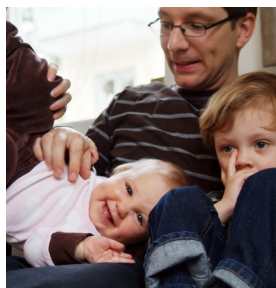


Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-september 2009

- Balder har lämnat ett offentligt uppköps-
serbjudande till aktieägarna i Din Bostad
Sverige AB. 99,2 procent av aktieägarna
har accepterat villkoren
- Förvaltningsresultat före skatt ökade till
272,8 Mkr (117,5), motsvarande 16,28 kr
per aktie (7,31)
- Hyresintäkterna uppgick till 539,0 Mkr
(466,6)
- Resultat efter skatt uppgick till 193,8 Mkr
(-28,0), motsvarande 11,57 kr per aktie
(-1,75)
- Eget kapital uppgick till 131,02 kr per
aktie (140,22)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat
fastighetsbolag som med lokal förankring
skall möta olika kundgruppers behov av
lokaler och bostäder. Balders fastighets-
bestånd hade per den sista september 2009
ett verkligt värde om 12,7 Mdkr (7,1).
Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX
Stockholm, Small Cap.



VD har ordet

Vårt arbete med apportemissionen och det offentliga uppköpserbjudandet ligger nu i princip bakom oss. Det är oerhört glädjande att konstatera att 99,2 procent av Din Bostads aktieägare har accepterat erbjudandet att för två aktier i Din Bostad erhålla en aktie i Balder. För att förvärva minoritetens kvarstående aktier har Balder under november månad påbörjat processen med tvångsinlösen.

Vi kan också slå fast att även Din Bostads aktieägare delar vår uppfattning att affären medför bland annat följande effekter för den nya koncernen:

- En positiv effekt genom diversifiering i kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter
- Stordriftsfördelar i fastighetsförvaltningen
- Synergivinster inom central administration
- Reducerade noteringskostnader
- Större möjligheter att likviditeten i Balders aktie skall öka
- Bättre förutsättningar att attrahera nya investerare

Din Bostad konsolideras från och med den 31 augusti i Balder. Arbetet med att integrera de båda verksamheterna med varandra rivstartade vid månadsskiftet augusti/sep-tember. Redan nu kan vi konstatera att vi har kommit en bra bit på väg, tack vara ambitiösa och fokuserade medarbetare i båda bolagen. Tidigare beräknade synergivinster ser redan nu ut som om de kommer att överträffas även om mycket hårt och intensivt arbete kvarstår innan allting är på plats.

Balder skall fortsätta att skapa fastighetsvärden genom att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Kundvärde skall skapas genom att möta olika kundgruppers

behov av lokaler och bostäder i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg, Öresund samt på tillväxtorter i främst södra och mellersta Sverige.

Antalet genomförda fastighetstransaktioner under tredje kvartalet är fortsatt lågt beroende dels på den osäkerhet som råder i marknaden och dels på svårigheterna att finna finansieringslösningar. Känslan är ändå att det har skett en gradvis förbättring av finansieringsmöjligheterna och att osäkerheten åtminstone har bytt riktning. Säljare och köpare har idag ingen väsentlig skillnad i prisuppfattning, vilket kommer att leda till att antalet transaktioner kommer att öka så fort finansieringsmöjligheterna förbättras något och osäkerheten har minskat.

Under tredje kvartalet har vi inte gjort några fastighetsförsäljningar, men vår strategi ligger fast att vi skall koncentrera vårt fastighetsbestånd och avyttra fastigheter av projektkaraktär, så som vi gjorde under andra kvartalet.

Det är med glädje som jag kan konstatera att Balders löpande verksamhet är fortsatt stark. En aktiv fastighetsförvaltning gör att den ekonomiska uthyrningsgraden fortfarande ligger kvar på en stabil nivå och att vårt förvaltningsresultat är, med Din Bostad exkluderat, mer än 100 procent bättre än motsvarande period föregående år.

Det är med tillförsikt som jag ser framtiden an för den nya Balderkoncernen. Förutsättningarna för en framgångsrik utveckling är mycket goda. Vi står väl rustade att ta till vara de affärsmöjligheter som marknaden erbjuder.

Erik Selin
Verkställande direktör

Din Bostad affären

Balder offentliggjorde i slutet på juni månad ett uppköps-erbjudande till aktieägarna i Din Bostad Sverige AB, innebärande ett erbjudande att överlåta samtliga aktier utgivna av Din Bostad till Balder. Aktieägarna i Din Bostad erbjuds som vederlag en nyemitterad aktie av serie B i Balder för två aktier i Din Bostad, vilket ger aktieägarna i såväl Balder som Din Bostad möjlighet att ta del av den nya koncernens potential. Aktieägare representerande 87 procent av rösterna i Balder hade uttalat sitt stöd för erbjudandet och avsåg att på extra bolagsstämman rösta för styrelsens förslag om utgivande av nya aktier att användas som vederlag i erbjudandet. För ytterligare information, se Erbjudandehandling och övrig information på Balders hemsida.

