

## Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-juni 2009

- Balder har lämnat ett offentligt uppköps-  
serbjudande till aktieägarna i Din Bostad  
Sverige AB. 94,7 procent av aktieägarna  
har accepterat villkoren
- Uthyrningsgraden har under året ökat  
från 94 procent till 95 procent
- Förvaltningsresultat före skatt ökade till  
160,6 Mkr (68,4), motsvarande 10,20 kr  
per aktie (4,22)
- Hyresintäkterna uppgick till 329,1 Mkr  
(309,7)
- Resultat efter skatt uppgick till 94,1 Mkr  
(76,1), motsvarande 5,97 kr per aktie  
(4,69)
- Eget kapital uppgick till 123,71 kr per  
aktie (145,90)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat  
fastighetsbolag med huvudsaklig  
inriktning på kommersiella fastigheter i  
storstadsregionerna Stockholm, Göteborg  
och Malmö. Balders fastighetsbestånd hade  
per sista juni 2009 ett verkligt värde om  
7 051 Mkr (6 967). Balderaktien är noterad  
på Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap.



# Delårsrapport januari-juni 2009

## Affärsidé

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

## Händelser under perioden

Balder offentliggjorde i slutet på juni månad ett uppköpserbjudande 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. Vid acceptperiodens utgång har 94,7 procent accepterat erbjudandet och Balder har beslutat att fullfölja erbjudandet och förlänga acceptperioden för att möjliggöra deltagande i erbjudandet för de aktieägare som ännu inte har accepterat. För ytterligare information, se Erbjudandehandling och övrig information på Balders hemsida.

Även andra kvartalet har fortsatt att präglas av den osäkerhet som råder om vart konjunkturen är på väg och när det finns en möjlighet att konjunkturen förstärks. Antalet avslutade fastighetstransaktioner har fortsatt varit begränsade på grund av att 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 den osäkerhet som råder på marknaden, genomfört sex fastighetsförsäljningar i fem olika transaktioner under andra kvartalet för ett försäljningsvärde om 72 Mkr. Fastigheternas försäljningsvärde överstiger redovisat värde med 9,6 Mkr eller med 16 procent och har en total uthyrningsbar yta om cirka 11 000 kvm. Försäljningarna ligger i linje med Balders strategi att koncentrera fastighetsbeståndet samt avyttra fastigheter av projektkaraktär.

Balders löpande förvaltning är fortsatt stark. Vakansen har minskat under andra kvartalet jämfört med första kvartalet. Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat med 1 procentenhet och uppgår till 95 procent per den 30 juni jämfört med 94 procent per den 31 mars. Förvaltningsresultatet har för perioden ökat med 92,2 Mkr och uppgår till 160,6 Mkr inklusive Balders andel i intressebolag. Överskottsgraden på Balders egna fastighetsbestånd har ökat från 64 procent till 69 procent för perioden.

*Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år*

## Resultat

Periodens förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 160,6 Mkr (68,4), vilket motsvarar 10,20 kr per aktie (4,22). I förvaltningsresultatet ingår förvaltningsresultat från intressebolag med 36,7 Mkr (21,5). 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 94,1 Mkr (76,1), motsvarande 5,97 kr per aktie (4,69).

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 9,6 Mkr (13,5), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -3,7 Mkr (-51,9), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -28,0 Mkr (19,1) samt resultat från andelar i intressebolag om 49,6 Mkr (61,3).

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 329,1 Mkr (309,7). Kontraktsportföljen bedöms per 30 juni 2009 att ha ett hyresvärde på helårsbasis om 696 Mkr (659). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 313 kr/kvm (1 254). Ökningen av hyresnivån beror på höjda hyresnivåer generellt i beståndet samt fastighetsför-

värv med innerstadslägen. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 95 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor per den 30 juni uppgick till 38 Mkr (42) på årsbasis.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 102,8 Mkr (112,1). Fastighetsskatten har ökat medan resterande kostnader har minskat. Kostnadsminskningen tillsammans med ökningen av hyresintäkterna har medfört att driftsöverskottet har ökat med 15 procent till 226,3 Mkr (197,6). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna, första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå. För ytterligare information, se sidan 12.

### Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har per 30 juni 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.

Fastighetsbeståndet externvärderades per 2009-03-31. Balder har ökat avkastningskravet på det totala beståndet från 6,9 procent till 7,0 procent i den interna värderingen per den 30 juni. Ett förbättrat driftsöverskott har medfört att den orealiserade värdeförändringen begränsats till –3,7 Mkr.

