningsprinciper

Balder följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sin finansiella rapportering i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2.2, Redovisning för juridiska personer.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2008. Beträffande IFRS 8, avseende rörelsesegment, har ingen förändring skett vad gäller segmentsindelningen jämfört med 2008. Däremot är redovisat resultatmått för segment förändrat till att utgöra driftsöverskott, vilket är den resultatrad som respektive segment, liksom koncernen, styrs på.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Göteborg, 26 maj 2009

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2009 jan–mars	2008 jan–mars	2008/2009 april–mars	2008 jan–dec
Hysesintäkter	162,0	152,3	642,3	632,6
Driftskostnader	–11,3	–11,2	–42,4	–42,3
Mediakostnader	–23,6	–24,7	–75,2	–76,4
Underhåll	–5,2	–6,4	–25,9	–27,1
Tomträttsavgäld	–1,3	–1,3	–5,1	–5,1
Fastighetsskatt	–9,3	–7,9	–33,4	–32,0
Fastighetsadministration	–5,1	–7,3	–24,3	–26,5
Driftsöverskott	106,3	93,6	435,9	423,2
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	—	—	13,5	13,5
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	—	7,9	–222,2	–214,3
Central administration	–6,1	–5,1	–24,0	–23,0
Övriga rörelseintäkter	—	2,8	5,7	7,8
Övriga rörelsekostnader	—	–2,3	–4,9	–6,6
Andel i resultat från intressebolag	–2,9	26,4	–113,1	–83,8
Rörelseresultat	97,3	123,3	90,8	116,8
Räntenetto	–51,3	–68,2	–270,0	–286,8
Derivat ¹⁾	–82,0	–7,0	–386,3	–311,3
Resultat före skatt	–36,0	48,2	–565,5	–481,3
Aktuell skatt	0,0	–0,2	–1,3	–1,5
Uppskjuten skatt	8,7	–5,9	109,7	95,1
Periodens/årets resultat	–27,3	42,1	–457,0	–387,7
Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Förvaltningsresultat före skatt	69,7	31,2	212,1	173,7
Resultat efter skatt per aktie, kr ²⁾	–1,74	2,59	–28,80	–24,25

Totalresultat för koncernen

Mkr	2009 jan–mars	2008 jan–mars	2008/2009 april–mars	2008 jan–dec
Resultat efter skatt	–27,3	42,1	–457,0	–387,7
Förändring av intressebolags eget kapital	–0,3	—	5,4	5,7
Periodens/årets totalresultat	–27,6	42,1	–451,6	–382,0

¹⁾ Varav orealiserade värdeförändringar derivat

–67,8 –10,1 –390,2 –332,5

²⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Nyckeltal

	2009 jan–mars	2008 jan–mars	2008/2009 april–mars	2008 jan–dec
Aktierelaterade ¹⁾				
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	15 743	16 220	15 867	15 985
Resultat efter skatt, kr	–1,74	2,59	–28,80	–24,25
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	2,64	2,22	8,39	7,57
Förvaltningsresultat före skatt, kr	4,43	1,93	13,37	10,87
Driftsöverskott, kr	6,75	5,77	27,47	26,47
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	15 743	16 220	15 743	15 743
Fastigheter verkligt värde, kr	451	442	451	450
Eget kapital, kr	116,01	143,51	116,01	117,76
Börskurs per bokslutsdagen, kr	42,80	67,25	42,80	42,00
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde, kr/kvm	1 310	1 219	1 310	1 298
Hysesintäkter, kr/kvm	1 228	1 134	1 228	1 218
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	94	94
Överskottsgrad, %	66	61	68	67
Verkligt värde, kr/kvm	12 817	12 577	12 817	12 805
Antal fastigheter	122	126	122	122
Uthyrningsbar yta, tkvm	553	570	553	553
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	5,3	6,5	–22,0	–18,7
Avkastning totalt kapital, %	5,0	5,5	–3,7	–2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	1,5	1,8	1,6
Soliditet, %	23,0	29,0	23,0	23,3
Soliditet exklusive räntederivat, %	27,0	29,0	27,0	26,6
Skuldsättningsgrad, ggr	3,0	2,3	3,0	3,0
Belåningsgrad fastigheter, % ²⁾	71,5	71,5	71,5	72,2
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	69,7	31,2	212,1	173,7