Vid utgången av september månad hade 99,2 procent av Din Bostads aktieägare accepterat erbjudandet. I början av november har Balder startat tvångsinlösenförfarandet för att på så sätt få in resterande aktier.

Balder konsoliderar Din Bostad från den 31 augusti, då 94,7 procent av aktieägarna hade accepterat erbjudandet. Vid september månads utgång uppgick minoritetens andel till 0,8 procent av aktierna. Förvärvet av Din Bostad genomfördes genom en apportemission, vilket har medfört att eget kapital i moderbolaget har ökat med 613 Mkr och i koncernen med 1 218 Mkr. Anskaffningsvärdet har beräknats utifrån Balders aktiekurs den 31 augusti 2009. Konsolideringen av Din Bostad har gjorts enligt de redovisningsprinciper som gäller för rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande. Principen innebär att rörelseförvärv redovisas till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags koncernbalansräkningar och på så sätt uppkommer ingen goodwill. Metoden är att likställa med den så kallade poolningsmetoden.

Den nya koncernen är indelad i fem regioner, Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst samt Norr.

Delårsrapport januari–september 2009

Affärsidé

Balder skapar värden genom att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter samt skapa kundvärde genom att möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Resultat

Periodens förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 272,8 Mkr (117,5), vilket motsvarar 16,28 kr per aktie (7,31). I förvaltningsresultatet ingår förvaltningsresultat från intressebolag med 57,4 Mkr (38,3) och från Din Bostad med 15,5 Mkr (—). Den kraftiga förbättringen av förvaltningsresultatet beror på ökade hyresintäkter i befintligt bestånd, minskade fastighetskostnader, lägre finansieringskostnader samt fastighetsbeståndets förändring. Periodens resultat efter skatt uppgick till 193,8 Mkr (–28,0), motsvarande 11,57 kr per aktie (–1,75).

I resultat efter skatt ingår realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 9,6 Mkr (13,5), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med –9,2 Mkr (–95,0), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med –3,8 Mkr (–56,2) samt resultat från andelar i intressebolag om 81,6 Mkr (15,0).

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 539,0 Mkr (466,6), varav 51,1 Mkr (—) avser Din Bostad. Kontraktsportföljen bedöms per 30 september 2009 att ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 358 Mkr (674), varav Din Bostad ingår med 642 Mkr (—). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 058 kr/kvm (1 268). Minskningen av hyresnivån, kr/kvm, beror huvudsakligen på fastighetsbeståndets förändring genom förvärvet av Din Bostad. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 93 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor per den 30 september uppgick till 90 Mkr (39) på årsbasis. Ökningen av hyresvärdet för outhyrda ytor jämfört med föregående år beror främst på fastighetsbeståndets förändring.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 164,9 Mkr (158,7). Din Bostad ingår med 19,7 Mkr. Kostnaden för fastighetsskatt har ökat medan resterande kostnader har minskat. Kostnadsminskningen tillsammans med ökningen av hyresintäkterna har medfört att driftöverskottet har ökat med 22 procent till 374,1 Mkr (307,9), vilket innebar en överskottsgrad på 69 procent (66). 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

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden var fortsatt låg under tredje kvartalet. Balders bedömning är att transaktionsmarknaden kommer att förbättras under kvartal 4 och 2010. Finansieringsmöjligheterna har förbättrats och aktiviteten under tredje kvartalet visar tecken på en vändning, även om antalet avslut fortfarande är begränsade. Det här medför att det fortfarande är svårt att fastställa ett marknadsvärde baserat på genomförda transaktioner. Genom att vi bedömer att antalet avslut kommer att öka, har vi samtidigt gjort bedömningen att köpare och säljare har samma prisbild. Vi har därmed inte gjort någon generell justering av avkastningskraven utan förändringen i den genomsnittliga avkastningen i Balders fastighetsportfölj är direkt hänförlig till förvärvet av Din Bostad. Bostäder på orter som utvecklas positivt värderas till ett lägre avkastningskrav jämfört med den portfölj av i huvudsak kommersiella fastigheter i storstadsregionerna som Balder ägde innan förvärvet. Fastighetsbeståndet har värderats till en genomsnittlig avkastning om 6,5 procent att jämföra med 7,0 procent per 2009-06-30.

Balder har per 30 september genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Vid Balders interna värdering värderas varje fastighet individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsnivåer och uthyrningsgrad såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. 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 30 september 2009, efter Balders interna värdering, uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 12 681,0 Mkr (7 083,3), vilket innebär en orealiserad värdeförändring om –9,2 Mkr (–95,0). Balders totala fastighetsvärde uppgick till 12 727,7 Mkr (7 131,0), varav 46,7 Mkr (47,7) avser rörelsefastigheter som redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Direktavkastning totalt fastighetsbestånd per 2009-09-30¹⁾

Mkr	Enligt värdering	kr/kvm
Hyra inklusive vakans	1 358	1 058
Vakans	-90	-70
Hyresintäkter	1 268	988
Drift och underhåll	-395	-308
Fastighetsskatt	-46	-36
Tomträttsavgäld	-8	-6
Antagen vakanssänkning på 10 år	7	5
Driftsöverskott	826	643
Värdering	12 728	9 913
Direktavkastning, %	6,5	

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

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till 19,8 Mkr (15,3), varav Din Bostad ingår med 1,6 Mkr (—).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder har tre intressebolag, Corem Property Group AB, vilket är noterat på Nasdaq OMX, 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. Båda bolagen ägs till 50 procent vardera.