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 juni 2009, efter Balders interna värdering, uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 7 004,1 Mkr (6 918,2), vilket innebär en orealiserad värdeförändring om –3,7 Mkr (–51,9). Balders totala fastighetsvärde uppgick till 7 051,0 Mkr (6 966,6), varav 47,0 Mkr (48,4) avser rörelsefastigheter som redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

### Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till 12,3 Mkr (10,3).

### 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 perioden genomfört två nyemissioner vilket innebär att Balders ägarandel har minskat från 35,8 procent vid årsskiftet till 31,9 procent per den sista juni 2009. Utspädningen påverkar Balders resultat positivt med 7,0 Mkr, vilket ingår i andel i resultat från intressebolag per 30 juni 2009.

Balders andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden, vilket betyder att i resultaträkningen redovisas koncernens andel av förändringar i intressebola-

### Direktavkastning totalt fastighetsbestånd per 2009-06-30 <sup>1)</sup>

|                                 | Enligt värdering | kr/kvm       |
|---------------------------------|------------------|--------------|
| Hyra inklusive vakans           | 696,1            | 1 313        |
| Vakans                          | –38,2            | –72          |
| <b>Hyresintäkter</b>            | <b>657,9</b>     | <b>1 241</b> |
| Drift och underhåll             | –142,2           | –268         |
| Fastighetsskatt                 | –34,1            | –64          |
| Tomträttsavgäld                 | –4,8             | –9           |
| Antagen vakanssänkning på 10 år | 8,6              | 16           |
| <b>Driftsöverskott</b>          | <b>485,3</b>     | <b>915</b>   |
| Värdering exklusive projekt     | 6 981            | 13 169       |
| <b>Direktavkastning, %</b>      | <b>7,0</b>       |              |

<sup>1)</sup> Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden.

gens 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 36,7 Mkr (21,5). Resultat från intressebolag har påverkats av positiva realiserade värdeförändringar avseende räntederivat och som till viss del motverkats av negativa realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och aktier. Balders del av dessa realiserade värdeförändringar uppgår till 13,1 Mkr (36,1), varav fastigheter svarar för –3,2 Mkr (10,3), före skatt. De realiserade värdeförändringarna medförde att Balders resultat från intressebolag efter skatt uppgick till 49,6 Mkr (61,3). Under perioden har Balder erhållit 9,9 Mkr (–) i utdelningen från Corem. Utdelningen har reducerat andelens redovisade värde.

### **Finansnetto**

Finansnettot uppgick till –161,3 Mkr (–115,4), varav –28,0 Mkr (19,1) avser realiserade värdeförändringar på räntederivat. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge.

Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,8 procent (4,9) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivat. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 22,0 Mkr.

### **Skatt**

Balder redovisar för perioden en aktuell skatteintäkt om 0,4 Mkr (–0,7) och en uppskjuten skatteskostnad om 14,4 Mkr (18,8).

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. Koncernens kvarstående skattemässiga underskott har beräknats till cirka 1 157 Mkr (1 210) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter och räntederivat uppgår till cirka –443 Mkr (–895). Uppskjuten skattefordran beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 188 Mkr (88).

### **Andra kvartalet 2009**

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2009, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 90,9 Mkr (37,2). I förvaltningsresultatet ingår förvaltningsresultat från intressebolag med 15,9 Mkr (11,1). Hyresintäkterna uppgick till 167,0 Mkr (157,4) och fastighetskostnaderna till 47,0 Mkr (53,4), vilket ger ett driftsöverskott för andra kvartalet på 120,0 Mkr (104,0).

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 9,6 Mkr (13,5), realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med –3,7 Mkr (–59,8) samt realiserade värdeförändringar avseende derivat med 39,8 Mkr (29,2). Finansnettot inklusive värdeförändringar derivat uppgick till –28,0 Mkr (–40,2).

Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 121,4 Mkr (34,0). Den starka resultatförbättringen under andra kvartalet 2009 beror främst på ökningen av förvaltningsresultatet samt positiva realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och derivat jämfört med samma period föregående år.

# Balders fastighetsinnehav

Balder ägde per 30 juni 118 fastigheter (118) med en uthyrningsbar yta om cirka 544 000 kvm (538 000) till ett värde om 7 051,0 Mkr (6 966,6), varav 47,0 Mkr (48,4) avser rörelsefastigheter. Balders totala hyresvärde per 30 juni 2009 uppgick till 696 Mkr (659).