¹⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

²⁾ Avser räntebärande skulder avseende fastigheter

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2009 31 mars	2008 31 mars	2008 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 045,3	7 120,6	7 038,4
Rörelsefastigheter	47,3	48,1	47,5
Övriga materiella anläggningstillgångar	3,3	4,5	3,7
Andelar i intressebolag	524,7	632,4	527,9
Uppskjuten skattefordran	210,7	100,5	202,0
Kortfristiga fordringar	126,2	120,5	125,7
Likvida medel	0,3	0,1	0,8
Summa tillgångar	7 957,7	8 026,8	7 945,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 826,4	2 327,6	1 854,0
Långfristiga skulder ^{1) 2)}	3 552,2	5 084,3	3 505,4
Derivat	394,6	4,3	326,7
Kortfristiga skulder ^{1) 2)}	2 184,6	610,5	2 259,8
Summa eget kapital och skulder	7 957,7	8 026,8	7 945,9
¹⁾ Varav räntebärande skulder	5 468,4	5 423,4	5 514,7
²⁾ Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	5 070,6	5 123,4	5 118,3

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Mkr	2009 jan–mars	2008 jan–mars	2008 jan–dec
Ingående eget kapital	1 854,0	2 285,5	2 285,5
Utdelning	—	—	–16,2
Återköp egna aktier	—	—	–33,5
Periodens/årets totalresultat	–27,6	42,1	–382,0
Utgående eget kapital	1 826,4	2 327,6	1 854,0

Segmentsinformation

Mkr	2009 jan–mars	2008 jan–mars	2008/2009 april–mars	2008 jan–dec
Hysesintäkter				
Stockholm	71,6	69,7	290,2	288,2
Göteborg	70,3	64,9	268,9	263,5
Malmö	20,1	17,8	83,1	80,8
Totalt	162,1	152,3	642,3	632,6
Driftsöverskott				
Stockholm	46,3	41,0	195,7	190,4
Göteborg	45,6	39,8	180,6	174,9
Malmö	14,5	12,8	59,6	58,0
Totalt	106,3	93,6	435,9	423,2

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment, vilka är detsamma som i den senaste årsredovisningen. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 106,3 Mkr (93,6) och resultat före skatt –36,0 Mkr (48,2) berstår av värdeförändringar fastigheter – Mkr (7,9), centraladministration och övriga intäkter och kostnader –6,1 Mkr (–4,6), andel i resultat från intressebolag –2,9 Mkr (26,4), räntenetto –51,3 Mkr (–68,2) samt derivat –82,0 Mkr (–7,0).

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2009 jan-mars	2008 jan-mars	2008 jan-dec
Driftsöverskott	106,3	93,6	423,2
Övriga rörelseintäkter och kostnader	0,1	0,5	1,2
Centrala administrationskostnader	-6,1	-5,1	-23,0
Återläggning av avskrivningar	0,7	0,8	3,2
Betalt finansnetto	-67,2	-68,8	-275,9
Betald skatt	0,0	-2,8	-1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	33,8	18,1	127,5
Förändring rörelsefordringar	-0,6	-21,3	-26,5
Förändring rörelseskulder	19,5	17,2	-22,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52,7	14,0	78,9
Förvärv av fastigheter	—	-376,4	-679,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	—	—	-0,9
Förvärv av uppskjuten skattefordran/skuld	—	0,8	-0,6
Investering i befintliga fastigheter	-6,9	-26,2	-108,1
Försäljning av fastigheter	—	—	257,9
Investering i intressebolag	—	-0,1	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6,9	-402,1	-531,0
Utdelning	—	—	-16,2
Förvärv av egna aktier	—	—	-33,5
Upptagna lån	—	405,0	764,7
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter	-46,3	-17,5	-262,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46,3	387,5	452,2
Periodens/årets kassaflöde	-0,5	-0,6	0,1
Likvida medel vid årets början	0,8	0,7	0,7
Likvida medel vid periodens/årets slut	0,3	0,1	0,8

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

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

Avkastning totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg av räntenetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsbokslut har värdena omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten med undantag för värdeförändringar.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Risikfri ränta

Årsgenomsnitt av en femårig statsobligation.

Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾

Resultat före skatt med återläggning av räntenetto, värdeförändringar, derivatkostnader samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till räntenettot.

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, 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 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 fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrnings- och fastighetsadministration.

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och derivat. 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.

¹⁾ Under perioden har definitionen justerats så till vida att kostnader/intäkter avseende derivat återläggs. Jämförande siffror har justerats. Ändringen bedöms ge en mer rättvisande bild.

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts klockan 16.00 den 26 maj 2009.

Kontakt

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

Ekonomisk information

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

Kalendarium

Delårsrapport januari-juni 2009	27 aug 2009
Delårsrapport januari-september 2009	25 nov 2009

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

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

Regionkontor **Stockholm** Drottninggatan 108 · 113 60 Stockholm · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779
Göteborg Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99
Malmö Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 64

Uthyrning 020-151 151

Kundservice 0774-49 49 49