Corem har under året genomfört två nyemissioner vilket innebär att Balders ägarandel har minskat från 35,8 procent vid årsskiftet till 31,9 procent per den sista september 2009. Utpädningsen påverkar Balders resultat positivt med 7,0 Mkr, vilket ingår i andel i resultat från intressebolag per 30 september 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 57,4 Mkr (38,3). Resultat från intressebolag har påverkats av positiva realiserade värdeförändringar avseende räntederivat och aktier vilka till viss del motverkats av negativa realiserade värdeförändringar avseende fastigheter. Balders del av dessa realiserade värdeförändringar uppgår till 24,3 Mkr (–21,1), varav fastigheter svarar för –10,2 Mkr (–17,2), före skatt. De realiserade värdeförändringarna medförde att Balders resultat från intressebolag efter skatt uppgick till 81,6 Mkr (15,0). Under året har Balder erhållit 9,9 Mkr (—) i utdelningen från Corem. Utdelningen har reducerat andelens redovisade värde.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –208,1 Mkr (–257,4), varav –3,8 Mkr (–56,2) avser realiserade värdeförändringar på räntederivat. Din Bostad ingår med –11,1 Mkr (—) i finansnettot. Derivatet 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 3,7 procent (4,9) inklusive effekt av upplånen ränta från Balders räntederivat. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 50,0 Mkr.

Skatt

Balder redovisar för perioden en aktuell skatteintäkt om 0,3 Mkr (–2,5) och en uppskjuten skattekostnad om 34,6 Mkr (–4,9).

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 koncernbidragsförutsättningar inte föreligger uppkommer aktuell skatt.

Förvärvet av Din Bostad har medfört att koncernens uppskjutna skattefordran har ökat med 280,7 Mkr beroende på värdet av skillnaden mellan Din Bostads skattemässiga underskott och de temporära skillnader som finns i Din Bostad koncernen.

Koncernens kvarstående skattemässiga underskott har beräknats till cirka 2 476 Mkr (1 176) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter och räntederivat uppgår till cirka –751 Mkr (–776). Uppskjuten skattefordran beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 453 Mkr (112).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 september 2009 uppgick till 177 personer (60), varav 58 kvinnor (20). Balder är organiserat i fem regioner med totalt 13 områdeskontor. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner har sitt säte i Göteborg.

Tredje kvartalet 2009

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2009, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 112,2 Mkr (50,1). I förvaltningsresultatet ingår förvaltningsresultat från intressebolag med 20,7 Mkr (16,7) och från Din Bostad med 15,5 Mkr (—). Hyresintäkterna uppgick till 209,9 Mkr (156,9) och fastighetskostnaderna till 62,1 Mkr (46,6), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 34 procent och

ger ett driftsöverskott för tredje kvartalet på 147,8 Mkr (110,3), vilket innebär en överskottsgrad på 70 procent (70).

Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till 99,8 Mkr (–104,1). Den starka resultatförbättringen under tredje kvartalet 2009 beror främst på ökningen av förvaltningsresultatet samt mindre negativa värdeförändringar jämfört med samma period föregående år.

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med –5,4 Mkr (–43,1) samt realiserade värdeförändringar avseende derivat med 24,2 Mkr (–75,3). Finansnettot inklusive värdeförändringar derivat uppgick till –46,8 Mkr (–142,0).

Förvärvade tillgångar, skulder och eget kapital i Din Bostad såg vid förvärvet ut enligt följande:

Förvärvade tillgångar, skulder och eget kapital i Din Bostad 2009-08-31

Mkr

Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	5 662
Övriga materialla anläggningstillgångar	6
Uppskjuten skattefordran	371
Kortfristiga fordringar	21
Likvida medel	116
Summa tillgångar	6 175
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	1 316
Långfristiga skulder	3 658
Kortfristiga skulder	1 201
Summa eget kapital och skulder	6 175

Aktuell intjäningsförmåga

Balder redovisar aktuell intjäningsförmåga beroende på förvärvet av Din Bostad, vilket syftar till att ge ägare och andra intressenter en aktuell bild av hur Balders intjäningsförmåga ser ut efter förvärvet av Din Bostad.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för innevarande år eller för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteutveckling. Balders resultaträkning påverkas av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet och derivat samt eventuellt kommande fastighetsköp och fastighetsförsäljningar, vilket inte beaktas i den aktuella intjäningsförmågan.

Balders aktuella intjäningsförmåga framgår av tabell och baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader samt kostnader för bedömd central administration. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta. Den genomsnittliga räntan har beräknats utifrån de räntebärande skulderna och tillgångarna på balansdagen med tillägg/avdrag för derivatpositioner.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis exklusive värdeförändringar

Mkr

Hyresintäkter	1 268
Fastighetskostnader	–449
Driftsöverskott	819
Central administration	–35
Förvaltningsresultat från intressebolag	69
Rörelseresultat	853
Finansnetto	–361
Förvaltningsresultat före skatt	492
Skatt ¹⁾	–128
Resultat efter skatt	364

¹⁾ Bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt, ej kassaflödespåverkande.