## Balders fastighetsbestånd per 2009-06-30 <sup>1)</sup>

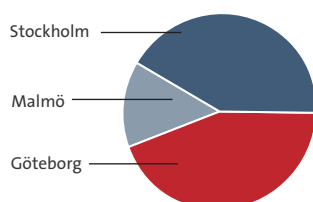
|                                            | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Hyresvärde, Mkr | Hyresvärde, kr/kvm | Hyresintäkter, Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Redovisat värde, Mkr |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Fördelat per region</b>                 |                   |                   |                 |                    |                    |                             |                      |
| Stockholm                                  | 39                | 224 670           | 309             | 1 377              | 290                | 94                          | 3 052                |
| Göteborg                                   | 65                | 250 398           | 296             | 1 183              | 280                | 94                          | 2 973                |
| Malmö                                      | 11                | 55 114            | 90              | 1 638              | 88                 | 98                          | 956                  |
| <b>Totalt</b>                              | <b>115</b>        | <b>530 182</b>    | <b>696</b>      | <b>1 313</b>       | <b>658</b>         | <b>95</b>                   | <b>6 981</b>         |
| Projektfastigheter                         | 3                 | 14 117            | —               | —                  | 0                  | —                           | 70                   |
| <b>Totalt inklusive projektfastigheter</b> |                   |                   |                 |                    |                    |                             |                      |
| <b>projektfastigheter</b>                  | <b>118</b>        | <b>544 299</b>    | <b>696</b>      | <b>1 313</b>       | <b>658</b>         | <b>95</b>                   | <b>7 051</b>         |

|                                            |            |                |            |              |            |           |              |
|--------------------------------------------|------------|----------------|------------|--------------|------------|-----------|--------------|
| <b>Fördelat per fastighetskategori</b>     |            |                |            |              |            |           |              |
| Kontor                                     | 57         | 316 207        | 443        | 1 400        | 415        | 94        | 4 361        |
| Handel                                     | 24         | 87 804         | 121        | 1 373        | 116        | 96        | 1 223        |
| Bostäder                                   | 17         | 44 009         | 48         | 1 085        | 45         | 94        | 504          |
| Övrigt                                     | 17         | 82 162         | 85         | 1 035        | 83         | 97        | 893          |
| <b>Totalt</b>                              | <b>115</b> | <b>530 182</b> | <b>696</b> | <b>1 313</b> | <b>658</b> | <b>95</b> | <b>6 981</b> |
| Projektfastigheter                         | 3          | 14 117         | —          | —            | 0          | —         | 70           |
| <b>Totalt inklusive projektfastigheter</b> |            |                |            |              |            |           |              |
| <b>projektfastigheter</b>                  | <b>118</b> | <b>544 299</b> | <b>696</b> | <b>1 313</b> | <b>658</b> | <b>95</b> | <b>7 051</b> |

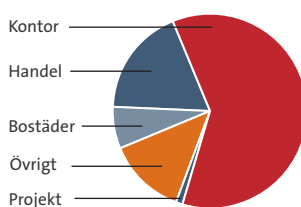
<sup>1)</sup> Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden

Vid en fördelning av redovisat värde per region uppgick Stockholm till 43 procent, Göteborg till 43 procent och Malmö till 14 procent. Av redovisat värde avser cirka 62 procent kontorsfastigheter, 17 procent handelsfastigheter, 7 procent bostäder, 1 procent projekt samt 13 procent övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- 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 26 Mkr (505) investerats varav 17 Mkr (440) avser förvärv och 9 Mkr (65) avser investeringar i befintliga fastigheter. Av de totala investeringarna avser 6 Mkr Stockholm, 18 Mkr Göteborg och 2 Mkr Malmö.

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

### Förändring redovisat värde fastigheter

|                                         | 2009           |            | 2008           |            |
|-----------------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|
|                                         | Mkr            | Antal      | Mkr            | Antal      |
| <b>Fastighetsbestånd 1 januari</b>      | <b>7 085,9</b> | <b>122</b> | <b>6 758,3</b> | <b>121</b> |
| Investeringar i befintliga fastigheter  | 8,8            | —          | 65,2           | —          |
| Förvärv                                 | 16,6           | 2          | 439,9          | 6          |
| Försäljningar                           | −56,0          | −6         | −244,4         | −9         |
| Avskrivningar på rörelsefastigheter     | −0,6           | —          | −0,5           | —          |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | −3,7           | —          | −51,9          | —          |
| <b>Fastighetsbestånd 30 juni</b>        | <b>7 051,0</b> | <b>118</b> | <b>6 966,6</b> | <b>118</b> |