Förvaltningsresultat per aktie, kr

19,75

Balders fastighetsinnehav

Balder ägde per 30 september 428 fastigheter (120) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 284 000 kvm (544 000) till ett

värde om 12 727,7 Mkr (7 083,3), varav 46,7 Mkr (47,7) avser rörelsefastigheter. Balders totala hyresvärde per 30 september 2009 uppgick till 1 358 Mkr (674).

Balders fastighetsbestånd per 2009-09-30 ¹⁾

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Fördelat per region							
Stockholm	53	365 275	454	1 242	417	92	4 435
Göteborg/Väst	185	447 072	452	1 011	427	95	4 244
Öresund	26	85 364	126	1 478	124	98	1 385
Norr	94	179 081	154	863	140	90	1 184
Öst	70	207 126	172	830	161	94	1 480
Totalt	428	1 283 917	1 358	1 058	1 268	93	12 728

Fördelat per fastighetskategori

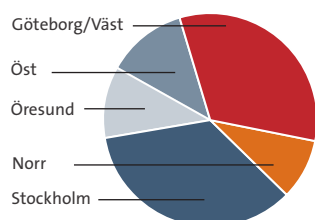
Bostäder	305	748 311	663	886	634	96	5 937
Kontor	64	345 216	475	1 376	425	89	4 514
Handel	30	101 640	128	1 259	122	95	1 339
Övrigt	29	88 750	92	1 036	88	95	938
Totalt	428	1 283 917	1 358	1 058	1 268	93	12 728

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

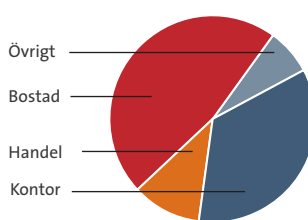
Vid en fördelning av redovisat värde per region uppgick Stockholm till 35 procent, Göteborg/Väst till 33 procent, Öresund till 11 procent, Norr till 9 procent och Öst till 12 procent. Av redovisat värde avser 47 procent bostäder, 35 procent kontorsfastigheter, 11 procent handelsfastigheter samt 7 procent övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Redovisat värde per region



Redovisat värde per fastighetskategori



Investeringar

Under perioden har totalt 5 707,8 Mkr (712,9) investerats, varav 5 683,9 Mkr (625,4) avser förvärv och 23,9 Mkr (87,5) avser investeringar i befintliga fastigheter. Av periodens förvärv avser 5 681,6 Mkr Din Bostad. Av de totala investe-

ringarna avser 1 371 Mkr Stockholm, 1 250 Mkr Göteborg/Väst, 424 Mkr Öresund, 1 184 Mkr Norr och 1 480 Mkr Öst.

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	23,9	—	87,5	—
Förvärv	5 683,9	312	625,4	8
Försäljningar	−56,0	−6	−244,4	−9
Avskrivningar på rörelsefastigheter	−0,9	—	−0,8	—
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	−9,2	—	−95,0	—
Fastighetsbestånd 30 september	12 727,7	428	7 131,0	120

Fastighetstransaktioner 1 januari – 30 september 2009

Förvärv

Kvartal	Fastighetsbeteckning	Kommun/Företag	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm
Två	Surte 1:293	Ale	Bostäder	780
Två	Surte 1:294	Ale	Bostäder	785
Tre	310 fastigheter	Din Bostad	Bostäder	739 618
Totalt förvärvat				741 183

Avyttringar

Kvartal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm
Två	Skårdal 31:3	Ale	Övrigt	4 708
Två	Jägmästaren 11	Södertälje	Handel	1 131
Två	Klyvkilen 4	Södertälje	Handel	524
Två	Golvläggaren 1	Stockholm	Övrigt	2 827
Två	Foss 7:17	Munkedal	Kontor	1 240
Två	Foss 7:41	Munkedal	Handel	533
Totalt avyttrat				10 963

Aktien och ägarna

Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap. Under de tre första kvartalen omsattes totalt 783 000 aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 4 200 aktier per dag. Vid periodens slut var Balders börskurs 61,00 kr (60,00), vilket innebär att bolagets börsvärde uppgick till 1 520 Mkr (945).

Aktiekapital

Med anledning av Fastighets AB Balders Offentliga erbjudande till aktieägarna i Din Bostad Sverige AB om att överlåta sina aktier i Din Bostad till Balder beslutades på en extra bolagsstämma den 14 juli 2009 att emittera upp till 9 250 000 aktier av serie B i Balder. Erbjudandet innebar att aktieägare i Din Bostad erbjöds en aktie i Balder för två aktier i Din Bostad. Förvärvet av Din Bostad har medfört att nyemissioner genom apport i Balder genomförts under augusti och september månad 2009. Det ökade antalet aktier och röster, som följd av apportemissionen, uppgick

till 9 171 502 B-aktier representerande 917 150 röster. Nyemissionsbeloppet uppgick till 613 Mkr.

Per den 30 september uppgick aktiekapitalet i Balder till 25 391 142 kronor fördelat på 25 391 142 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona, varvid 1 871 572 av serie A och 23 519 570 av serie B. Av B-aktien är 476 600 återköpta per den 30 september 2009, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 24 914 542. 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 företrädade aktier.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick per den 31 oktober 2009 till 3 649 (1 797). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 43,0 procent av kapitalet och 55,3 procent av rösterna.

Ägarförteckning per 2009-10-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	1 383 099	9 534 633	10 917 732	43,0	55,3
Arvid Svensson Invest AB	485 982	4 557 090	5 043 072	19,9	22,3
Länsförsäkringar Fastighetsfond	—	1 479 982	1 479 982	5,8	3,5
Andra AP-fonden	—	1 456 462	1 456 462	5,7	3,5
Locellus Invest AB	—	1 221 918	1 221 918	4,8	2,9
Östersjöstiftelsen	—	800 000	800 000	3,2	1,9
Magni Invest AB	—	600 000	600 000	2,4	1,4
Rahi, Sharam	—	277 540	277 540	1,1	0,7
Kjellberg, Göran	—	267 951	267 951	1,1	0,6
Livförsäkrings AB Skandia	1 233	237 500	238 733	0,9	0,6
Övriga	1 258	2 609 894	2 611 152	10,2	6,2
Totalt utestående aktier	1 871 572	23 042 970	24 914 542	98,1	98,9
Återköpta egna aktier	—	476 600	476 600	1,9	1,1
Totalt registrerade aktier	1 871 572	23 519 570	25 391 142	100,0	100,0

Aktiekapitalets utveckling

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde 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	aug	2005	Apportemission	2 000 002	77 386 106	77 386 106	1,00	2 000 002	77 386 106
18	aug	2005	Nedsättning av aktiekapitalet genom minskning av nominellt belopp	—	77 386 106	77 386 106	0,01	−76 612 245	773 861
18	aug	2005	Apportemission	1 287 731 380	1 365 117 486	1 365 117 486	0,01	12 877 314	13 651 175
18	aug	2005	Kvittningsemission	18 846 514	1 383 964 000	1 383 964 000	0,01	188 465	13 839 640
18	aug	2005	Sammanslagning av nominellt belopp till 1 krona	−1 370 124 360	13 839 640	13 839 640	1,00		13 839 640
11	jan	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	1,00		16 219 640
31	aug	2009	Apportemission	9 171 502	25 391 142	24 914 542	1,00	9 171 502	25 391 142

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september till 3 264,3 Mkr (2 207,9), motsvarande 131,02 kr per aktie (140,22). Soliditeten uppgick till 23,5 procent (27,6). Soliditeten exklusive räntederivat uppgick till 25,8 procent (28,2). Det egna kapitalet har ökat med 1 217,9 Mkr beroende på apportemission och förvärv av Din Bostad, varav 604,5 Mkr avser den substansrabatt som förelåg vid förvärvstillfället.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 30 september till 9 727 Mkr (5 504). Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 30 september till 5,2 år (5,1). Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per den 30 september uppgick till 3,7 procent (4,7) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivat.

Räntederivaten redovisas som räntebundet lån i tabellen nedan. Det har medfört att den genomsnittliga räntebindningstiden justerats till 2,2 år (6 månader). 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. I samband med förvärvet av Din Bostad har koncernens samlade räntestruktur analyserats. För att få en räntestruktur som långsiktigt motsvarar Balders säkringsstrategi har derivat motsvarande 2 800 Mkr stängts genom motpositioner. Per 30 september 2009 hade Balder ränteswappar för 4 000 Mkr, vilka förfaller 2013 och 2018. Balder har dessutom en förlängningsbar swap och en stängningsbar swap om vardera 500 Mkr. Den senare redovisas utan duration och kostnaden ingår därmed i räntan inom ett år i tabellen nedan. Den förlängningsbara swappen löper till 2013 förutsatt att motparten inte väljer att utnyttja sin option att skjuta upp förfallodatum till 2018. Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till -3,8 Mkr (-56,2).

Värdeförändringar från derivat i resultaträkningen 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.

Ränte- och låneförfallostruktur 2009-09-30

År	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom ett år	4 465	1,7 ¹⁾	45,9	3 735	38,4
1–2 år	757	6,0	7,8	4 660	47,9
2–3 år	—	—	—	75	0,8
3–4 år	4 005	5,3	41,2	261	2,7
4–5 år	—	—	—	—	—
> 5 år	500	5,4	5,1	997	10,2
Summa	9 727	3,7	100,0	9 727	100,0

1) Inkluderar kostnad för stängningsbar swap.

Likviditet

Koncernens likvida medel och outnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 186,6 Mkr (124,5).

Händelser efter periodens utgång

Balder har under november månad avyttrat 1 591 000 aktier i Corem Property Group AB. Efter försäljningen uppgår Balders innehav till 26,8 procent i Corem.