### Fastighetstransaktioner 1 januari – 30 juni 2009

#### Förvärv

| Kvartal                 | Fastighets-beteckning | Kommun | Fastighets-kategori | Uthyrbar yta, kvm |
|-------------------------|-----------------------|--------|---------------------|-------------------|
| Två                     | Surte 1:293           | Ale    | Bostäder            | 780               |
| Två                     | Surte 1:294           | Ale    | Bostäder            | 785               |
| <b>Totalt förvärvat</b> |                       |        |                     | <b>1 565</b>      |

#### Avyttringar

| Kvartal                | Fastighets-beteckning | 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               |
| <b>Totalt avyttrat</b> |                       |            |                     | <b>10 963</b>     |

# Aktien och ägarna

## Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap. Under första halvåret omsattes totalt 164 000 aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 1 300 aktier per dag. Vid periodens slut var Balders börskurs 54,00 kr (66,75), vilket innebär att bolagets börsvärde uppgick till 850 Mkr (1 064).

## 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 30 juni 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 bolagsstämman rösta för antalet av denne ägda och företrädna aktier.

## Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick per den 30 juni 2009 till 1 746 (1 835). 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 2009-06-30

| Ägare                             | A-aktier         | B-aktier          | Totalt<br>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   | —                | 756 297           | 756 297                | 4,7          | 2,3          |
| Rahi, Sharam med bolag            | —                | 264 286           | 264 286                | 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          |
| Stefan Edberg                     | —                | 80 000            | 80 000                 | 0,5          | 0,2          |
| Dexia Bil Customer Account        | —                | 55 063            | 55 063                 | 0,3          | 0,2          |
| Livförsäkrings AB Skandia         | 1 233            | 40 000            | 41 233                 | 0,3          | 0,2          |
| Övriga                            | 1 258            | 632 155           | 633 413                | 4,0          | 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> |

# Finansiering

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni till 1 947,7 Mkr (2 326,5), motsvarande 123,71 kr per aktie (145,90). Soliditeten uppgick till 24,5 procent (29,4). Soliditeten exklusive räntederivat uppgick till 28,2 procent (29,3).

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 30 juni till 5 401 Mkr (5 354). Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 30 juni till 5,4 år (5,9). Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per den 30 juni uppgick till 3,8 procent (4,9) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivat. Balder har under perioden konverterat 2 000 Mkr till ränteswappar som löper till år 2013. Dessa redovisas som räntebundet lån, i tabellen nedan. Det har medfört att den genomsnittliga räntebindningstiden förlängts till 1,8 år (7 månader). Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Nämda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till –28,0 Mkr (19,1).

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 neråtgående ränteläge.

## Ränte- och låneförfallostruktur 2009-06-30

| År           | Mkr          | Räntebindning |              | Kreditbindning |              |
|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
|              |              | Ränta, %      | Andel, %     | Mkr            | Andel, %     |
| Inom ett år  | 2 665        | 2,4           | 49,4         | 1 846          | 34,2         |
| 1–2 år       | 736          | 6,0           | 13,6         | 1 916          | 35,5         |
| 2–3 år       | —            | —             | —            | 1 053          | 19,5         |
| 3–4 år       | 2 000        | 4,9           | 37,0         | 257            | 4,7          |
| 4–5 år       | —            | —             | —            | —              | —            |
| > 5 år       | —            | —             | —            | 329            | 6,1          |
| <b>Summa</b> | <b>5 401</b> | <b>3,8</b>    | <b>100,0</b> | <b>5 401</b>   | <b>100,0</b> |

## Likviditet

Koncernens likvida medel och outnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 127,4 Mkr (105,1).

# Händelser efter periodens utgång

Balders offentliga uppköpserbjudande till aktieägarna i Din Bostad Sverige AB har i slutet på augusti månad accepterats av 94,7 procent av aktieägarna. Balder har beslutat att förlänga acceptperioden till den 4 september för de aktieägare som ännu inte har accepterat erbjudandet.

Den nya koncernen får ett fastighetsbestånd om ca 12,7 Mdkr och ett totalt hyresvärde överstigande 1,3 Mdkr. Fastighetsbeståndet kommer att vara väldiversifierat med omfattande inslag av såväl kontors- och handelsfastigheter som bostäder samt fördelat över ett stort antal tillväxtorter i södra och mellersta Sverige.

# 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 25,0 Mkr (27,8), varav koncerninterna tjänster utgjorde 23,8 Mkr (22,4).

Periodens resultat efter skatt uppgick till –25,7 Mkr (26,4) i resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med –28,0 Mkr (19,1).

Moderbolagets likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick per den 30 juni till 102,5 Mkr (103,7) och fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 4 693,0 Mkr (3 981,6). Investeringarna under perioden uppgick till 0,0 Mkr (0,5).

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| Mkr                                             | 2009<br>jan–juni | 2008<br>jan–juni | 2008<br>jan–dec |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                 | 25,0             | 27,8             | 52,8            |
| Administrationskostnader                        | –26,0            | –29,6            | –57,0           |
| <b>Rörelseresultat</b>                          | <b>–1,0</b>      | <b>–1,8</b>      | <b>–4,2</b>     |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |                  |                  |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter       | 111,6            | 123,8            | 275,3           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      | –160,6           | –112,1           | –239,0          |
| Derivat <sup>1)</sup>                           | 15,2             | 27,4             | –311,3          |
| <b>Resultat före skatt</b>                      | <b>–34,8</b>     | <b>37,3</b>      | <b>–279,3</b>   |
| Uppskjuten skatt                                | 9,1              | –10,9            | 66,8            |
| <b>Periodens/årets resultat</b>                 | <b>–25,7</b>     | <b>26,4</b>      | <b>–212,5</b>   |
| 1) Varav orealiserade värdeförändringar derivat | –28,0            | 19,1             | –332,5          |

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Mkr                                   | 2009<br>30 juni | 2008<br>30 juni | 2008<br>31 dec |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |                 |                 |                |
| Materiella anläggningstillgångar      | 2,9             | 4,4             | 3,7            |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 4 768,0         | 4 592,8         | 4 693,4        |
| Derivat                               | —               | 24,9            | —              |
| Kortfristiga fordringar               | 1 820,8         | 1 884,6         | 1 773,3        |
| Kassa och bank                        | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>6 591,7</b>  | <b>6 506,7</b>  | <b>6 470,4</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |                 |                 |                |
| Eget kapital                          | 1 953,2         | 2 232,3         | 1 978,9        |
| Långfristiga skulder                  | 1 938,9         | 2 823,9         | 1 943,2        |
| Derivat                               | 354,7           | —               | 326,7          |
| Kortfristiga skulder                  | 2 344,8         | 1 450,5         | 2 221,6        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>6 591,7</b>  | <b>6 506,7</b>  | <b>6 470,4</b> |

# 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. Risker 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 16,1 procent av de totala hyresintäkterna och ingen enskild hyresgäst står för mer än 2,5 procent.

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

Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. När antalet jämförbara transaktioner är begränsat ökar osäkerheten i värderingarna såväl som i värdeförändringen.

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

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.

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.

*Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer*

### **Undertecknande och intygande**

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

Göteborg, 27 augusti 2009  
Fastighets AB Balder  
Styrelsen

Christina Rogestam  
Styrelseordförande

Fredrik Svensson  
Styrelseledamot

Sten Dunér  
Styrelseledamot

Anders Wennergren  
Styrelseledamot

Erik Selin  
Styrelseledamot och VD

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

| Mkr                                                                                                | 2009<br>april-juni | 2008<br>april-juni | 2009<br>jan-juni | 2008<br>jan-juni | 2008/2009<br>juli-juni | 2008<br>jan-dec |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                                                                      | 167,0              | 157,4              | 329,1            | 309,7            | 651,9                  | 632,6           |
| Driftskostnader                                                                                    | -10,3              | -11,5              | -21,6            | -22,6            | -41,3                  | -42,3           |
| Mediakostnader                                                                                     | -14,2              | -17,5              | -37,8            | -42,2            | -72,0                  | -76,4           |
| Underhåll                                                                                          | -4,6               | -7,1               | -9,8             | -13,4            | -23,4                  | -27,1           |
| Tomträttsavgäld                                                                                    | -1,3               | -1,3               | -2,6             | -2,6             | -5,1                   | -5,1            |
| Fastighetsskatt                                                                                    | -9,2               | -9,1               | -18,5            | -17,0            | -33,5                  | -32,0           |
| Fastighetsadministration                                                                           | -7,4               | -7,0               | -12,5            | -14,3            | -24,8                  | -26,5           |
| <b>Driftsöverskott</b>                                                                             | <b>120,0</b>       | <b>104,0</b>       | <b>226,3</b>     | <b>197,6</b>     | <b>451,9</b>           | <b>423,2</b>    |
| Värdetförändringar fastigheter, realiserade                                                        | 9,6                | 13,5               | 9,6              | 13,5             | 9,6                    | 13,5            |
| Värdetförändringar fastigheter, orealiserade                                                       | -3,7               | -59,8              | -3,7             | -51,9            | -166,1                 | -214,3          |
| Central administration                                                                             | -6,3               | -5,2               | -12,3            | -10,3            | -25,0                  | -23,0           |
| Övriga rörelseintäkter                                                                             | 0,0                | 2,6                | 0,0              | 5,4              | 2,4                    | 7,8             |
| Övriga rörelsekostnader                                                                            | 0,0                | -2,3               | 0,0              | -4,6             | -2,0                   | -6,6            |
| Andel i resultat från intressebolag                                                                | 52,6               | 35,0               | 49,6             | 61,3             | -95,5                  | -83,8           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                             | <b>172,1</b>       | <b>87,7</b>        | <b>269,4</b>     | <b>211,0</b>     | <b>175,2</b>           | <b>116,8</b>    |
| Räntenetto                                                                                         | -38,8              | -66,3              | -90,1            | -141,2           | -242,4                 | -286,8          |
| Derivat <sup>1)</sup>                                                                              | 10,8               | 26,1               | -71,2            | 25,8             | -401,6                 | -311,3          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                                         | <b>144,1</b>       | <b>47,4</b>        | <b>108,1</b>     | <b>95,6</b>      | <b>-468,8</b>          | <b>-481,3</b>   |
| Aktuell skatt                                                                                      | 0,4                | -0,5               | 0,4              | -0,7             | -0,4                   | -1,5            |
| Uppskjuten skatt                                                                                   | -23,1              | -12,9              | -14,4            | -18,8            | 99,5                   | 95,1            |
| <b>Periodens/årets resultat</b>                                                                    | <b>121,4</b>       | <b>34,0</b>        | <b>94,1</b>      | <b>76,1</b>      | <b>-369,7</b>          | <b>-387,7</b>   |
| Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare |                    |                    |                  |                  |                        |                 |
| Förvaltningsresultat före skatt                                                                    | 90,9               | 37,2               | 160,6            | 68,4             | 265,9                  | 173,7           |
| Resultat efter skatt per aktie, kr                                                                 | 7,71               | 2,10               | 5,97             | 4,69             | -23,47                 | -24,25          |

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

## Totalresultat för koncernen

| Mkr                                                         | 2009<br>april-juni | 2008<br>april-juni | 2009<br>jan-juni | 2008<br>jan-juni | 2008/2009<br>juli-juni | 2008<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------------|-----------------|
| Resultat efter skatt                                        | 121,4              | 34,0               | 94,1             | 76,1             | -369,7                 | -387,7          |
| Förändring av intressebolags eget kapital                   | —                  | —                  | -0,3             | —                | 5,4                    | 5,7             |
| <b>Periodens/årets totalresultat</b>                        | <b>121,4</b>       | <b>34,0</b>        | <b>93,8</b>      | <b>76,1</b>      | <b>-364,3</b>          | <b>-382,0</b>   |
| <sup>1)</sup> Varav orealiserade värdetförändringar derivat | 39,8               | 29,2               | -28,0            | 19,1             | -311,8                 | -332,5          |

# Nyckeltal

|                                                                   | 2009<br>april-juni | 2008<br>april-juni | 2009<br>jan-juni | 2008<br>jan-juni | 2008/2009<br>juli-juni | 2008<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------------|-----------------|
| <b>Aktierelaterade <sup>1)</sup></b>                              |                    |                    |                  |                  |                        |                 |
| <i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>                      | 15 743             | 16 198             | 15 743           | 16 209           | 15 754                 | 15 985          |
| Resultat efter skatt, kr                                          | 7,71               | 2,10               | 5,97             | 4,69             | -23,47                 | -24,25          |
| Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr |                    |                    |                  |                  |                        |                 |
|                                                                   | 4,26               | 2,34               | 6,91             | 4,55             | 10,65                  | 7,57            |
| Förvaltningsresultat före skatt, kr                               | 5,77               | 2,29               | 10,20            | 4,22             | 16,88                  | 10,87           |
| Driftsöverskott, kr                                               | 7,62               | 6,42               | 14,37            | 12,19            | 28,68                  | 26,47           |
| <i>Utestående antal aktier, tusental</i>                          | 15 743             | 15 945             | 15 743           | 15 945           | 15 743                 | 15 743          |
| Fastigheter verkligt värde, kr                                    | 448                | 437                | 448              | 437              | 448                    | 450             |
| Eget kapital, kr                                                  | 123,71             | 145,90             | 123,71           | 145,90           | 123,71                 | 117,76          |
| Börskurs per bokslutsdagen, kr                                    | 54,00              | 66,75              | 54,00            | 66,75            | 54,00                  | 42,00           |