Övriga upplysningar

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2008 års årsredovisning, på sidorna 44–45 och i Din Bostads årsredovisning på sidorna 30–31. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

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, men beaktanden har gjorts till de ändrade principer som råder från 1 januari 2009, vilka framgår enligt nedan.

Beträffande IFRS 8, avseende rörelsesegment, har en uppdatering skett i samband med förvärvet av Din Bostad 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.

IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, vilket innebär att redovisade intäkter och kostnader presenteras i en enda räkning (rapport över totalt resultat) skilt från transaktioner med aktieägarna. Rapporten över förändring i eget kapital innehåller endast transaktioner med företagets aktieägare.

IAS 40, Pågående byggnationer av fastigheter för framtida användning som förvaltningsfastigheter klassificeras som förvaltningsfastighet och redovisas till verkligt värde. Tidigare redovisades sådana pågående byggnationer till anskaffningsvärde. I det fall verkligt värde på förvaltningsfastighet under uppförande inte kan mätas på ett tillförlitligt sätt, värderas fastigheten till anskaffningsvärde fram till den av följande tidpunkter som infaller först, nämligen den tidpunkt då byggandet är avslutat och den tidpunkt då det verkliga värdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Principen har tillämpats framåtriktat från 1 januari 2009 i enlighet med övergångsreglerna. Jämförelsetalen för 2008 är således ej justerade.

Göteborg, 25 november 2009

Erik Selin
Verkställande direktör

Revisorsrapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. Årsredovisningslagen (1995:1554)

Till styrelsen i Fastighets AB Balder (publ) org nr 556525-6905

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets AB Balder (publ) per 30 september 2009 och den nio månaders period som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 "Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor". En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsd i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 25 november 2009
Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2009 juli-sept	2008 juli-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2008/2009 okt-sept	2008 jan-dec
Hysesintäkter	209,9	156,9	539,0	466,6	704,9	632,6
Driftskostnader	-14,7	-9,1	-36,3	-31,8	-46,9	-42,3
Mediakostnader	-19,8	-13,9	-57,6	-56,1	-77,9	-76,4
Underhåll	-8,7	-7,2	-18,5	-20,6	-24,9	-27,1
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,3	-4,3	-3,8	-5,6	-5,1
Fastighetsskatt	-10,3	-8,6	-28,7	-25,6	-35,1	-32,0
Fastighetsadministration	-6,8	-6,5	-19,3	-20,8	-25,1	-26,5
Driftsöverskott	147,8	110,3	374,1	307,9	489,4	423,2
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	0,0	0,0	9,6	13,5	9,6	13,5
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-5,4	-43,1	-9,2	-95,0	-128,4	-214,3
Central administration	-7,4	-5,0	-19,8	-15,3	-27,4	-23,0
Övriga rörelseintäkter	0,0	1,3	0,0	6,7	1,1	7,8
Övriga rörelsekostnader	0,0	-1,1	0,0	-5,7	-1,0	-6,6
Andel i resultat från intressebolag	31,9	-46,3	81,6	15,0	-17,3	-83,8
Rörelseresultat	166,9	16,0	436,4	227,1	326,1	116,8
Räntenetto	-48,9	-73,1	-139,0	-214,3	-211,5	-286,8
Derivat ¹⁾	2,1	-68,9	-69,1	-43,1	-337,2	-311,3
Resultat före skatt	120,1	-126,0	228,2	-30,4	-222,7	-481,3
Aktuell skatt	-0,1	-1,8	0,3	-2,5	1,4	-1,5
Uppskjuten skatt	-20,2	23,7	-34,6	4,9	55,6	95,1
Minoritetens andel	-0,1	—	-0,1	—	-0,1	—
Periodens/årets resultat	99,8	-104,1	193,8	-28,0	-165,7	-387,7
Förvaltningsresultat före skatt	112,2	50,1	272,8	117,5	329,0	173,7
Resultat efter skatt per aktie, kr	5,32	-6,60	11,57	-1,75	-10,04	-24,25

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Totalresultat för koncernen

Mkr	2009 juli-sept	2008 juli-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2008/2009 okt-sept	2008 jan-dec
Resultat efter skatt	99,8	-104,1	193,8	-28,0	-165,7	-387,7
Förändring av intressebolags eget kapital	-1,0	—	-1,3	—	4,4	5,7
Periodens/årets totalresultat	98,8	-104,1	192,5	-28,0	-161,3	-382,0
1) Varav orealiserade värdeförändringar derivat	24,2	-75,3	-3,8	-56,2	-280,2	-332,5

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2009 30 sept	2008 30 sept	2008 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 681,0	7 083,3	7 038,4
Rörelsefastigheter	46,7	47,7	47,5
Övriga materiella anläggningstillgångar	8,2	4,0	3,7
Andelar i intressebolag	598,3	621,0	527,9
Uppskjuten skattefordran	453,4	112,3	202,0
Kortfristiga fordringar	132,8	117,3	125,7
Likvida medel	18,7	0,4	0,8
Summa tillgångar	13 939,2	7 985,9	7 945,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 264,3	2 207,9	1 854,0
Minoritetsintressen	5,4	—	—
Långfristiga skulder ^{1) 2)}	6 035,5	5 103,3	3 505,4
Derivat	405,8	50,4	326,7
Kortfristiga skulder ^{1) 2)}	4 228,2	624,2	2 259,8
Summa eget kapital och skulder	13 939,2	7 985,9	7 945,9
1) Varav räntebärande skulder	9 727,6	5 504,5	5 514,8
2) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	9 427,6	5 110,0	5 118,3

Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

Mkr	2009 jan–sept	2008 jan–sept	2008 jan–dec
Ingående eget kapital	1 854,0	2 285,5	2 285,5
Utdelning	—	–16,2	–16,2
Återköp egna aktier	—	–33,3	–33,5
Förvärv av Din Bostad Sverige AB ¹⁾	604,5	—	—
Emission ²⁾	613,4	—	—
Periodens/årets totalresultat	192,5	–28,0	–382,0
Utgående eget kapital	3 264,3	2 207,9	1 854,0
1) Avser den substansrabatt som förelåg vid förvärvstillfället			
2) Emissionskostnader ingår med 8,0 Mkr			

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2008 jan-dec
Driftsöverskott	374,1	307,9	423,2
Övriga rörelseintäkter och kostnader	0,3	1,0	1,2
Centrala administrationskostnader	-20,1	-15,3	-23,0
Återläggning av avskrivningar	2,2	2,4	3,2
Justeringspost	-8,0	—	—
Betalt finansnetto	-209,3	-210,0	-275,9
Betald skatt	0,0	-0,4	-1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	139,3	85,6	127,5
Förändring rörelsefordringar	13,4	-15,7	-26,5
Förändring rörelseskulder	-47,5	-33,7	-22,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105,2	36,2	78,9
Förvärv av fastigheter	-16,6	-625,4	-679,2
Förvärv av Din Bostad, likviditet	116,1	—	—
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	—	-0,6	-0,9
Förvärv av uppskjuten skattefordran/skuld	—	-4,9	-0,6
Investering i befintliga fastigheter	-29,3	-87,4	-108,1
Försäljning av fastigheter	71,7	257,8	257,9
Investering i intressebolag	9,9	-0,1	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	151,8	-460,6	-531,0
Utdelning	—	-16,2	-16,2
Förvärv av egna aktier	—	-33,3	-33,5
Upptagna lån	11,0	719,7	764,7
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter	-250,1	-246,1	-262,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-239,1	424,1	452,2
Periodens/årets kassaflöde	1,8	-0,4	0,1
Likvida medel vid årets början	0,8	0,7	0,7
Likvida medel vid periodens/årets slut	18,7	0,3	0,8
Outnyttjad checkkredit	167,9	124,2	84,3

Segmentsinformation

Mkr	2009 juli-sept	2008 juli-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2008/2009 okt-sept	2008 jan-dec
Hyresintäkter						
Stockholm	79,5	72,1	225,5	214,0	299,8	288,2
Göteborg/Väst	80,8	64,8	222,1	194,5	291,1	263,5
Öresund	24,4	20,1	66,2	58,1	88,8	80,8
Norr	11,6	—	11,6	—	11,6	—
Öst	13,6	—	13,6	—	13,6	—
Totalt	209,9	156,9	539,0	466,6	704,9	632,6
Driftsöverskott						
Stockholm	57,9	50,3	159,3	139,8	209,9	190,4
Göteborg/Väst	56,7	44,7	149,8	126,1	198,6	174,9
Öresund	18,8	15,2	50,5	42,0	66,5	58,0
Norr	6,1	—	6,1	—	6,1	—
Öst	8,3	—	8,3	—	8,3	—
Totalt	147,9	110,3	374,2	307,9	489,5	423,2

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 374,1 Mkr (307,9) och resultat före skatt 228,2 Mkr (–30,4) består av värdeförändringar fastigheter 0,4 Mkr (–81,5), centraladministration, övriga intäkter och kostnader –19,8 Mkr (–14,3), andel i resultat från intressebolag 81,6 Mkr (15,0), räntenetto –139,0 Mkr (–214,3) samt derivat –69,1 Mkr (–43,1).

Redovisat värde förvaltningsfastigheter 2009-09-30

Förvärvet av Din Bostad har inneburit följande förändring av redovisat värde avseende koncernens förvaltningsfastigheter.

Mkr	Balder	Din Bostad	Totalt
Stockholm	3 076,8	1 358,2	4 435,0
Göteborg/Väst	3 021,2	1 222,3	4 243,6
Öresund	964,7	420,8	1 385,4
Norr	—	1 183,6	1 183,6
Öst	—	1 480,1	1 480,1
Totalt	7 062,7	5 665,0	12 727,7

Nyckeltal

Mkr	2009 juli-sept	2008 juli-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2008/2009 okt-sept	2008 jan-dec
Aktierelaterade¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	16 767	15 786	16 755	16 067	16 499	15 985
Resultat efter skatt, kr	5,32	-6,60	11,57	-1,75	-10,04	-24,25
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	4,09	1,42	11,07	5,98	13,24	7,57
Förvaltningsresultat före skatt, kr	5,98	3,17	16,28	7,31	19,94	10,87
Driftsöverskott, kr	7,88	6,99	22,33	19,16	29,66	26,47
Utestående antal aktier, tusental	24 915	15 746	24 915	15 746	24 915	15 743
Fastigheter verkligt värde, kr	511	453	511	453	511	450
Eget kapital, kr	131,02	140,22	131,02	140,22	131,02	117,76
Börskurs per bokslutsdagen, kr	61,00	60,00	61,00	60,00	61,00	42,00