<sup>1)</sup> Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

## Fastighetsrelaterade

|                             |        |        |        |        |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Hyresvärde helår, kr/kvm    | 1 313  | 1 254  | 1 313  | 1 298  |
| Hyresintäkter helår, kr/kvm | 1 241  | 1 175  | 1 241  | 1 218  |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95     | 94     | 95     | 94     |
| Överskottsgrad, %           | 69     | 64     | 69     | 67     |
| Verkligt värde, kr/kvm      | 12 954 | 12 960 | 12 954 | 12 805 |
| Antal fastigheter           | 118    | 118    | 118    | 122    |
| Uthyrningsbar yta, tkvm     | 544    | 538    | 544    | 553    |

## Finansiella

|                                      |       |      |       |       |
|--------------------------------------|-------|------|-------|-------|
| Avkastning eget kapital, %           | 10,2  | 6,1  | -17,3 | -18,7 |
| Avkastning totalt kapital, %         | 6,2   | 5,7  | -2,6  | -2,8  |
| Räntetäckningsgrad, ggr              | 2,8   | 1,5  | 2,1   | 1,6   |
| Soliditet, %                         | 24,5  | 29,4 | 24,5  | 23,3  |
| Soliditet exklusive räntederivat, %  | 28,2  | 29,3 | 28,2  | 26,6  |
| Skuldsättningsgrad, ggr              | 2,8   | 2,3  | 2,8   | 3,0   |
| Belåningsgrad fastigheter, %         | 71,1  | 67,3 | 71,1  | 72,2  |
| Förvaltningsresultat före skatt, Mkr | 160,6 | 68,4 | 265,9 | 173,7 |

# Koncernens balansräkning i sammandrag

| Mkr                                     | 2009<br>30 juni | 2008<br>30 juni | 2008<br>31 dec |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                       |                 |                 |                |
| Förvaltningsfastigheter                 | 7 004,1         | 6 918,2         | 7 038,4        |
| Rörelsefastigheter                      | 47,0            | 48,4            | 47,5           |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 2,9             | 4,4             | 3,7            |
| Andelar i intressebolag                 | 567,3           | 667,3           | 527,9          |
| Uppskjuten skattefordran                | 187,9           | 87,5            | 202,0          |
| Derivat                                 | —               | 24,9            | —              |
| Kortfristiga fordringar                 | 125,0           | 154,2           | 125,6          |
| Likvida medel                           | 0,1             | 1,4             | 0,8            |
| <b>Summa tillgångar</b>                 | <b>7 934,4</b>  | <b>7 906,3</b>  | <b>7 945,9</b> |

|                                       |                |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |                |                |                |
| Eget kapital                          | 1 947,7        | 2 326,5        | 1 854,0        |
| Långfristiga skulder <sup>1) 2)</sup> | 3 518,5        | 4 954,9        | 3 505,4        |
| Derivat                               | 354,7          | —              | 326,7          |
| Kortfristiga skulder <sup>1) 2)</sup> | 2 113,5        | 624,9          | 2 259,8        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>7 934,4</b> | <b>7 906,3</b> | <b>7 945,9</b> |

<sup>1)</sup> Varav räntebärande skulder 5 401,3 5 354,2 5 514,8

<sup>2)</sup> Varav räntebärande skulder avseende fastigheter 5 012,1 4 960,2 5 118,3

# Koncernens förändring av eget kapital i sammandrag

| Mkr                           | 2009<br>jan–juni | 2008<br>jan–juni | 2008<br>jan–dec |
|-------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| <b>Ingående eget kapital</b>  | <b>1 854,0</b>   | <b>2 285,5</b>   | <b>2 285,5</b>  |
| Utdelning                     | —                | –16,2            | –16,2           |
| Återköp egna aktier           | —                | –19,0            | –33,5           |
| Periodens/årets totalresultat | 93,8             | 76,1             | –382,0          |
| <b>Utgående eget kapital</b>  | <b>1 947,7</b>   | <b>2 326,5</b>   | <b>1 854,0</b>  |

# Segmentsinformation

| Mkr                    | 2009<br>april–juni | 2008<br>april–juni | 2009<br>jan–juni | 2008<br>jan–juni | 2008/2009<br>juli–juni | 2008<br>jan–dec |
|------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------------|-----------------|
| <b>Hyresintäkter</b>   |                    |                    |                  |                  |                        |                 |
| Stockholm              | 74,3               | 72,3               | 146,0            | 141,9            | 292,3                  | 288,2           |
| Göteborg               | 71,0               | 64,8               | 141,3            | 129,7            | 275,1                  | 263,5           |
| Malmö                  | 21,7               | 20,3               | 41,8             | 38,1             | 84,5                   | 80,8            |
| <b>Totalt</b>          | <b>167,0</b>       | <b>157,4</b>       | <b>329,1</b>     | <b>309,7</b>     | <b>651,9</b>           | <b>632,6</b>    |
| <b>Driftsöverskott</b> |                    |                    |                  |                  |                        |                 |
| Stockholm              | 55,2               | 48,5               | 101,5            | 89,5             | 202,4                  | 190,4           |
| Göteborg               | 47,5               | 41,6               | 93,1             | 81,3             | 186,6                  | 174,9           |
| Malmö                  | 17,2               | 14,0               | 31,7             | 26,8             | 62,9                   | 58,0            |
| <b>Totalt</b>          | <b>120,0</b>       | <b>104,0</b>       | <b>226,3</b>     | <b>197,6</b>     | <b>451,9</b>           | <b>423,2</b>    |

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 226,3 Mkr (197,6) och resultat före skatt 108,1 Mkr (95,6) berstår av värdeförändringar fastigheter 5,9 Mkr (–38,4), centraladministration, övriga intäkter och kostnader –12,3 Mkr (–9,5), andel i resultat från intressebolag 49,6 Mkr (61,3), räntenetto –90,1 Mkr (–134,5) samt derivat –71,2 Mkr (19,1).

# Koncernens kassaflödesanalys

| Mkr                                                                               | 2009<br>jan–juni | 2008<br>jan–juni | 2008<br>jan–dec |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Driftsöverskott                                                                   | 226,3            | 197,6            | 423,2           |
| Övriga rörelseintäkter och kostnader                                              | 0,2              | 0,8              | 1,2             |
| Centrala administrationskostnader                                                 | –12,5            | –10,3            | –23,0           |
| Återläggning av avskrivningar                                                     | 1,4              | 1,5              | 3,2             |
| Betalt finansnetto                                                                | –136,7           | –141,5           | –275,9          |
| Betald skatt                                                                      | 0,0              | –2,9             | –1,2            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>78,7</b>      | <b>45,2</b>      | <b>127,5</b>    |
| Förändring rörelsefordringar                                                      | 0,6              | –55,0            | –26,5           |
| Förändring rörelseskulder                                                         | –22,7            | –48,4            | –22,0           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>56,6</b>      | <b>–58,2</b>     | <b>78,9</b>     |
| Förvärv av fastigheter                                                            | –16,6            | –439,9           | –679,2          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                       | —                | –0,5             | –0,9            |
| Förvärv av uppskjuten skattefordran/skuld                                         | —                | 0,4              | –0,6            |
| Investering i befintliga fastigheter                                              | –8,8             | –65,1            | –108,1          |
| Försäljning av fastigheter                                                        | 71,7             | 257,8            | 257,9           |
| Investering i intressebolag                                                       | 9,9              | –0,1             | –0,1            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>56,2</b>      | <b>–247,4</b>    | <b>–531,0</b>   |
| Utdelning                                                                         | —                | –16,2            | –16,2           |
| Förvärv av egna aktier                                                            | —                | –19,0            | –33,5           |
| Upptagna lån                                                                      | 11,0             | 570,0            | 764,7           |
| Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter                                  | –124,5           | –228,5           | –262,9          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>–113,5</b>    | <b>306,3</b>     | <b>452,2</b>    |
| <b>Periodens/årets kassaflöde</b>                                                 | <b>–0,7</b>      | <b>0,7</b>       | <b>0,1</b>      |
| Likvida medel vid årets början                                                    | 0,8              | 0,7              | 0,7             |
| <b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>                                     | <b>0,1</b>       | <b>1,4</b>       | <b>0,8</b>      |

# 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 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**

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, %**

Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

### **Driftsöverskott, Mkr**

Hyresintäkter 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 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 vakanta 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.

### **Resultat 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 11.00 den 27 augusti 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](http://www.balderfast.se), finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

#### Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2009      25 nov 2009

Fastighets AB Balder (publ) [www.balderfast.se](http://www.balderfast.se) · [info@balderfast.se](mailto: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