1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Fastighetsrelaterade						
Hysesvärde helår, kr/kvm			1 058	1 268	1 058	1 298
Hysesintäkter helår, kr/kvm			988	1 192	988	1 218
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			93	94	93	94
Överskottsgrad, %			69	66	69	67
Verkligt värde, kr/kvm			9 913	13 114	9 913	12 805
Antal fastigheter			428	120	428	122
Uthyrningsbar yta, tkvm			1 284	544	1 284	553

Finansiella						
Avkastning eget kapital, %			9,9	0,0	-6,1	-18,7
Avkastning totalt kapital, %			5,2	3,6	0,4	-2,8
Räntetäckningsgrad, ggr			3,0	1,6	2,6	1,6
Soliditet, %			23,5	27,6	23,5	23,3
Soliditet exklusive räntederivat, %			25,8	28,2	25,8	26,6
Skuldsättningsgrad, ggr			3,0	2,5	3,0	3,0
Belåningsgrad fastigheter, %			74,5	71,7	74,5	72,2
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr			272,8	117,5	329,0	173,7

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 internt bank. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden januari-september till 37,3 Mkr (40,6), varav koncerninterna tjänster utgjorde 35,4 Mkr (33,8).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 0,9 Mkr (–17,6) i resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med –7,2 Mkr (–56,2).

Moderbolagets likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick per den 30 september till 107,3 Mkr (124,3) och fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 4 627,9 Mkr (4 148,2). Investeringarna under perioden uppgick till 621,4 Mkr (0,6).

Ökningen av finansiella anläggningstillgångar och eget kapital under perioden är beroende på förvärvet av Din Bostad och den apportemission som gjordes i samband med förvärvet. Förändringen av lång- och kortfristiga skulder beror främst på krediternas kvarstående löptid.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2009 jan–sept	2008 jan–sept	2008 jan–dec
Nettoomsättning	37,3	40,6	52,8
Administrationskostnader	–38,5	–42,3	–57,0
Rörelseresultat	–1,2	–1,7	–4,2
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	180,8	193,8	275,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	–105,8	–166,9	–239,0
Derivat ¹⁾	–72,5	–49,3	–311,3
Resultat före skatt	1,3	–24,1	–279,3
Uppskjuten skatt	–0,4	6,5	66,8
Periodens/årets resultat	0,9	–17,6	–212,5
1) Varav orealiserade värdeförändringar derivat	–7,2	–56,2	–332,5

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2009 30 sept	2008 30 sept	2008 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2,4	3,9	3,7
Finansiella anläggningstillgångar	5 379,9	4 566,6	4 693,4
Kortfristiga fordringar	1 750,9	1 791,5	1 773,3
Kassa och bank	0,0	0,2	0,0
Summa tillgångar	7 133,2	6 362,2	6 470,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 593,1	2 174,0	1 978,9
Långfristiga skulder	1 095,0	2 805,3	1 943,2
Derivat	202,9	50,4	326,7
Kortfristiga skulder	3 242,2	1 332,5	2 221,6
Summa eget kapital och skulder	7 133,2	6 362,2	6 470,4

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

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 finansnetto 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 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

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

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.

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.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

Beräknat driftsöverskott på årsbasis 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, industri/lager 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.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

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.

Resultat efter skatt per aktie, kr

Resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

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 08.30 den 25 november 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.balder.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2009	24 feb 2010
Årsredovisning	april 2010
Årsstämma	10 maj 2010
Delårsrapport januari-mars 2010	10 maj 2010
Delårsrapport januari-juni 2010	18 aug 2010
Delårsrapport januari-september 2010	4 nov 2010

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

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

Områdeskontor

Stockholm Drottninggatan 108 · 113 60 Stockholm · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779
Vårby Allé 14 · 143 40 Vårby · Tel 08-72 11 650 · Fax 08-71 02 270

Göteborg/Väst Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99
Timmervägen 7A · 541 64 Skövde · Tel 0500-43 64 44 · Fax 0500-42 84 78
Storgatan 20B · 521 42 Falköping · Tel 0515-145 15 · Fax 0515-71 12 18

Öresund Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 64
Södergatan 10 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30 · Fax 042-14 04 34

Norr Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80 · Fax 054-15 42 55
Skolhusallén 9 · 851 02 Sundsvall · Tel 060-55 47 10 · Fax 060-55 43 38
Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80 · Fax 026-51 92 20

Öst Skolgatan 2 · 551 17 Jönköping · Tel 036-30 36 60 · Fax 036-30 29 09
Storgatan 30 · 573 21 Tranås · Tel 0140-654 80 · Fax 0140-530 35
Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90 · Fax 011-12 53 05

Uthyrning 020-151 151

Kundservice 0774-49 49 49